TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2022/DS-PT
Ngày: 18-3-2022
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh
Các thẩm phán: bà Đỗ Thị Duyên
ông Bùi Đ Thanh.

- Thư ký phiên toà: ông Lê Xuân Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 tháng 02 và 18 tháng 3 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 4, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 65/2021/TLPT-DS ngày 15/11/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Toà án nhân dân thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh bị bà Vũ Thị Đ là bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2021/QĐ-PT ngày 23/12/2021, và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐ-PT ngày 19/01/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Vũ Thị T, sinh năm 1967;

Trú tại: khu 11, phường H. A, thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Bùi Huy Đ sinh năm 1998; địa chỉ: tổ 8, khu Tân Lập 4, phường C . T, thành phố C. P, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Quang Trung là Luật sư của Văn phòng luật sư 365 – Chi nhánh Miền Bắc thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

Bị đơn: bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1955.

Trú tại: khu 12, phường H. A, thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Đ Thủy, sinh năm 1963, trú tại: khu 11, phường H. A, thị xã Q. Y, có mặt.

Người kháng cáo: bà Vũ Thị Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Vũ Thị T trình bày:

Năm 1991 bà T được UBND huyện Y . H(nay là thị xã Q. Y), tỉnh Quảng Ninh cấp GCNQSDĐ thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, diện tích 375m^2, tại địa chỉ xã H. A, huyện Y . H(nay là phường H. A, thị xã Q. Y). Bà T và bà Đ là hai chị em dâu, chồng bà Đ là ông Lê Đ Chiến đã chết năm 1983. Ngày 16/10/2012 bà T có chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà Đ với diện tích 82,5m^2, với mục đích để bà Đ về ở để hương khói cho bố mẹ chồng bà T tại căn nhà trên thửa đất đó. Sau khi chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất, bà Đ chuyển về nhà đất đó ở được vài năm thì không ở nữa do ngại thờ phụng, hương khói cho các cụ nên ngày 01/01/2015 bà Đ đã đồng ý chuyển nhượng lại cho bà T thửa đất trên với giá 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng). Bà T đã trả đủ tiền cho bà Đ, đồng thời bà Đ đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Đ cho bà T. Hai bên có viết giấy biên nhận với nhau vào ngày 01/01/2015 trước sự chứng kiến của chị Ngô Thị Tuyết. Sau khi bà Đ nhận đủ tiền, bà T đề nghị bà Đ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất trên cho bà T, nhưng bà Đ không đồng ý. Bà T bảo nếu không đồng ý chuyển nhượng cho bà T thì bà T sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Đ để bà Đ về ở tiếp tục thờ cúng các cụ, ông bà, bố mẹ nhưng bà Đ không đồng ý. Bà Đ bảo chỉ đồng ý mua lại nhưng không phải thờ cúng các cụ, nếu phải thờ cúng thì bà Đ không đồng ý mua lại nữa, nên bà T đã quyết định trực tiếp quản lý sử dụng, cải tạo, bảo trì lại nhà cấp 4 trên đất để làm nơi thờ cúng các cụ, bố mẹ chồng. Tổng số tiền bà T bỏ ra sửa chữa, cải tạo là gần 160.000.000đ. Tuy nhiên do chưa làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên bà T chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ năm 2015 đến nay, bà T đã nhiều lần đề nghị bà Đ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, công chứng theo quy định cho bà T nhưng bà Đ từ chối, không phối hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; đồng thời bổ sung nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 01/01/2015 giữa bà T và bà Đ đối với thửa đất số 129 tách từ thửa 12 (72 cũ), tờ bản đồ số P21 (05 cũ) diện tích 82,5m^2 theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 477128, số vào sổ cấp GCN 731 do UBND thị xã Q. Y cấp ngày 08/11/2012 mang tên hộ bà Vũ Thị Đ, có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Vũ Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Giấy biên nhận giữa bà Đ và bà T viết ngày 01/01/2015 có chị Ngô Thị Tuyết làm chứng, xuất phát từ chỗ bà Đ không đi lễ sang cát cho chú chồng, bà T chửi bà không xứng đáng làm trưởng và bảo bà giao lại mảnh đất là thửa đất số 129 tách từ thửa 12 (72 cũ) tờ bản đồ số P21 (05 cũ) diện tích 82,5m^2 theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 477128, số vào sổ cấp GCN 731 do UBND thị xã Q. Y cấp ngày 08/11/2012 mang tên hộ bà Vũ Thị Đ cho bà T.

Nguồn gốc mảnh đất này là của bố chồng bà là ông Lê Đ Tự tặng cho chồng bà Đ là Lê Đ Chiến sinh năm 1953 (chết năm 1983), sau khi ông Chiến chết bà vẫn ở vậy không kết hôn cùng ai. Việc tặng cho này diễn ra đồng thời với việc bố chồng bà tặng cho thửa đất khác cho hai người em ruột của chồng bà là Lê Đ Thủy sinh năm 1963, và Lê Đ Chính sinh năm 1968 (đất của cụ Tự tách ra làm 03 thửa tặng cho 03 người con trai của cụ Tự).

Việc bà Đ ký nhận vào giấy biên nhận ngày 01/01/2005 và đưa Giấy CNQSDĐ số BL 477128 của hộ bà Đ cho bà T là do lúc đó bà T nói nhiều và bà Đ không muốn tranh cãi, chỉ muốn để cho yên chuyện nên mới làm như vậy. Không ngờ bà T lại khởi kiện ra Tòa buộc bà phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà T. Tại thời điểm viết giấy biên nhận bà T có đòi lại 10.000.000đ tiền dâng đất và 5.000.000d tiền tách thửa đất, vì mảnh đất ông Tự đã chia cho vợ chồng bà (ông Chiến) và tiền tách thửa đã được ba người con trai của ông Tự nộp (bà Đ là người thực hiện nộp thay chồng). Việc bà T cho rằng bà T bỏ tiền dâng đất và tách thửa là không đúng với thực tế nên bà Đ đòi lại số tiền 15.000.000đ này.

Từ thời điểm viết giấy biên nhận cho đến khoảng năm 2019 vợ chồng bà T đã gây sức ép để bà Đ phải chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà T, nhưng bà Đ không đồng ý. Năm 2020 vợ chồng bà T không hỏi bà Đ mà tự ý xây cổng, tháo ngói và lợp mái tôn, nâng sân để không cho gia đình bà Đ vào nhà. Gia đình bà Đ có biết

việc xây, sửa này, nhưng vì không muốn to tiếng nên bà Đ chỉ nhờ anh em trong nhà nói chuyện với vợ chồng bà T. Bà Đ không báo chính quyền địa phương việc này vì không muốn to tiếng giữa người trong nhà với nhau.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q. Y đã căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 688 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị T.

Công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 01/01/2015 giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị Đ đối với thửa đất số 129 tách từ thửa 12 (72 cũ) tờ bản đồ số P21 (05 cũ) diện tích 82,5m^2 theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 477128, số vào sổ cấp GCN 731 do UBND thị xã Q. Y cấp ngày 08/11/2012 mang tên hộ bà Vũ Thị Đ tại địa chỉ khu phố 11, phường H. A, thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh.

Bà Vũ Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2021 bà Vũ Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án số 10/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q. Y, đề nghị xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q. Y.

Ngày 29/12/2021 anh Lê Đ T sinh năm 1977 (con trai của bà Đ) có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì anh Thắng không được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tại cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Vũ Thị Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q. Y; với lý do bản án sơ thẩm công nhận giấy biên nhận viết tay do bà T viết ngày 01/01/2015 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân bà Vũ Thị Đ và các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất. Bà Đ cung cấp bản sao sổ hộ khẩu gia đình do bà Đ đứng tên chủ hộ có nội dung thể hiện: tại thời điểm ngày 08/11/2012 UBND thị xã Q. Y cấp cho hộ bà Vũ Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 82,5m^2 đất tại địa chỉ khu 11, phường H. A, thị xã Q. Y, tỉnh Quảng

Ninh. Hộ bà Đ có 07 nhân khẩu là: Bà Vũ Thị Đ sinh năm 1955, bà Nguyễn Thị H sinh năm 1926, chị Lê Thị L sinh năm 1983, anh Lê Đ Thắng sinh năm 1977, chị Nguyễn Thị H sinh năm 1987, cháu Lê Tùng Dương sinh năm 2008, cháu Lê Thị Á sinh năm 2012.

Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Bùi Huy Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị Đ, chưa đủ cơ sở kết luận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đ là đúng hay sai, và không thể làm rõ được tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q. Y, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của bà Vũ Thị Đ trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Do có mâu thuẫn giữa hai chị em dâu là bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị Đ, nên ngày 01/01/2005 bà Vũ Thị T đã viết giấy biên nhận cho bà Vũ Thị Đ ký với nội dung như sau:

"Vào ngày 22-4-2012, bà Vũ Thị T đã tặng 49,5m^2 đất thổ cư và 33m^2 đất vườn tạp cho bà Vũ Thị Đ tại khu 11, phường H. A, TX Q. Y, QN.

Đồng thời bà Vũ Thị T đã nhận 10 triệu VN đồng tiền bồi thường dâng đất của bà Vũ Thị Đ, và bà Đ đã làm sổ đỏ mang tên Vũ Thị Đ.

Tuy nhiên ngày 1-1-2015, do mâu thuẫn, bà Đ đòi lại tiền bồi thường dâng đất 10 triệu VN đồng và chi phí làm sổ đỏ 5 triệu VN đồng, đồng thời trả lại tôi sổ đỏ mang tên Vũ Thị Đ.

Từ nay bà Đ không còn quyền sở hữu và sử dụng mảnh đất đó.

Tôi đã nhận sổ đỏ mang tên bà Đ.

Bà Đ đã nhận của tôi 15 triệu VN đồng".

Nguyên đơn bà Vũ Thị T cho rằng giấy biên nhận viết tay ngày 01/01/2015 nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng có hiệu lực. Bị đơn bà Vũ Thị Đ cho rằng việc bà Đ ký vào giấy biên nhận do bà T viết, và đưa Giấy CNQSDĐ số BL 477128 của hộ bà Đ cho bà T là do lúc đó bà T nói nhiều và bà Đ không muốn tranh cãi, chỉ muốn để cho yên chuyện nên mới làm như vậy; không phải bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Bà Đ và các con của bà Đ không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà T.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BL 477128, số vào sổ cấp GCN 731 (bút lục số 101) có nội dung thể hiện: ngày 08/11/2012 UBND thị xã Q. Y cấp cho hộ bà Vũ Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 82,5m^2 đất tại thửa đất số 129 tách từ thửa 12 (72 cũ) tờ bản đồ số P21 (05 cũ) tại địa chỉ khu 11, phường H. A, thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ để xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà Vũ Thị Đ và đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đã vi phạm khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình bà Vũ Thị Đ có chung quyền sử dụng đất. Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, tại khoản 4 quy định:

"Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan".

Ngày 15/3/2022 UBND thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh có công văn số: 541/UBND-TNMT khẳng định Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 477128, số vào sổ cấp GCN 731 do UBND thị xã Q. Y cấp ngày 08/11/2012 mang tên hộ bà Vũ Thị Đ là cấp cho hộ gia đình bà Đ.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Đ.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo của bà Vũ Thị Đ được chấp nhận, vì vậy bà Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Đ.

Hủy Bản án sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Q. Y, tỉnh Quảng Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Về án phí phúc thẩm: Bà Vũ Thị Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Quảng Ninh.*
- *TAND TX Q. Y.*
- *THADS TX Q. Y.*
- *Các đương sự.*
- *Luu HS - VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh