

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 33/2023/DS-PT.

Ngày: 24/3/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngừ.

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Quyết

Ông Hà Văn Nâu

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn –
Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân
dân tỉnh Bắc Giang.

Ngày 24/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm vụ án
dân sự thụ lý số 196/2022/TLPT-DS ngày 15/12/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án
nhân dân huyện Yên Thế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2023/QĐ-PT ngày
09/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2023/QĐ-PT ngày 09/2/2023, giữa
các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** Anh Giáp Văn T, sinh năm 1971; Do chị Lê Thị Thiết, sinh
năm 1987; Cùng địa chỉ tổ dân phố Tân An, thị trấn Bó Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc
Giang đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 17/3/2022) - có mặt

+ ***Bị đơn:*** Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa
Bình, thị trấn Bó Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Thân Văn L - Trợ
giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bắc Giang - có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Th, sinh năm 1987;
Địa chỉ: tổ dân phố Tân An, thị trấn Bó Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn anh Giáp Văn T, người
có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thiết trình bày:*

Tại bản án số 09/2006/HNGĐ-PT ngày 25/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã chia tài sản chung của vợ chồng giữa anh và chị M. Bản án đã giao cho chị M được sở hữu sử dụng 133m² đất ở thuộc thửa số 933, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01416 và T bộ các tài sản gắn liền với đất gồm 02 gian nhà + trái nhà xây cay vôi trần nhựa, lợp ngói; bếp 13,65m²; công trình phụ 15,93m²; nhà tắm 3,6m²; giếng khoan + máy bơm; 01 kết sắt; 01 tủ đứng ván ép; 01 đường điện thoại + 01 máy kéo dài. Tổng trị giá 55.433.000 đồng.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 02/6/2006 chị M anh tự thỏa thuận thi hành án với nhau là chị M nhận tiền và bán lại T bộ tài sản được chia theo bản án, chị M viết giấy biên nhận tiền đề ngày 02/6/2006 là 75.000.000 đồng (Bảy mươi năm triệu đồng).

Đến ngày 03/6/2006 anh và chị M đã đến Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế để thỏa thuận với nhau theo giấy bán nhà đề ngày 03/6/2006 với nội dung anh nhận T bộ số tài sản Tòa án chia cho chị M như đã nêu trên.

Số tiền anh phải trả cho chị M là 79.000.000đ (Bảy mươi chín triệu đồng), chị M đã nhận đủ. Giấy bán nhà đề ngày 03/6/2006 được lập tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế do hai bên tự nguyện, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu Lợi là Chấp hành viên, chị Nguyễn Thị Ánh là bạn chị M, chị Nguyễn Thị Mai là chị dâu anh ký tên.

Căn cứ vào Giấy bán nhà, giấy biên nhận tiền và đơn đề nghị của chị M, ngày 03/6/2006 UBND xã Bó Hạ đã xác nhận việc chị M chuyển nhượng T bộ tài sản được chia theo Bản án cho anh. Từ đó đến nay anh đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp và đã xây nhà 2 tầng kiên cố trên diện tích đất này.

Đến đầu năm 2021 do có nhu cầu chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên cả hai vợ chồng, tuy nhiên khi làm thủ tục tại UBND thị trấn Bó Hạ và UBND huyện Yên Thế thì các cơ quan này yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì mới chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Anh nói chuyển nhượng nhưng chị M nói là phải cho con chung của anh chị vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị mới đồng ý chuyển nhượng.

Nay anh đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh và chị M theo Giấy bán nhà ngày 03/06/2006 có hiệu lực pháp luật, buộc chị M phải thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

Bị đơn chị Nguyễn Thị M trình bày:

Chị xác nhận, ngày 03/6/2006, chị và anh T ký “Giấy bán nhà ngày 03/06/2006” là đúng. Lý do là tại Bản án số 09/2006/HNGĐ-PT ngày 25/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã giải quyết cho chị ly hôn anh T và chia tài sản chung của vợ chồng. Chị được chia tài sản bao gồm 133m² đất ở thuộc thửa số 933, tờ bản đồ số 3, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01416 và

các tài sản gắn liền với đất khác. Tuy nhiên, chị đã chuyển nhượng đất và các tài sản gắn liền với đất cho anh T với giá 79.000.000đồng. Sau khi chị nhận đủ tiền, ngày 03/6/2006 chị viết giấy bán nhà cho anh T và có đơn đề nghị UBND xã Bồ Hạ xác việc chuyển nhượng giữa chị và anh T.

Nay chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì trước khi chị và anh T viết giấy bán nhà và nhận tiền thì chị và anh T có thỏa thuận miệng với nhau là cho con trai chị là Giáp Văn Hoàng, sinh năm 1998 ra ở cùng anh T và hiện tại thời điểm năm 2006 thì cháu Hoàng ở với T lên chị mới bán nhà cho anh T như nội dung giấy bán nhà. Hơn nữa tại thời điểm sau khi Tòa án quyết định giao cho chị sử dụng tài sản thì anh T vẫn ở trên thửa đất và nhà đó, đón cháu Hoàng về nuôi và thường xuyên đi đánh bạc. Vì sợ con phải lang thang theo bố đi đánh bạc và bị công an bắt nên chị mới bán nhà và các tài sản cho anh T.

Chị xác định là chỉ để cho anh T ở và anh T phải trả tiền cho chị 79.000.000đ chứ không phải chị chuyển nhượng đất cho anh T.

Do vậy anh T, chị Thiết yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy bán nhà đề ngày 03/6/2006” không có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật chị không đồng ý.

Nếu trường hợp anh T muốn cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị yêu cầu anh T phải đưa cả hai con chung của chị và anh T là Giáp Thị Thanh Hằng, sinh năm 1995 và Giáp Văn Hoàng, sinh năm 1998 là người đồng sở hữu thửa đất thì chị mới đồng ý hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2006 có hiệu lực.

Nếu anh T không đồng ý thì chị yêu cầu anh T trả lại diện tích đất cho chị.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu Lợi trình bày:

Ông chứng kiến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà M đối với mảnh đất mà hiện nay ông T đang khởi kiện, theo nội dung ông chứng kiến và đọc lại khi ký tên người chứng kiến thì chị M chuyển nhượng cho anh T T bộ tài sản được chia theo Bản án số 09/2006/HNGĐ-PT ngày 25/01/2006 bao gồm 02 gian nhà + trái nhà xây cay vôi trần nhựa, lợp ngói; bếp 13,65m²; công trình phụ 15,93m²; nhà tắm 3,6m²; giếng khoan + máy bơm; 01 kết sắt; 01 tủ đứng ván ép; 01 đường điện thoại; 01 máy kéo dài và 133m² đất ở thuộc thửa số 933, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01416.

Chị Nguyễn Thị Ánh là người làm chứng trình bày:

Chị xác nhận ngày 03/06/2006, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế chị chứng kiến T bộ sự việc chị M chuyển nhượng T bộ tài sản theo Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang cho anh T. Ngoài ra, ngày 02/6/2006 chị chứng kiến việc chị M nhận tiền tài sản của anh T, tuy nhiên khi nhận tiền chị không biết cụ thể số tiền là bao nhiêu mà chỉ khi chị M nói nhận đủ thì bà ký tên người chứng kiến.

Với những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng đã xử

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122; Điều 124; Điều 134 Điều 692; Điều 697; Điều 699; Điều 700; Điều 701: Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 50, Điều 127 Luật đất đai 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Giáp Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà đề ngày 03/6/2006” giữa chị Nguyễn Thị M và anh Giáp Văn T đối với thửa đất ở thuộc thửa số 933, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 01416 QSDĐ/QĐ507H ngày 18/12/2000 mang tên ông Giáp Văn T do UBND huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang là có hiệu lực pháp luật.

Chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ phối hợp cùng anh Giáp Văn T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho anh Giáp Văn T.

Trường hợp chị M không phối hợp, thì anh T có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất.

Ngoài ra bản án còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/10/2022, chị M kháng cáo bản án, đề nghị hủy án sơ thẩm vì có nhiều vi phạm tố tụng như:Đưa thiếu người tham gia tố tụng là các con của chị M và anh T; việc định giá của Tòa cấp sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của chị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn có kháng cáo vắng mặt nhưng có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, HĐXX thấy rằng:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị M và anh Giáp Văn T thì thấy:

Bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 09/2006/HNGĐ-PT ngày 25/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình thi hành bản án, ngày 03/6/2006 chị M đã chuyển nhượng 133m² đất ở thuộc thửa số 933, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01416 cùng T bộ các tài sản gắn liền với đất cho anh T với giá 79.000.000đ. Chị M đã nhận đủ số tiền như trên, đã có đơn và được UBND xã Bồ Hạ xác nhận việc chuyển nhượng này.

Từ năm 2006 đến nay, anh T sử dụng ổn định diện tích đã nhận chuyển nhượng của chị M mà không có tranh chấp gì. Hiện nay anh T và chị Thiết đã xây dựng nhà 3 tầng kiên cố.

Mặc dù ngày 03/6/2006, chị M và anh T lập văn bản có tiêu đề ghi là “Giấy bán nhà” nhưng nội dung của văn bản này thể hiện việc chị M chuyển nhượng cả 133m² đất ở cùng T bộ các tài sản gắn liền với đất cho anh T.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và anh T chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng là anh Toàn đã thanh toán T bộ số tiền cho chị M, đã nhận đất và sử dụng không có tranh chấp đến nay. Theo Án lệ số 55/2022/AL ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và anh T có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và anh T có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không đưa các con chung của anh T, chị M vào tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con chung. HĐXX thấy rằng: Bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 09/2006/HNGĐ-PT ngày 25/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã giao cả 2 con chung cho chị M nuôi dưỡng, do đó chị M là người giám hộ đương nhiên cho cả 2 con chung. Do đó, chị M là người đại diện cho các con trong việc xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự vì quyền lợi của người được giám hộ. Mặt khác, không có căn cứ cho

rằng các con chung có quyền đối với các tài sản chị M chuyển nhượng cho anh T. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con chung của anh T, chị M vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị M là có căn cứ.

[3]. Về án phí DSPT: Chị Nguyễn Thị M thuộc diện người khuyết tật và có đơn xin miễn tiền án phí, căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, HĐXX tiền miễn án phí DSPT cho chị M.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế.

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

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện Yên Thế;
- Chi cục THADS huyện Yên Thế;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ngữ