

Bản án số: 33/2019/DS-PT

Ngày 27- 6-2019

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Hồng Thắng

Các Thẩm phán: Ông Hồ Thanh Sơn

Bà Hoàng Thị Minh Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ánh Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Đậu Thị Tuyết Hảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST, ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2019/QĐ-PT, ngày 16 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1973; Có mặt tại phiên tòa.

HKTT: Tổ dân phố A, thị trấn A, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang.

Tạm trú: Thôn R, xã P, huyện Y, tỉnh Yên Bái.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu O, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn 2, xã V, huyện Y, tỉnh Yên Bái. Có mặt tại phiên tòa.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quý N - Luật sư Văn phòng Luật sư M, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Thanh T**, sinh năm 1973; Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Tổ dân phố J, thị trấn A, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962; Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Tổ dân phố J, thị trấn A, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang.

3.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961; Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn U, xã F, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang.

- 3.3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974; Vắng mặt tại phiên tòa.
Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn A, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang.
4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Vào ngày 30/11/2012 bà H có vay của bà T số tiền 30.000.000 đồng và có thế chấp một thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45, diện tích 90 m² có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng là Nguyễn Văn K (giấy CNQSDĐ có ghi sai tên là Nguyễn Văn K1) tại Tổ dân phố S, thị trấn A, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang. Bà H cho rằng ngày 28 tháng 12 năm 2013 bà T gọi bà H lên nhà để yêu cầu thanh toán nợ nhưng bà H chưa có tiền trả, tiếp đó ngày 25/4/2014 bà T lại gọi bà H lên và yêu cầu bà H trả nợ. Do không trả được nợ nên bà T đã “ép” bà H bán mảnh đất trên cho bà T. Sau đó bà T đọc cho bà H viết giấy bán đất rồi hai người đến nhà ông Tuấn tổ trưởng tổ dân phố A, thị trấn A để xin xác nhận vào giấy bán đất. Sau khi có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố, bà H và bà T đến Ủy ban nhân dân thị trấn A để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng UBND thị trấn không làm cho, với lý do không có chữ ký của ông K chồng bà H. Theo thỏa thuận giữa bà T và bà H, bà H sẽ bán mảnh đất trên cho bà T với giá 520.000.000 đồng, sau đó bà T trả cho bà H 140.000.000 đồng tiền mặt, 01 xe máy mới chưa đăng ký trị giá 20.000.000 đồng (do nhà bà T bán xe máy), cộng với số tiền vay cả gốc và lãi là 80.000.000 đồng. Tổng cộng là 240.000.000 đồng. Bà H cho rằng bà và bà T thỏa thuận để lại 100.000.000 đồng để bà T nhờ người tác động ông K ký vào giấy tờ bán đất nhưng lại ghi vào giấy chuyển nhượng đất là bà H đã nhận của bà T số tiền là 340.000.000 đồng. Bà H cho rằng sau khi bà H và ông K thỏa thuận chia tài sản xong vào ngày 14/4/2016 bà H đã gặp bà T để hai bên dàn xếp nhưng bà T cố tình không trả nốt cho bà H số tiền 100.000.000 đồng, bà H còn cho rằng bà T cố tình viết sai ngày chuyển nhượng trong giấy chuyển nhượng đất (ngày 25/4/2014 thành ngày 28/12/2013). Bà H cho rằng hiện nay bà không bán mảnh đất trên cho bà T nữa, bà sẽ trả lại những gì đã nhận của bà T cho bà T theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H và bà T đã lập ngày 25/4/2014 và ngày 28/12/2013; buộc bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng cũ là Nguyễn Văn K (Kiến) và Phạm Thị H.

Tại bản tự khai ngày 09/5/2017 bà Phạm Thị H khai: Ngày 21/11/2012 bà H và ông K giải quyết ly hôn nhưng tài sản chung tự thỏa thuận chứ không đề nghị Tòa án giải quyết, việc bà H bán đất cho bà T ông K không biết, bà H cho rằng tại thời điểm này là đất đang có tranh chấp. Sau khi bà H và ông K thỏa thuận chia tài sản xong vào ngày 14/4/2016 bà H có gặp bà T để “dàn xếp” nhưng

không thành. Bà H vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết như trong đơn khởi kiện ban đầu.

Tại bản tự khai ngày 26/7/2017 và 28/6/2017 bà Phạm Thị H khai giống như nội dung đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 09/5/2017. Tuy nhiên, bà H xác định số tiền thực tế bà T còn nợ bà H là 280.000.000 đồng và có một lần bà H “úng” 20.000.000 đồng nên còn nợ lại 260.000.000 đồng. Bà H yêu cầu Tòa án “Hủy” Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T (4 bản trong đó 2 bản đánh máy và hai bản viết tay, có 01 bản không ghi ngày, tháng, năm).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2017 bà H trình bày: Trong quá trình mua bán, bà T là người đứng ra thỏa thuận là chính, nhưng trong giấy tờ mua bán có cả chữ ký của ông B (chồng bà T) nên bà H xác định bà đã bán cho cả bà T và ông B. Mảnh đất mà bà đã bán cho bà T hai bên thỏa thuận giá bán là 520.000.000 đồng nhưng bà T sẽ không trả đủ cho bà H mà chỉ trả 420.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng bà T giữ lại để làm thủ tục chuyển nhượng, nếu bà T không tự làm được thủ tục chuyển nhượng thì bà T sẽ trả đủ cho bà H để bà H đứng ra làm thủ tục. Bà H cho rằng lý do có hai bản hợp đồng theo mẫu được đánh máy trong đó có 1 hợp đồng điền ngày 25/4/2014 là vì vào ngày bà H và ông K thỏa thuận phân chia tài sản thì hai bên có lập nên hai hợp đồng này để thực hiện hoàn thiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau đó bà T không trả đủ tiền nên bà H không bán đất nữa mà yêu cầu tuyên “Hủy” hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H cho rằng tổng số tiền bà nhận của bà T chỉ là 260.000.000 đồng, còn giấy nhận tiền viết ngày 10/4/2014 do bà T cung cấp trong đó thể hiện bà H đã nhận 370.000.000 đồng là không đúng, bà H xác định chữ viết trong giấy nhận tiền này đúng là chữ viết của bà H, nhưng bà H không nhớ là đã viết giấy này vào ngày nào còn ngày 10/4/2014 ghi trên giấy là không đúng. Bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy tất cả các giấy tờ mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà và bà T.

Tại phiên tòa bà H cho rằng bà không biết gì về chữ ký của ông K trong bản hợp đồng mà bà T cung cấp cho Tòa án. Việc bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì bà T chưa trả đủ tiền ngoài ra không có lý do gì khác. Bà H cho rằng sau khi bà và ông K ly hôn, hai người đã làm giấy viết tay, trong đó thỏa thuận bà H được toàn quyền sử dụng mảnh đất này (giấy viết tay này hiện nay bà không còn giữ). Vào thời điểm chuyển nhượng đất cho bà T và ông B bà và ông K không có tranh chấp gì. Bà H xác định bà đã nhận của bà T 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) chứ không phải 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) như trong biên bản lấy lời khai và hòa giải tại Tòa.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử bị đơn bà Trần Thanh T trình bày:

Ngày 28/12/2013 vợ chồng bà T, ông B có mua của bà H, ông K trú tại tổ dân phố A, thị trấn A, huyện H1 một mảnh đất (thửa số 53, tờ bản đồ số 45 diện tích 90 m²) tại Tổ dân phố S, thị trấn A với số tiền thỏa thuận là 520.000.000 đồng. Vợ chồng bà T đã thanh toán cho bà H 340.000.000 đồng và bà H đã giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T để làm thủ tục

sang tên. Sau khi hoàn thiện thủ tục sang tên sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Khi mua bán hai bên có viết giấy viết tay có chữ ký của vợ chồng bà T và bà H.

Ngày 10/4/2014 bà H có nói cần tiền để mua đất ở huyện X, tỉnh Hà Giang nên đã đến ứng (nhận) tiếp của bà T số tiền là 30.000.000 đồng.

Ngày 25/4/2014 bà H cầm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của bà H và ông K đến nên vợ chồng bà (T, Thor) đã giao tiếp cho bà H 150.000.000 đồng (có giấy viết tay do bà H viết) trong giấy đã thể hiện bà H nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng bà T toàn quyền sử dụng. Như vậy, sau ba lần thanh toán bà T đã trả đủ 520.000.000 đồng cho bà H. Sau khi trả đủ tiền và bàn giao đất bà T đã chuyển toàn bộ hồ sơ mua bán, chuyển nhượng cho UBND thị trấn A để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, không làm được thủ tục sang tên do bà H và ông K ly hôn nhưng chưa chia tài sản chung. Đến năm 2015 Tòa án nhân dân huyện H1 thụ lý giải quyết vụ án chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn, khi đó bà H và ông K thỏa thuận thống nhất thửa đất số 53 thuộc quyền quản lý sử dụng của bà H, khi đó bà T có nhờ cán bộ địa chính UBND thị trấn A làm thủ tục chuyển nhượng giữa bà H và bà T theo mẫu, tuy nhiên vài ngày sau khi thỏa thuận bà H không tuân thủ việc thực hiện hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng mà lại ủy quyền cho ông Hà Quang Z (là người có con riêng với bà H) cầm biên bán đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45 mà bà H đã bán cho bà T. Bà T có làm đơn đề nghị Công an huyện H1 xem xét về hành vi lừa đảo của bà H, nhưng sau đó Công an huyện H1 có kết luận trả lời không đủ căn cứ khởi tố vụ án. Bà T cho rằng nếu bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà yêu cầu bà H phải trả đầy đủ số tiền trị giá mảnh đất theo giá thị trường ở thời điểm hiện nay và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bà T cho rằng bà không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bà H và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà H là có hiệu lực pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Văn B trình bày: Vào năm 2013 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng một mảnh đất của bà Phạm Thị H, sau khi trao đổi nội dung mua, bán hai bên có thỏa thuận viết giấy mua bán (viết tay), khi viết giấy thì bà T là người viết, ông và bà H cùng ký vào giấy mua bán đó. Ông B cho biết lúc đầu bà H đưa ra giá 550.000.000 đồng và ông có trả bà H 520.000.000 đồng và bà H có đồng ý bán. Ông B xác định vợ chồng ông đã trả đủ cho bà H 520.000.000 đồng việc trả nợ được thực hiện làm 3 lần vào những ngày nào thì ông không nhớ, những lần trả tiền đều do bà T trả cho bà H. Ông B cho rằng bản hợp đồng có chữ ký phôi tô của ông K là do bà H mang đi cho ông K ký còn có phải chữ ký thật của ông K không thì ông không biết. Việc bà H cho rằng vợ chồng ông mới trả cho bà H 260.000.000 đồng là không đúng. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng ông đề nghị bà H phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền theo giá thị trường tại thời điểm này. Tại phiên tòa ông B không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bà H và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà H là có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông và bà H giải quyết ly hôn vào năm 2012, nhưng đến năm 2014 mới phân chia tài sản chung và có lập biên bản, có xác nhận của UBND thị trấn A và UBND xã F, huyện H1. Theo đó ông K được sử dụng toàn bộ đất, công trình và cây trồng trên đất tại xã F, các con của ông K, bà H được sử dụng nhà và đất tại tổ dân phố A, thị trấn A, còn bà H được sử dụng đất tại Tổ dân phố S, thị trấn A. Diện tích đất bà H được chia đã được UBND huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn K (viết sai là K1) và Phạm Thị H. Sau khi phân chia xong quyền sử dụng mảnh đất này đã thuộc bà H, bà H sử dụng hay chuyển nhượng cho ai ông K không biết và không được xác nhận gì. Ông K xác định không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà T và cũng không đề nghị Tòa án giải quyết bất cứ quyền lợi gì của ông. Ông K xác định sau khi ly hôn nghe mọi người nói thì ông có biết việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà T, nhưng nội dung cụ thể ông không nắm được, ông K xác định không còn liên quan gì đến mảnh đất này cũng như tài sản trên đất và cũng không có bất cứ quyền lợi gì trên mảnh đất đang có tranh chấp giữa bà H và bà T nữa. Ông K đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị không triệu tập ông đến Tòa án làm việc, đề nghị Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt ông.

- Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông có quan hệ họ hàng với ông K, ông gọi ông K là chú, bà H là thím, còn bà T thì không có anh em họ hàng gì, bản thân ông không biết việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà T. Ông C cho biết năm 2010 khi ông K và bà H chưa ly hôn ông K có xây một nhà bằng gạch bi, khi đó ông C có nhu cầu mượn ngôi nhà này để làm nhà để xe, tuy nhiên ông C chỉ mượn một thời gian sau đó không mượn nữa. Hiện nay ông không liên quan gì đến nhà và đất này nữa.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện H1, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST, ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H1 đã quyết định:

Áp dụng: Các điều 26, 35, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 119, 129 của Bộ luật dân sự; Các Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Khoản 3, Điều 26 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, lệ phí Tòa án

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Công nhận giá trị hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và bà Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn B được lập ngày

28/12/2013 và ngày 25/4/2014. Bà T, ông B có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45, diện tích 90m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X118344 mang tên ông “Nguyễn Văn K1” bà Phạm Thị H, có phía Đông giáp đường Quốc lộ 2, phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn G, phía Tây giáp ruộng nước, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L tại Tổ dân phố S, thị trấn A, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/11/2018 Tòa án nhận đơn kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị H, đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện H1 với lý do: Bản án sơ thẩm không đánh giá đầy đủ các tình tiết của vụ án, Hội đồng xét xử ra bản án thiếu khách quan, không công bằng, bỏ qua nhiều tình tiết gây bất lợi cho bà, cụ thể:

Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà cho bà T là 520 triệu, theo giấy tờ bà T mới trả bà 370.000.000đ nên bà vẫn còn 150.000.000đ nhưng bản án không nói gì đến, do đó quyền lợi của bà bị thiệt hại. Ngày 14/4/2016 bà và ông K mới có văn bản thỏa thuận việc chia tài sản sau ly hôn nên quá trình bà chuyển nhượng đất cho bà T đương nhiên ông K vẫn còn liên quan nhưng Tòa án cho rằng ông K đã phân chia tài sản từ năm 2014 với bà là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ 02 giấy chuyển nhượng đất viết ngày 28/12/2016 và ngày 25/4/2014, bởi vì: Tờ giấy ngày 25/4/2014 là do bà T đọc cho bà viết sau đó bà T mang ra công chứng nhưng cán bộ địa chính thị trấn A là anh D không đồng ý vì lý do không có chữ ký của anh K (chồng cũ của bà) sau này bà T bắt bà ký trước vào giấy trắng theo mẫu rồi bà T mới đánh máy in ra và tự mạo chữ ký của ông K vào văn bản. Tờ giấy ngày 28/12/2013 cũng viết vào ngày 25/4/2014 do bà T viết và cho bà ký nhưng bà T nói là phải viết vào ngày 28/12/2013 mới hợp lệ, nhưng bà không hiểu hợp lệ điều gì vì bà đang làm ăn trên thị trấn I, huyện X, tỉnh Hà Giang.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, bởi vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự và Luật đất đai hiện hành bắt buộc phải qua công chứng, chứng thực. Nhiều nội dung khác Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H1 và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện H1 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bị đơn bà Trần Thanh T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, công nhận giá trị hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và bà Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn B được lập ngày 28/12/2013 và ngày 25/4/2014 đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45, diện tích 90m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X118344 mang tên ông “Nguyễn Văn K1” (Tên chính xác là Nguyễn Văn K) và bà Phạm Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, công nhận giá trị hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và bà Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn B được lập ngày 28/12/2013 và ngày 25/4/2014.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện H1. Buộc bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

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 nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H cho rằng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho bà T và ông B là 520.000.000đ, hiện bà T và ông B mới trả bà H 270.000.000đ nên vẫn còn nợ 250.000.000đ nhưng bản án sơ thẩm không đề cập đến. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà H khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và ông B có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*) việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua giấy viết tay. Tại giấy viết tay ngày 28/12/2013 thể hiện bà T, ông B trả trước cho bà H số tiền 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*) và còn nợ lại số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*), bà T, ông B sẽ trả nốt cho bà H sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng (Giấy này do bà T viết và có

chữ ký của bà T và bà H). Cả hai bên đều thừa nhận nội dung trong giấy viết tay này và chữ ký của họ là đúng. Ngày 10/4/2014 bà H tiếp tục nhận của bà T số tiền 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*), có viết giấy nhận tiền và xác định đã nhận của bà T tổng số tiền là 370.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi triệu đồng*), bà T còn nợ lại bà H số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), hẹn sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng bà T sẽ trả nốt số tiền trên. Ngày 25/4/2014 bà H tiếp tục viết giấy chuyển nhượng đất cho bà T, ông B (Giấy viết tay do bà H viết) có chữ ký của bà H, bà T và xác nhận của tổ trưởng Tổ dân phố S, thị trấn A là ông Trần Đình Q, trong đó thể hiện bà H ông K đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất của bà T, ông B và giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông B được toàn quyền sử dụng theo pháp luật. Trên cơ sở hai giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất vào ngày 28/12/2013 và ngày 25/4/2014 hai bên đã lập hợp đồng theo mẫu (Trong đó một Hợp đồng không ghi ngày và một Hợp đồng ghi ngày 25/4/2014) để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tại giấy viết tay ngày 25/4/2014 (Do bà H viết) thể hiện bà H “đã nhận đủ số tiền và giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị Thơ T được toàn quyền sử dụng theo đúng pháp luật” tuy không viết cụ thể số tiền nhưng việc “nhận đủ” ở đây là nhận đủ tiền theo giá trị hợp đồng. Do đó xác định bà T, ông B đã trả đủ số tiền 520.000.000đ cho bà H, nên việc bà H kháng cáo cho rằng bà T, ông B chưa trả đủ số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45, diện tích 90m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X118344 mang tên ông “Nguyễn Văn K1” bà Phạm Thị H là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về nội dung bà H cho rằng đất khi chuyển nhượng là tài sản chung của bà H và ông K vì khi chuyển nhượng bà H và ông K đã ly hôn nhưng tài sản chung tự thỏa thuận chứ chưa chia theo quy định của pháp luật do đó vẫn là tài sản chung, nhưng khi chuyển nhượng hợp đồng không có chữ ký của ông K là vi phạm pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng là đất đang có tranh chấp, cho rằng quá trình ký hợp đồng là do bị ép buộc. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc chuyển nhượng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45 diện tích 90m² tại Tổ dân phố S, thị trấn A, huyện H1 của bà H cho bà T ông B là thực tế, việc chuyển nhượng được thực hiện vào ngày 28/12/2013 với giá thỏa thuận là 520.000.000 đồng. Khởi nguồn của việc chuyển nhượng có phải xuất phát từ việc vay nợ hay không, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc vay nợ, hơn nữa đây cũng

không phải là yếu tố để xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện với chữ viết, chữ ký của cả hai bên, do đó việc bà H cho rằng bị ép buộc chuyển nhượng là không có căn cứ.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T, ông B, hai bên có viết 01 giấy tờ viết tay và 01 bản hợp đồng đánh máy theo mẫu, tuy nhiên cả 2 hợp đồng đều thể hiện nội dung giống nhau. Như vậy, các bên thực hiện chuyển nhượng đã ký hợp đồng bằng văn bản. Việc các bên chưa công chứng, chứng thực Hợp đồng là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của Hợp đồng. Tuy nhiên, tại mục b.3 tiểu mục 2.2, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì sự vi phạm điều kiện công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã *“Trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...”* thì Tòa án công nhận hợp đồng. Quy định này nhằm xác định, nếu như bên nhận chuyển nhượng đã thực sự quản lý, sử dụng mảnh đất, đồng thời đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ trên mảnh đất đó cho dù có vi phạm về hình thức của Hợp đồng thì Tòa án vẫn công nhận hợp đồng. Trong vụ án này bà H đã bàn giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông B được toàn quyền sử dụng theo quy định của pháp luật và nhận đủ tiền (Nội dung này thể hiện trong giấy viết tay do bà H viết ngày 25/4/2014). Ông B, bà T đã thực hiện nghĩa vụ đối với mảnh đất thông qua việc đóng thuế sử dụng đất các năm 2014, 2015, 2016 (có biên lai thu tiền thuế năm 2015, 2016 do bà T giao nộp) và có xác nhận của tổ trưởng Tổ dân phố S, thị trấn A về việc ông B, bà T nộp thuế năm 2014. Trên thực tế bà T, ông B cũng là người trực tiếp quản lý, sử dụng, duy trì mảnh đất này từ năm 2014 đến nay. Bên cạnh đó Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cũng quy định: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T, ông B có vi phạm về hình thức của hợp đồng do chưa thực hiện công chứng, chứng thực, nhưng theo quy định của pháp luật đã phân tích ở trên, cùng với việc tại phiên tòa bà T và ông B đều yêu cầu Tòa án công nhận giá trị của hợp đồng. Nếu xét về hình thức của hợp đồng thì cần phải công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Về nội dung của Hợp đồng trong quá trình tự khai tại Tòa án, nguyên đơn bà H cho rằng: Ngày 21/11/2012 bà H và ông K giải quyết ly hôn nhưng tài sản chung tự thỏa thuận chứ không đề nghị Tòa án giải quyết, việc bà H bán đất cho bà T ông K không biết, bà H cho rằng tại thời điểm này là đất đang có tranh chấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H cho rằng sau khi bà và ông K ly hôn, hai người đã làm giấy viết tay, trong đó thỏa thuận bà H được toàn quyền sử dụng mảnh đất này (Giấy viết tay này hiện nay bà không còn giữ). Tại bản tự khai ngày 07/11/2017 và biên bản lấy lời khai ngày 04/9/2018 ông Nguyễn Văn K xác định không biết việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông B, thời điểm đó vợ chồng đã ly hôn, tài sản chưa được chia, bà H trực tiếp quản lý sử dụng, sau đó ông K và bà H đã thỏa thuận phân chia bà H được toàn quyền định đoạt thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45, diện tích 90m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X118344 mang tên ông “Nguyễn Văn K1”, bà Phạm Thị H. Vào thời điểm chuyển nhượng đất cho bà T và ông B, bà và ông K không có tranh chấp gì. Ông K xác định không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà T, ông B và cũng không đề nghị Tòa án giải quyết bất cứ quyền lợi gì của ông. Như vậy, có thể xác định sau khi bà H chuyển nhượng thửa đất số 53 cho bà T ông B, ông K có biết nhưng không phản đối gì. Ông K cho rằng sau khi ly hôn, mảnh đất này đã thuộc quyền sử dụng của bà H và không còn liên quan gì đến ông nữa. Điều này cho thấy việc bà H cho rằng đất khi chuyển nhượng là đất đang có tranh chấp như trong các bản tự khai và việc chuyển nhượng ông K không biết là không đúng. Ông K khẳng định rằng sau khi biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T ông không có ý kiến gì vì ông xác định không liên quan đến việc chuyển nhượng. Như vậy, có thể khẳng định ông K không có tranh chấp gì với bà H về mảnh đất này tại thời điểm bà H chuyển nhượng cho bà T, ông B (Nội dung này cũng đã được bà H khai tại Tòa là đất khi chuyển nhượng không có tranh chấp). Đến nay ông K xác định ông không có quyền lợi gì liên quan đến mảnh đất cũng như việc tranh chấp giữa bà T và bà H. Do đó, ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông đã có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Điều đó cho thấy việc ông K không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T, ông B là không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông K, do đó cũng không ảnh hưởng đến giá trị nội dung của hợp đồng. Đối với ngôi nhà tạm (nhà kho) với diện tích khoảng 30m² trên thửa đất số 53, hiện nay không còn giá trị sử dụng. Năm 2010 ông K có cho ông Nguyễn Văn C (là cháu ông K) mượn để nhờ ô tô một

thời gian, sau đó ông C không mượn nữa, ông C cho rằng ông chỉ mượn để xe một thời gian chứ ông không liên quan gì đến nhà và đất, ông K xác định cũng không còn liên quan gì đến mảnh đất và ngôi nhà này. Trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H không đề cập gì và trong quá trình giải quyết vụ án bà H cũng không yêu cầu gì đến ngôi nhà này do không còn giá trị sử dụng, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X118344, do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 16/01/2004 mang tên ông “Nguyễn Văn K1” và bà Phạm Thị H, tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H1 và hồ sơ trúng đấu giá do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H1 cung cấp thể hiện người trúng đấu giá thửa đất số 53 là ông Nguyễn Văn K, do có sự nhầm lẫn nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã viết sai tên “K” thành “K1” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện H1 với chính quyền địa phương cũng xác định K và K1 là 1 người.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, công nhận giá trị hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và bà Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn B được lập ngày 28/12/2013 và ngày 25/4/2014 là đúng quy định của pháp luật, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, nên bà Phạm Thị H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã nộp.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST, ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H1 như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H. Công nhận giá trị hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H

và bà Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn B được lập ngày 28/12/2013 và ngày 25/4/2014. Bà Trần Thanh T và ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45, diện tích 90m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X118344 mang tên ông “Nguyễn Văn K1”(Tên chính xác là Nguyễn Văn K) và bà Phạm Thị H, có phía Đông giáp đường Quốc lộ 2, phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn G, phía Tây giáp mương nước, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L tại Tổ dân phố S, thị trấn A, huyện H1, tỉnh Tuyên Quang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0006295 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H1, tỉnh Tuyên Quang (Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/6/2019).

"Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự" ./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện H1;
- Chi cục THADS huyện H1;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ma Hồng Thắng

