

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 40 /2021/DS-PT

Ngày: 30/12/2021

*“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 HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Hữu Tăng

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú  
Ông Phạm Trung Thực

Thư ký phiên toà: Ông Đào Tiến Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2021/TBTL - TA ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46 /2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, vụ án giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn Ch - Sinh năm 1978. Trú tại: Thôn Đ, xã Đức H, huyện K, tỉnh Hưng Yên. *Có mặt.*

\* Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1958. *Có mặt.*

Anh Trần Văn Q, sinh năm 1985. *có mặt.*

Đều trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1983. Trú tại: Số nhà 42, ngách 28/31, Ngõ V, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền của chị H:* Bà Lê Thị L mẹ đẻ chị Hồng (có mặt)

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. Trú tại: thôn Đức An, xã Đức Hợp, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên. *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Đỗ Văn Ch (Giấy ủy quyền ngày 21/12/2020).



Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Đỗ Văn Ch trình bày: Ngày 06/02/2017, bà Lê Thị L và anh Trần Văn Q có chuyển nhượng cho anh diện tích đất 120m<sup>2</sup> tại thôn Bông Ngoại (nay là thôn Đức Trung), xã Đức Hợp. Hai bên lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 06/02/2017, theo đó, bà L và anh Q (bên A) chuyển nhượng cho anh (bên B) diện tích đất 120m<sup>2</sup> với giá 850.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt làm 2 đợt: Đợt 1 bên B thanh toán 700.000.000 đồng; đợt 2: bên B giao nốt số tiền 150.000.000 đồng sau khi bên A giao đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngay sau khi nhận tiền đợt 1 thì bên bán phải làm thủ tục hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua trong thời hạn 60 ngày. Cùng ngày 06/2/2017, hai bên lập biên bản bàn giao tiền viết tay tại gia đình bà Lọc có nội dung anh Ch giao cho bà Lọc và anh Q số tiền 700.000.000 đồng; diện tích đất chuyển nhượng có chiều dài 24m, chiều rộng 5 mét, diện tích 120m<sup>2</sup>; tứ cận Đông giáp cù của UBND xã dài 24m; phía Nam giáp đường bê tông xã rộng 5m; phía Tây giáp đất bà L dài 24m; phía Bắc giáp đất bà L rộng 5m. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản giao tiền đều viết tay, có chữ ký của anh Ch, bà L, anh Q và không được công chứng. Anh đã giao số tiền 700.000.000 đồng cho bà L và anh Q như đã thỏa thuận. Lý do tại thời điểm ký hợp đồng bà L không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh là do bà L nói đang gửi giấy ở nhà chị Trần Thị H (con gái bà L). Do là người cùng địa phương, lại có mối quan hệ thân thiết nên anh tin tưởng bà L. Nhưng sau đó, bà L và anh Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không bàn giao đất trên thực địa, không thực hiện tiếp thủ tục công chứng hợp đồng, làm thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất cho anh và nhận nốt số tiền 150.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Do đó, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà L, anh Q; buộc bà L và anh Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/02/2017.

Bị đơn bà Lê Thị L trình bày: việc giao kết hợp đồng và số tiền anh Ch đã trả là đúng, mục đích bán lấy tiền trả nợ cho anh Q và trả nợ ngân hàng. Ngoài ra bà trình bày thêm gia đình bà có 2 thửa đất gồm thửa số 50, TĐĐ 24, diện tích 755m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) và thửa số 113, TĐĐ số 24, diện tích 249m<sup>2</sup>, loại đất LNQ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất thổ cư là do bố mẹ ông Trần Văn Quý (chồng bà) chia cho vợ chồng. Còn thửa đất trồng cây lâu năm là do



Ủy ban xã giao cho vợ chồng bà. Sau khi ông Trần Văn Quý mất (năm 2001) thì bà đã kê khai đứng tên chủ sử dụng trong hồ sơ địa chính của xã đối với cả hai thửa đất này. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận anh Ch sẽ giữ lại số tiền 150.000.000 đồng để anh Ch làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thửa đất số 113, loại đất LNQ cho bà. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà hoàn toàn tỉnh táo và minh mẫn nhưng do lo sợ và thương anh Q nợ tiền cờ bạc bên ngoài, nếu không có tiền trả thì sẽ bị đánh chết nên bà đã đồng ý ký giấy tờ bán đất. Tuy nhiên, sau đó anh Ch không thực hiện như cam kết, không làm được sổ đỏ của thửa đất LNQ cho bà nên bà không bàn giao đất và không tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh Ch nữa, ngoài ra khi ký hợp đồng không có sự đồng ý của con gái bà là chị Trần Thị H nên hợp đồng không có giá trị pháp lý

Đồng bị đơn anh Trần Văn Q nhất trí với quan điểm của bà L ngoài ra anh xác định năm 2017, do anh chơi cờ bạc nên có nợ một khoản tiền do bà Lọc thương anh, sợ anh không trả được nợ sẽ bị đánh nên bà đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay anh Ch khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc gia đình anh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh không nhất trí vì hợp đồng đó không có chữ ký của chị H; anh Ch vi phạm cam kết trong hợp đồng nên hợp đồng không có hiệu lực. Anh sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền 700.000.000 đồng anh Ch đã giao và trả cho anh Ch 100.000.000 đồng tiền lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H xác định: Việc bà L và anh Q chuyển nhượng đất cho anh Ch chị không biết. Sau đó một vài tháng, chị cho con về nhà chơi mới nghe bà L nói chuyện về việc bán đất cho anh Ch. Chị chỉ thắc mắc với mẹ là tại sao bán đất cho anh Ch mà không hỏi ý kiến chị chứ không gửi đơn từ khiếu kiện gì đối với anh Ch. Số tiền 700.000.000 đồng anh Ch giao cho bà L và anh Q như thế nào chị không được biết và không được sử dụng. Nay anh Ch khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng thì chị không nhất trí vì hợp đồng đó không có chữ ký của chị nên không có giá trị pháp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H (vợ anh Ch) nhất trí với quan điểm trình bày của anh Ch và ủy quyền cho anh Ch tham gia tố tụng.

UBND xã Đức Hợp cung cấp về nguồn gốc thửa đất như sau:

Thửa 74, TĐĐ 10, diện tích 744m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư đứng tên chủ sử dụng là cụ Hồ (bố đẻ ông Trần Văn Quý để lại cho vợ chồng ông Quý và bà L). Thửa số 180, tờ bản đồ số 20, diện tích 249m<sup>2</sup> là đất ao, Còn thửa đất số 180, tờ bản đồ số 20, diện tích 249m<sup>2</sup> loại đất ao, đứng tên chủ sử dụng ông Quý là do địa phương giao cho gia đình ông Quý sử dụng, có biên bản giao đất ngày 20/4/2001, mục đích chuyển giao diện tích đất ao vào đất kinh tế phụ gia đình



(đất %), thửa đất này hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phần diện tích đất này của gia đình bà L được giao sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương, không phải đất lấn chiếm. Năm 2020, địa phương đã đưa diện tích đất ao của gia đình bà Lọc vào diện tích đất được quy hoạch sử dụng đất của địa phương và được chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở năm 2021, nhưng khi chuyển đổi mục đích sử dụng thì gia đình phải nộp tiền theo quy định.

Theo cung cấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Động thì thửa đất số 50, TĐĐ số 24, diện tích 754m<sup>2</sup>, gồm 200m<sup>2</sup> đất ở, 554m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại xã Đức Hợp, huyện Kim Động đã được UBND huyện Kim Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 613637 ngày 24/6/2015 mang tên bà Lê Thị L. Từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không có thông tin gì về việc bà Lọc kê khai đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng và giải thích của các đương sự xác định phần diện tích đất mà bà L và anh Q chuyển nhượng cho anh Ch có chiều rộng Phía Bắc giáp cù UBND xã, chiều dài 24m; Nam giáp đất bà Lọc dài 24m; Đông giáp đường giao thông của xã rộng 5m; Tây giáp đất bà L rộng 5m.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 8/1/2021 thể hiện giá trị quyền sử dụng đất là 7.080.000 đồng/m<sup>2</sup>; 01 cây bưởi diến trị giá 330.000 đồng; 01 cây đu đủ trị giá 600.000 đồng; tường gạch xây trị giá 593.800 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2021/DS – ST ngày 23/9/2021, của TAND huyện Kim Động đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 129, 357, 385, 468, 501 và Điều 502 BLDS năm 2015; Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 8 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ – CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Ch, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 giữa anh Đỗ Văn Ch, bà Lê Thị L và anh Trần Văn Q

Buộc bà Lê Thị L và anh Trần Văn Q phải giao cho anh Đỗ Văn Ch diện tích 120m<sup>2</sup> có tứ cận: Bắc giáp cù của UBND xã dài 24m; Nam giáp diện tích đất của bà L dài 24m; Đông giáp đường giao thông của xã rộng 5m; Tây giáp đất của bà L rộng 5m; được ký hiệu là hình I,K,H,N,L,M,O,I; trong đó bao gồm



38,8m<sup>2</sup> phía sau nằm trong thửa đất số 50, TĐĐ số 24, đứng tên chủ sử dụng Lê Thị L, ký hiệu I, K, M, O, I và 81,2m<sup>2</sup> phía trước giáp đường giao thông xã nằm trong thửa đất số 113, TĐĐ 24, đứng tên chủ sử dụng Lê Thị L, ký hiệu là hình K,N,L,M,K. Trên đất có 01 cây đu đủ và 01 cây bưởi diển.

Buộc bà Lê Thị L và anh Trần Văn Q phải có trách nhiệm tự tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất giao cho anh Ch gồm đoạn tường xây gạch chỉ đỏ dài 13,86; đoạn tường xây cạnh phía Nam thuộc lán lợp tôn của bà Lọc dài 17,9m.

*(Tư cậ, mớ giới diện tích đất bà Lọc và anh Quân phải giao cho anh Chí có sơ đồ cụ thể kèm theo).*

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Ch được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất chưa được cấp sổ đỏ là 81,2m<sup>2</sup>.

Anh Đỗ Văn Ch phải thanh toán trả bà Lê Thị L và anh Trần Văn Q số tiền 150.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Đỗ Văn Ch thanh toán cho bà L và anh Q giá trị của 01 cây đu đủ và 01 cây bưởi là 930.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành không thi hành sẽ phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 468 BLDS.

Về án phí: Bà Lê Thị L và anh Trần Văn Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Đỗ Văn Ch số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001904 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn là bà L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị H kháng cáo xác định phần đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quá trình giao kết bà bị ép buộc và việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của đồng thừa kế là chị Trần Thị Hồng do đó yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lọc, anh Quân với anh Chí vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lọc và chị Hồng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, anh Quân bà Lọc vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trên. Về phía anh Quân và bà Chí xác định anh Chí không có hành vi đe dọa, ép buộc bà Lọc mà trước đó anh Quân có hành vi để ép bà Lọc phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Chí để lấy tiền trả nợ. Anh Chí đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Hưng Yên



- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

- Đường lối giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lộc và chị Hồng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Kim Động.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, HĐXX nhận định:*

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa chị Trần Thị Hồng là người kháng cáo vắng mặt, tuy nhiên chị Hồng đã ủy quyền cho bà Lê Thị Lộc, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt chị Hồng là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Lộc và chị Trần Thị Hồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về kháng cáo cho rằng khi giao kết hợp đồng bà Lộc bị ép buộc, tuy nhiên lời khai của bà Lộc và anh Quân đều xác định anh Chí không có lời nói hay cử chỉ gì đe dọa bà Lộc phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 06/02/2017 giữa anh Đỗ Văn Chí, bà Lê Thị Lộc và anh Trần Văn Quân, đồng thời cũng phù hợp với lời khai của anh Chí xác định khi ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện. Bà bà Lộc và chị Hồng cho rằng do bị ép buộc nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xác định khi ký hợp đồng bà Lộc và anh Quân bị ép buộc

[2.2] Đối với kháng cáo chị Hồng và bà Lộc cho rằng thửa đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Lộc và anh Quân không có quyền chuyển nhượng, tuy nhiên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất mà phần diện tích đất 38,8m<sup>2</sup> mà bà Lộc, anh Quân chuyển nhượng cho anh Chí nằm trong thửa đất số 50, TĐĐ số 24, diện tích 744m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị Lộc nên đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Đối với phần diện tích đất chuyển nhượng 81.2m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 113, tờ bản đồ số 24, diện tích 249m<sup>2</sup> loại đất LNQ, đứng tên chủ sử dụng là bà Lê Thị Lộc trên bản đồ và hồ sơ địa chính xã Đức Hợp, mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng UBND xã có văn bản giao đất cho gia đình bà Lộc sử dụng từ năm 2001. Quá trình sử dụng đất ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của địa phương, không phải đất lấn chiếm và đã được UBND xã đưa vào diện được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở nên cũng thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai



2013 và hướng dẫn tại khoản 3 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó, phần diện tích đất bà Lộc và anh Quân chuyển nhượng cho anh Chí nằm trong thửa đất này cũng đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà Lộc và chị Hồng cho rằng phần đất mà bà Lộc và anh Quân chuyển nhượng cho anh Chí là tài sản chung của hộ gia đình, việc bà Lộc và anh Quân chuyển nhượng cho anh Chí không được sự đồng ý của chị Hồng nên hợp đồng không có giá trị pháp lý. Hội đồng xét xử xét thấy ông Quý và bà Lộc có tổng diện tích là  $754m^2 + 249m^2 = 1.003m^2$ , ông Quý mất năm 2001, riêng tài sản của bà Lộc trong khối tài sản chung vợ chồng và tài sản bà Lộc và anh Quân được hưởng thừa kế của ông Quý cũng nhiều hơn diện tích đất mà bà Lộc chuyển nhượng cho anh Chí, nên việc bà Lộc và anh Quân chuyển nhượng cho anh Chí  $120m^2$  vẫn nằm trong phạm vi quyền định đoạt của bà Lộc và anh Quân.

Từ những phân tích tại mục [2] trên Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Chí với bà Lộc và anh Quân không được công chứng chứng thực, một phần diện đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi giao dịch chưa có sự đồng ý của chị Hồng, tuy nhiên bà Lộc và anh Quân có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, các bên tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, phần diện tích đất mà các bên chuyển nhượng thuộc quyền định đoạt của bên chuyển nhượng, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và về phía bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện vượt quá 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng (giá chuyển nhượng 850.000.000đ đã trả 700.000.000đ) do đó căn cứ vào Điều 177 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, Tòa án nhân dân huyện Kim Động đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Chí, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 giữa anh Đỗ Văn Chí, bà Lê Thị Lộc và anh Trần Văn Quân và buộc các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ. Như vậy, quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Hưng Yên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lộc và chị Hồng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Kim Động là có căn cứ.

Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Lộc và chị Trần Thị Hồng kháng cáo không có cơ sở chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Lọc và chị Trần Thị Hồng.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/ 2021/ DS-ST, ngày 23/ 9/ 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim động

Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Lọc và chị Trần Thị Hồng mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc tẩm bà Lọc đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002526 ngày 26/10/2021, chị Hồng đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002503 ngày ngày 04/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Động, bà Lọc và chị Hồng đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Trương Quang Tú***

***Phạm Trung Thực***

***Hoàng Hữu Tăng***



**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TA, THA huyện Kim Động
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*Hoàng Hữu Tăng*

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



của pháp luật.

**Điều 23. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền**

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.
  2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.
  3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.
- Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.
4. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
  5. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**







