

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 28/2022/DS-PT

Ngày 16 tháng 6 năm 2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất”*

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

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Vũ Văn Mạnh

***Các Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Hoàng Thanh

Bà Lê Thị Bích Ngọc

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:*** Ông Phùng Ngọc  
Tuân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 12  
năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và  
tài sản gắn liền với đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 24  
tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo,  
kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2022/QĐ-PT  
ngày 09 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn Bá Q, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ 5, phố  
T, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

***Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Bá Q:*** Bà Nguyễn Thị Thu  
Nhàn, sinh năm 1996; nơi cư trú: Tổ 38, khu 5, phường V, thành phố V, tỉnh  
Phú Thọ (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 01 năm 2021, có đơn xin xét xử vắng  
mặt).

***Người bảo vệ quyền lợi cho anh Nguyễn Bá Q:*** Bà Vũ Thị H, sinh năm  
1974; Luật sư của Công ty Luật TNHH một thành viên Vũ H, đoàn luật sư tỉnh  
Phú Thọ; địa chỉ: Tổ 8, khu 2, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, (có đơn  
xin xét xử vắng mặt).

***2. Bị đơn:*** Anh La Văn H, sinh năm 1989; nơi cư trú: Thôn S, xã Y, huyện  
S, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

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

- Anh La Văn C , sinh năm 1987; nơi cư trú: Tổ 10, khu dân cư T , phường H , thị xã P , tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh La Văn C:* Ông Nguyễn Quốc T - Luật sư, Văn phòng Luật sư Q , đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ,(có mặt).

- Chị Thân Thị Quỳnh G, sinh năm 1986, nơi cư trú: Tổ 10, khu dân cư T , phường H , thị xã P , tỉnh Phú Thọ, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Trần Thị T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ 5, phố T, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị T:* Chị Chủ Thị Mỹ H, sinh năm 1998; địa chỉ: Khu 1, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ, (theo văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 01 năm 2021, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Văn C.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án sơ thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Bá Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/11/2019, anh Q và vợ là chị Trần Thị T nhận chuyển nhượng của anh La Văn H 70,2m<sup>2</sup> đất, tại thửa 09, tờ bản đồ quy hoạch dân cư trường Công an cũ (3), loại đất ở đô thị, tại phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000059 do UBND thị xã Phú Thọ cấp cho anh La Văn H ngày 26/7/2018. Trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng, bê tông cốt thép, diện tích xây dựng là 210,6m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là: 850.000.000đ. Việc mua bán, chuyển nhượng được lập thành văn bản do chính tay anh H viết và ký tên. Anh đã thanh toán đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng, cụ thể: Khi anh H đang thế chấp ngôi nhà và thửa đất tại Ngân hàng TMCP Quân Đội, chi nhánh tỉnh Phú Thọ, anh Q đã chuyển vào tài khoản ngân hàng, trả thay cho anh H 700.000.000đ (để anh H thanh toán khoản vay với ngân hàng, lấy GCNQSDĐ về làm thủ tục sang tên đất, nhà cho anh Q), số tiền còn lại là 150.000.000đ anh đã trả trực tiếp cho anh H và được anh H xác nhận.

Ngày 05/12/2019, vợ chồng anh cùng với anh H đã làm thủ tục chuyển nhượng, ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng Hà Phúc T (thị trấn P, huyện P , tỉnh Phú Thọ) đối với thửa đất trên. Do anh đã trả đủ cho anh H 850.000.000đ nên anh H sau đó cũng bàn giao sổ đỏ cho anh để làm thủ tục sang tên đất, nhà cho anh. Sau đó, anh đến UBND phường H (nơi có thửa đất) để làm các thủ tục, hồ sơ chuyển văn phòng đăng ký đất đai để sang tên cho anh nhưng theo thông báo của phường thì do anh H không đến nên UBND phường H đã không thể làm thủ tục sang tên đất cho anh. Anh đã nhiều lần liên

hệ nhưng anh H trốn tránh, không hợp tác; anh H còn tác động để anh trai mình là La Văn C nộp đơn lên UBND phường H, cản trở anh làm thủ tục sang tên nhà, đất.

Sau này anh Q mới biết, thừa đất và tài sản trên đất có nguồn gốc ban đầu là của vợ chồng anh La Văn C (anh trai anh H), vợ chồng anh C đã chuyển nhượng đất cho anh H vào tháng 6 năm 2018. Anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã dùng toàn bộ tài sản trên để thế chấp vay vốn tại ngân hàng TMCP Quân Đội. Khi mua bán nhà đất với anh H, anh Q đã kiểm tra hồ sơ, giấy tờ đất, hồ sơ vay vốn, giấy xác nhận chủ sở hữu ngôi nhà là của anh H. Do vậy, anh đã trả tiền cho anh H để mua nhà, đất như đã trình bày ở trên. Nay anh H và vợ chồng anh C gây khó khăn, không làm thủ tục sang tên đất, nhà; anh H thì cố tình trốn tránh, vợ chồng anh C thì tìm đủ lý do để cản trở, không chịu bàn giao nhà, đất cho anh. Việc làm trên của anh H, vợ chồng anh C đã làm ảnh hưởng đến quyền quản lý, sử dụng, sở hữu tài sản của anh. Do vậy, anh khởi kiện và đề nghị Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử: Buộc anh La Văn H phải thực hiện các cam kết chuyển nhượng đất, bàn giao, trả cho vợ chồng anh thừa đất và ngôi nhà như anh đã trình bày ở trên (xác nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu cho vợ chồng anh). Buộc anh La Văn C, chị Thân Thị Quỳnh G phải di chuyển đi nơi ở khác, trả lại nhà, đất cho anh.

*- Bị đơn là anh La Văn H vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm cũng như vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án:*

Tòa án sơ thẩm đã triệu tập anh hợp lệ nhiều lần, niêm yết các thủ tục tố tụng tại nơi cư trú theo quy định, thông báo trên phương tiện truyền thông (Đài tiếng nói Việt Nam và Báo Công lý) theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc anh H không có mặt tại phiên tòa cũng như các buổi làm việc là tự mình từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ lời khai của các đương sự khác trong vụ án, kết quả xác minh, lời khai người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác để làm căn cứ giải quyết vụ án.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh La Văn C trình bày:*

Anh và vợ là Thân Thị Quỳnh G có thừa đất thổ cư diện tích 70,2m<sup>2</sup>, ô số 9, tờ bản đồ số 03 tại phường H, thị xã P. Đất này vợ chồng anh mua từ năm 2013, anh không nhớ rõ là mua của ai. Sau đó, UBND thị xã P đã cấp GCNQSDĐ mang tên vợ chồng anh. Tháng 03 năm 2018, vợ chồng anh xây dựng trên đất ngôi nhà 03 tầng, tổng diện tích xây dựng 210,6m<sup>2</sup> (làm hết khoảng 1,3 tỷ đồng, đến hết tháng 7 thì xong). Khi làm nhà, vợ chồng anh thiếu tiền nên tháng 5 năm 2018 có vay của anh La Văn H 200.000.000đ, khoảng 15 ngày sau khi vay đã trả được 100.000.000đ, còn lại vẫn nợ 100.000.000đ. Để đảm bảo khoản vay này, ngày 23/7/2018 vợ chồng anh làm thủ tục chuyển nhượng thừa đất nêu trên cho anh La Văn H. Việc chuyển nhượng có xác nhận của UBND phường, có công chứng, nên sau đó UBND thị xã P đã cấp

GCNQSĐĐ thừa đất mang tên La Văn H. Tuy nhiên, vợ chồng anh chỉ chuyển nhượng đất cho anh H, không bán ngôi nhà trên đất. Thực tế khi làm thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng anh đã xây dựng ngôi nhà 03 tầng như trình bày ở trên, từ trước đến nay vợ con anh vẫn sinh sống trong ngôi nhà đó.

Theo anh quá trình làm ăn không biết anh H làm gì mà đi vay tiền với lãi suất cao của anh Nguyễn Bá Q, số tiền vay 150.000.000đ, lãi suất 3.000đ/01 triệu/ 01 ngày. Cụ thể giao dịch vay tiền như thế nào, anh không biết. Anh chỉ biết sau đó, anh Q dùng các thủ đoạn ép buộc anh H phải bán toàn bộ diện tích đất và nhà nêu trên cho anh Q. Khi anh Q đang làm thủ tục sang tên đất, thì anh phát hiện kịp thời nên đã ngăn chặn sự việc nêu trên. Hiện nay anh H không có mặt ở nơi cư trú, đi đâu, làm gì anh cũng không được biết (anh nghe loáng thoáng là sang CamPuChia làm việc). Anh H sử dụng số điện thoại nào? Có tài khoản Facebook hoặc mạng xã hội nào? anh cũng không biết.

Nay anh Q khởi kiện anh La Văn H và yêu cầu: Buộc anh H phải trả cho anh Q 70,2m<sup>2</sup> đất nêu trên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh Q thì anh không đồng ý; anh Q yêu cầu vợ chồng anh phải chuyển đi ở nơi khác, trả nhà đất cho anh Q, vợ chồng anh cũng không đồng ý.

Quan điểm của anh: Đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh Q vô hiệu, không có giá trị pháp luật. Anh sẽ mua lại diện tích đất 70,2m<sup>2</sup> nêu trên từ anh Q với giá mua bán ban đầu với anh H là 150.000.000đ, có thể trả thêm tiền lãi theo quy định của pháp luật. Trường hợp có yếu tố chứng minh là anh H và anh Q cho nhau vay tiền với lãi suất cao, thì đề nghị chuyển vụ việc cho cơ quan Công an giải quyết (Việc cho vay lãi suất như thế nào, anh không có chứng cứ để chứng minh). Anh đã được nghe cán bộ Tòa án giải thích về yêu cầu độc lập trong vụ án và không có yêu cầu độc lập.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày:*

Chị là vợ của anh Nguyễn Bá Q, chị xác nhận những lời trình bày của anh Q là đúng, không bổ sung gì thêm. Chị đồng ý với quan điểm giải quyết vụ án của anh Q.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Thân Thị Quỳnh G trình bày:* Chị là vợ của anh La Văn C, chị đồng ý với nội dung lời trình bày, quan điểm giải quyết vụ án của anh C, không có ý kiến gì khác, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện S đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013. Điều 274, Điều 275, Điều 401, Điều 410, Điều 500, Điều 502, Điều 430 Bộ luật dân sự. Điều 26 Luật

thi hành án dân sự. Nghị quyết: 326/NQ - UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Bá Q.

Giao cho anh Nguyễn Bá Q và chị Trần Thị T quản lý, sử dụng, sở hữu thửa đất diện tích 70,2m<sup>2</sup>, thửa 09, tờ bản đồ quy hoạch dân cư trường Công an cũ (3), loại đất ở đô thị, tại phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000059 do UBND thị xã Phú Thọ cấp mang tên anh La Văn H ngày 26/7/2018) và 01 ngôi nhà 03 tầng, bê tông cốt thép cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Buộc anh La Văn H, anh La Văn C, chị Thân Thị Quỳnh G phải bàn giao, trả các tài sản nêu trên cho anh Nguyễn Bá Q và chị Trần Thị T.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 10 năm 2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh La Văn C kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện S với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thực hiện tổng đạt văn bản tố tụng nhưng vẫn đưa vụ án ra xét xử; đánh giá chứng cứ trong vụ án không khách quan.

Ngày 11/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện S ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT - VKS- DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về việc thu thập tài liệu, chứng cứ; vi phạm về việc giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện; vi phạm về việc giải quyết không đúng yêu cầu của đương sự.

Quá trình giải quyết phúc thẩm anh La Văn H có đơn đề nghị gửi tới Tòa án có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Y, huyện S thể hiện nội dung có việc anh nhận chuyển nhượng đất của anh La Văn C, không nhận chuyển nhượng nhà của anh C; việc nhận chuyển nhượng là để bảo đảm cho việc anh C, chị G vay của anh 100.000.000đ chưa trả. Việc anh ký giấy chuyển nhượng nhà ngày 21/11/2019 với anh Q là do bị ép buộc, .... sau đó có thỏa thuận khác thay thế đó là ký chuyển nhượng đất cho anh Q ngày 05/12/2019 có công chứng tại văn phòng công chứng Hà Phúc T nhưng chỉ chuyển nhượng đất, không có tài sản nhà ....Do vậy, anh đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt quá trình giải quyết phúc thẩm có đơn

trình bày quan điểm đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh La Văn C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa phát biểu trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm anh La Văn H có đơn đề nghị gửi tới Tòa án, đơn có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Y, huyện S, nội dung đơn thể hiện: Có việc anh nhận chuyển nhượng đất của anh La Văn C, không nhận chuyển nhượng nhà của anh C; việc nhận chuyển nhượng là để bảo đảm cho việc anh C, chị G vay của anh 100.000.000 đồng chưa trả. Việc anh ký giấy chuyển nhượng nhà ngày 21/11/2019 với anh Q là do bị ép buộc, sau đó có thỏa thuận khác thay thế đó là ký chuyển nhượng đất cho anh Q ngày 05/12/2019 có công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Phúc T nhưng chỉ chuyển nhượng đất, không có tài sản nhà. Do vậy, anh đề nghị huỷ án sơ thẩm. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S về phân giám định chữ ký của anh La Văn H là có căn cứ, tuy nhiên trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm anh H đã có đơn như đã nêu trên nên không cần thiết phải giám định chữ ký của anh H nữa.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên đã giúp cho Tòa án đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn luật định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S và chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Văn C. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S để chuyển toàn bộ hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh La Văn C là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần bị đơn anh La Văn H, niêm yết các thủ tục tố tụng tại nơi cư trú theo quy định, thông báo trên phương tiện truyền thông (Đài tiếng nói Việt Nam và Báo Công lý); Tòa án cấp sơ thẩm

căn cứ lời khai của các đương sự khác trong vụ án, kết quả xác minh, lời khai người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác để làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã triệu tập họp lệ 03 lần bị đơn anh La Văn H, nhưng anh H đều vắng mặt. Quá trình giải quyết phúc thẩm có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị T; chị G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn anh Nguyễn Bá Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh La Văn H phải thực hiện các cam kết chuyển nhượng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Phúc T, đòi lại nhà đất do mình mua, buộc những người đang quản lý tài sản ra khỏi nhà để trả cho mình. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Văn C và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện S; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất diện tích 70,2m<sup>2</sup>, tại thửa 09, tờ bản đồ quy hoạch dân cư trường Công an cũ (3), loại đất ở đô thị, tại phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000059 do UBND thị xã Phú Thọ cấp mang tên anh La Văn H ngày 26/7/2018 và 01 ngôi nhà 03 tầng, bê tông cốt thép cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản có nguồn gốc ban đầu của vợ chồng anh La Văn C, chị Thân Thị Quỳnh G. Tháng 6/2018, vợ chồng anh C đã chuyển nhượng cho anh La Văn H, việc mua bán chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định, sau đó anh H đã được cấp GCNQSDĐ ngày 26/7/2018. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh C đều thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho anh H, nhưng không chuyển nhượng nhà ở trên đất.

Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện S cho rằng cần giám định chữ ký của anh H. Tại phiên tòa phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thấy anh H có nhiều chữ ký ở các tài liệu khác nhau, cũng như tại đơn đề nghị ngày 16/3/2022 đồng kính gửi Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, Ủy ban nhân dân xã Y, huyện S, anh H khẳng định nội dung của vụ án và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Y, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S về phần giám định chữ ký của anh La Văn H là có căn cứ, tuy nhiên trong giai đoạn chuyển bị xét xử phúc thẩm anh H đã có đơn như đã nêu trên nên không cần thiết phải giám định chữ ký của anh H nữa.

Về kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát đối với Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về việc thu thập tài liệu, chứng cứ; vi

phạm về việc giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện; vi phạm về việc giải quyết không đúng yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến việc chuyển nhượng đất, nhà giữa anh La Văn C, chị Thân Thị Quỳnh G với anh La Văn H mà chỉ xem xét đến tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh La Văn H với anh Nguyễn Bá Q và vợ là Trần Thị T để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Bá Q là không phù hợp. Vụ án thể hiện, anh C có chuyển nhượng tài sản cho anh H nhưng anh H, anh C đều khẳng định việc chuyển nhượng này chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà; việc chuyển nhượng chỉ để làm tin, là hình thức che dấu bản chất hợp đồng vay tài sản giữa anh C và anh H (theo anh C và anh H, thì anh C còn vay anh H 100.000.000đ). Do vậy, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét hướng dẫn cho nguyên đơn bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án phải xem xét giải quyết cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh La Văn C, chị Thân Thị Quỳnh G với anh La Văn H và phải xem xét hợp đồng này có hiệu lực hay vô hiệu; từ đó anh Q xác định hợp đồng chuyển nhượng đất của mình là hợp pháp thì mới giải quyết được triệt để vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành xác minh, thu thập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh La Văn C, chị Thân Thị Quỳnh G với anh La Văn H để làm rõ tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Bá Q trình bày: Sau khi mua bán thửa đất số 09 diện tích 70,2m<sup>2</sup>, tại phố T, phường H, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ của anh La Văn H, ngày 05/12/2019 vợ chồng anh cùng anh H đã làm thủ tục chuyển nhượng, ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn Phòng công chứng Hà Phúc T (thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ). Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Hà Phúc T để tuyên giao cho anh Nguyễn Bá Q và chị Thân Thị Quỳnh G quản lý sử dụng, sở hữu diện tích đất 70,2m<sup>2</sup>, thửa 09, tờ bản đồ quy hoạch dân cư trường Công an cũ (3), loại đất ở đô thị, tại phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000059 do UBND thị xã P cấp mang tên anh La Văn H ngày 26/7/2018) và 01 ngôi nhà 03 tầng, bê tông cốt thép cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Quá trình giải quyết vụ án anh C yêu cầu xem xét Hợp đồng chuyển nhượng đất này là vô hiệu, hợp đồng không thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Hà Phúc T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để tiến hành lấy lời khai, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót.

Mặt khác, khi thực hiện việc mua bán giữa anh Q, chị T với anh H thì anh Q, chị T không trực tiếp đến thực địa nhà, đất để xác định, khẳng định nhà đất đó ai đang quản lý, sử dụng (thực tế anh C, chị G vẫn ở, sử dụng, quản lý suốt, chưa bàn giao cho anh H, anh Q hay bất kỳ ai); hồ sơ vụ án thể hiện chưa có



việc bàn giao tài sản giữa anh Q và anh H cho nhau; anh Q không xem xét trên đất, trong nhà còn có các tài sản gì nên chưa thể nhận định là việc mua bán này là hoàn toàn phù hợp với pháp luật và thực tiễn cuộc sống như cấp sơ thẩm nhận định; cấp sơ thẩm còn nhận định anh Q không có nghĩa vụ phải biết ngôi nhà do ai xây dựng, thực tế ai đang quản lý sử dụng là không đúng, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận, xác nhận hợp đồng nào có hiệu lực pháp luật cũng là không đầy đủ, chưa đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ hợp đồng giữa anh C và anh H có hợp pháp không? Tiếp đó xem xét hợp đồng giữa anh Q và anh H có hợp pháp không? Có hiệu lực pháp luật chưa?. Bản án quyết định giao cho anh Q, chị T quản lý sử dụng nhà, đất đã nhận chuyển nhượng của anh H; buộc anh H, anh C, chị G phải bàn giao trả nhà, đất cho anh Q, chị T là chưa đảm bảo quyền của đương sự trong vụ án.

Ngoài ra, việc anh Q nêu đã trả cho anh H 700.000.000đ chuyển khoản cho Ngân hàng Quân đội để trả khoản tiền anh H vay Ngân hàng để phục vụ cho việc rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H; từ đó thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất từ anh H cho anh Q; còn anh H nêu không biết rõ anh Q trả thay cho anh H vào Ngân hàng Quân đội bao nhiêu tiền. Do vậy, cũng cần xác minh tại Ngân hàng Quân đội xem tài khoản nào chuyển đến, thanh toán cho kẻ ước nào? của ai? bao nhiêu tiền? mục đích làm gì? để đánh giá xác định cho chính xác nhưng hồ sơ chưa có tài liệu xác minh tại Ngân hàng Quân đội chi nhánh tại V, Phú Thọ.

Tại cấp phúc thẩm các đương sự mới nộp bản gốc các tài liệu mua bán tài sản đất giữa anh C và anh H, đây là tài liệu chưa được cung cấp ở cấp sơ thẩm. Đây là tình tiết mới cần phải được xem xét đánh giá vụ án một cách khách quan, toàn diện vụ án.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh La Văn C, đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị hủy án sơ thẩm là có căn cứ, cần chấp nhận.

Với những căn cứ nêu trên thấy kháng cáo của anh C, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện S là có căn cứ, cần hủy án sơ thẩm để giải quyết một cách khách quan, toàn diện. Do vụ án bị hủy nên quyền lợi của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan sẽ được xem xét, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do kháng cáo, kháng nghị được chấp nhận nên anh La Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị

quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh La Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0002341 ngày 29/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;
- Viện kiểm sát nhân dân S;
- Tòa án nhân dân huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, Toà DS, HCTP.

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

**(Đã ký)**

**Vũ Văn Mạnh**

