

Bản án số: 09/2022/DS-PT.

Ngày: 17/01/2022.

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

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

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thọ, ông Nguyễn Hải Vinh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Ngày 31/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2021/TLPT- DS ngày 29/10/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 18/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2021/QĐ-PT ngày 15/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 204/2021/QĐ-PT ngày 21/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2021/QĐ-PT ngày 31/12/2021 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1974. Cư trú: Thôn Nội Xuân, xã Mai Trung, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn D, sinh năm 1983. Cư trú: Thôn Nội Xuân, xã Mai Trung, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B (Vắng mặt).

Do ông Nguyễn Văn Thành - sinh năm 1965; địa chỉ: số 8 Đại Bằng, Nguyễn Khuê, quận Đông Anh, thành phố Hà Nội là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2021. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lưu Ngọc Thanh – Luật sư văn phòng luật sư Hoàng Gia Thành - thuộc đoàn luật sư Hà Nội; địa chỉ: số

8 Đại Bàng, Nguyễn Khuê, quận Đông Anh, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phần thủ tục hỏi, vắng mặt khi tranh luận và khi tuyên án).

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

+ Bà Phan Ánh Nguyệt, sinh năm 1977. Cư trú: Thôn Nội Xuân, xã Mai Trung, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B do ông Lê Văn T là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2021. (Ông T có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1984. Cư trú: Thôn Nội Xuân, xã Mai Trung, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B. (Vắng mặt)

* Người kháng cáo: Ông Ngô Văn D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Lê Văn T trình bày: Gia đình ông với gia đình ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu là quan hệ hàng xóm. Vợ chồng ông D, có một thửa đất ở tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá Văn; đã được Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Hiệp Hòa, chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông D.

Do nợ tiền ngân hàng đến hạn chưa trả được, vợ chồng ông D có giao bán thửa đất số 07, tờ bản đồ số trích đo, diện tích 120m² và thửa đất canh tác liền kề có diện tích 81m², vị trí thửa đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B.

Ngày 22/12/2019 vợ chồng ông D đã đặt vấn đề bán cho vợ chồng ông thửa đất trên. Vì là chỗ quen biết nên ông đã đồng ý mua. Sau khi thống nhất giá cả, ngày 22/12/2019, vợ chồng ông và vợ chồng anh D đã cùng lập và ký “Giấy bán đất ở” với nội dung:

“ Nay tôi Ngô Văn D vợ tôi là Nguyễn Thị Thu có bán cho vợ chồng anh Lê Văn T và chị Phan Ánh Nguyệt lô đất ở, địa chỉ lô đất: Xuân Biều, Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B, tên người sở hữu, mặt chính Nguyễn Bá Văn- Sinh năm 1961, địa chỉ Xuân Biều, Xuân Cẩm, Hiệp Hòa, B. Mặt sau nội dung thay đổi về cơ sở pháp lý đã được chuyển nhượng cho anh Ngô Văn D ngày 01/9/2017 và Nguyễn Thị Thu. Nơi ở: Nội Xuân, Mai Trung, Hiệp Hòa, B, thửa đất số 07, tờ bản đồ Trích đo, diện tích 120m² Hai bên đã mua bán và thống nhất với giá thỏa thuận là 715.000.000 đồng và đã trả đủ số tiền trên cho vợ chồng anh D, chị Thu và giao sổ bìa hồng cho anh T” . Ông, D và bà Thu cam kết đất bán cho vợ chồng ông không tranh chấp, lấn chiếm. Khi nào có nhu cầu sang tên chính chủ thì vợ chồng ông D có trách nhiệm ký kết và làm thủ tục cho vợ chồng ông.

Tuy nhiên từ khi mua cho đến nay đã hơn một năm, vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông D đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông nhưng vợ chồng anh D và chị Thu không T hiện nghĩa vụ.

Vì những lý do nêu trên, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng Giấy bán đất ở ngày 22/12/2019 giữa bên bán (ông Ngô Văn D- bà Nguyễn Thị Thu) với bên mua là (ông Lê Văn T, bà Phan Ánh Nguyệt) đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ trích đo, diện tích đất 120 m² (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5 m²) và thửa đất canh tác liền kề có diện tích 81m² tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B là có hiệu lực pháp luật; buộc vợ chồng ông D, bà Thu phải tiếp tục T hiện hợp đồng.

Trường hợp ông D và bà Thu không tiếp tục T hiện thì đề nghị Tòa án tuyên bố vợ chồng ông có quyền đơn phương làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 07, tờ bản đồ trích đo, diện tích đất 120 m² (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5 m²) tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B.

Đến ngày 14/7/2021, ông có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất nông nghiệp là 81m² . Ông chỉ đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 07 diện tích 120m² tờ bản đồ trích đo hiện (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m² vị trí thửa đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, B) có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là ông Ngô Văn D trình bày: Ông và gia đình ông Lê Văn T, bà Phan Ánh Nguyệt có quan hệ hàng xóm. Ngày 22/12/2019, vợ chồng ông có viết giấy bán đất ở cho vợ chồng ông T, bà Nguyệt, chữ ký trong giấy bán đất ngày 22/12/2019 là chữ ký của vợ chồng ông. Theo giấy bán đất thì vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông T thửa đất số 07 diện tích 120m², vị trí thửa đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, B. Nguồn gốc thửa đất trên do vợ chồng anh mua của ông Nguyễn Bá Văn, đã làm thủ tục mua bán đầy đủ theo quy định, đã được Văn phòng đất đai huyện Hiệp Hòa xác nhận đính chính mang tên vợ chồng ông. Sau khi chuyển nhượng thì thửa đất trên là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m².

Vợ chồng ông thỏa thuận giá bán thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà Nguyệt là 715.000.000 đồng. Ông T đã trả cho vợ chồng ông 715.000.000 đồng, ông đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Hiện nay, thửa đất trên ông T đang sử dụng. Việc mua bán đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc gì.

Nhưng ông và ông T thỏa thuận với nhau là vợ chồng ông chỉ cầm cố thửa đất trên, khi nào có tiền thì vợ chồng ông T cho chuộc lại, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không làm văn bản giấy tờ gì.

Mấy ngày sau khi bán đất, ông gọi điện cho ông T xin chuộc lại thửa đất trên nhưng ông T không đồng ý và có nói “không cần có chữ ký của vợ chồng anh thì cũng sang tên được”. Chính vì vậy, anh không đến chính quyền để làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà Nguyệt như trong giấy mua bán.

Giấy bán đất ở ông T cung cấp cho Tòa án là không đúng. Khi mua bán đất chỉ có vợ chồng ông ký bán cho ông T, không có bà Nguyệt ở đó và không có ai chứng kiến, việc ông T cung cấp giấy chuyển nhượng đất có những người chứng kiến và có chữ ký của trưởng thôn xác nhận là không đúng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đều xác định, giấy bán đất ngày 22/12/2019 vợ chồng ông D và bà Thu có ký là đúng, nhưng T chất đây là hợp đồng giả tạo vì hai bên chỉ thỏa thuận cầm cố tài sản. Nguyên đơn không cung cấp được giấy giao nhận tiền giữa các bên nên chưa thể hiện anh D và chị Thu đã nhận 715.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ là bản viết tay, vi phạm về hình thức, chưa được công chứng, có sự tẩy xóa nên đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Thu là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày thống nhất với lời khai của ông D.

Bà Phan Ánh Nguyệt là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền cho ông Lê Văn T tham gia tố tụng, quan điểm thống nhất với ông Lê Văn T

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 165; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 129; Điều 275; Điều 502; Điều 503; Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy bán đất ở ngày 22/12/2019 giữa bên bán (ông Ngô Văn D- bà Nguyễn Thị Thu) với bên mua (ông Lê Văn T- bà Phan Ánh Nguyệt) đối với thửa đất số 07, Tờ bản đồ

trích đo diện tích đất 120 m² (nay là thửa thửa đất số 12 tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m²) vị trí thửa đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B (theo đo đạc, hiện trạng địa chính thửa đất của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa, ngày 12/8/2021).

Buộc ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu phải liên đới tiếp tục T hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 07, Tờ bản đồ trích đo diện tích đất 120 m² (nay là thửa thửa đất số 12 tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m², vị trí thửa đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B. Trường hợp ông D, bà Thu không tự nguyện tiếp tục T hiện hợp đồng, thì ông Lê Văn T và bà Phan Ánh Nguyệt có quyền đơn phương làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 07, Tờ bản đồ trích đo diện tích đất 120 m² (nay là thửa thửa đất số 12 tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m² vị trí thửa đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B, có cạnh phía bắc giáp đường liên thôn; phía đông giáp hộ ông Lê Văn Thỏa; phía nam giáp đồng ruộng; phía tây giáp hộ ông Nguyễn Bá Kiên. (có sơ đồ kèm theo).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lê Văn T đối với diện tích đất canh tác 81m² tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, B.

Về chi phí định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông D và bà Thu phải chịu chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.466.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Buộc ông D, bà Thu phải trả cho ông Lê Văn T số tiền 2.466.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Về án phí: Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị Thu phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Văn T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lê Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000769 ngày 04/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2021 và ngày 15/10/2021, ông Ngô Văn D có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do trái pháp luật và giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo. Bà Nguyễn Thị Thu vắng mặt. Ông Thành là đại diện theo pháp luật của ông D đề nghị hoàn trả ông D số tiền 900.000.000 đồng để chuộc lại thửa đất đang tranh chấp nhưng ông T không nhất trí. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ông Ngô Văn D do ông Nguyễn Văn Thành đại diện và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 7 diện tích 120m² tại Xuân Biều, Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa tỉnh B là của ông Ngô Quốc Trung (bố đẻ ông D) mua của ông Nguyễn Bá Văn và bà Ngô Thị Thanh vào ngày 30/7/2017 chứ không phải là đất của ông D. Ông D tự ý làm giấy tờ đất mang tên vợ chồng ông D là không đúng. Giấy bán đất ở ngày 22/12/2019 giữa ông Ngô Văn D và ông Lê Văn T là giả tạo, che đậy một hợp đồng miệng về cầm cố, thế chấp giữa ông T và ông D nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vợ chồng ông D chưa nhận được tiền của ông T trước, trong khi ký giấy bán đất ở nói trên. Ông T đã tẩy xóa, viết thêm nhiều nội dung và giấy bán đất ở như: người làm chứng đã tẩy xóa đi để ghi xác nhận chính quyền địa phương. Ông Đồng không có mặt tại lúc ký, làm giả chữ ký của ông Nguyễn Bá Kiên. Tại thời điểm ký giấy bán đất, vợ chồng ông D không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lúc đó vẫn nằm trong ngân hàng. Ông T đã tự ý viết thêm nội dung “giao sổ bìa hồng cho anh T”. T tế ngày 30/12/2019 thì ông D mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng T theo quy định của Luật công chứng và Luật Đất đai. Thửa đất trên ông D đã cho anh Đồng Văn Hậu thuê 15 năm kể từ ngày 01/10/2017. Anh Hậu đã làm lán khoảng 140m² và đổ đất để làm xưởng mộc . Tuy nhiên, khi xét xử và khi hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập anh Hậu là đưa thiếu người tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

* Ông Lê Văn T là nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Toàn bộ lời trình bày của ông Thành và Luật sư Thanh là không có căn cứ. Ông xác nhận có việc ông tẩy xóa, viết thêm vào Giấy bán đất ngày 22/12/2019 nhưng không làm thay đổi bản chất sự việc. Ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh B 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 Tòa án nhân dân tỉnh B áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ ba. Tòa án xét xử vắng mặt bà Thu là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Ngô Văn D đề nghị hủy bản án sơ thẩm:

[2.1] Về nội dung kháng cáo cho rằng đưa thiếu người tham gia tố tụng là anh Đồng Văn Hậu thì thấy:

Tại đơn kháng cáo, ông D trình bày đã cho anh Đồng Văn Hậu thuê 15 năm kể từ ngày 01/10/2017, anh Hậu đã làm lán khoảng 140m² và đổ đất để làm xưởng mộc . Tuy nhiên, ông D không xuất trình được tài liệu chứng cứ về việc cho anh Hậu thuê đất, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông D không trình bày về nội dung này, không đề nghị đưa anh Hậu vào tham gia tố tụng. Mặt khác, ông D đã tự cho người tháo dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất nói trên, hiện không còn tài sản gì của ông D hay của anh Hậu. Việc giải quyết vụ án này không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hậu. Nếu ông D và anh Hậu có tranh chấp về hợp đồng thuê thì có quyền khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác. Do không có căn cứ xác định anh Hậu là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên cần không chấp nhận kháng cáo này của ông D và quan điểm của Luật sư.

[2.1] Về nội dung kháng cáo cho rằng thợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2019 giữa ông D, bà Thu với ông T, bà Nguyệt đối với 120m² đất ở tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B vô hiệu thì thấy:

Thửa đất số 07 diện tích 120m² (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m²) vị trí đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B có nguồn gốc là của ông Nguyễn Bá Văn. Ông Văn đã được UBND huyện Hiệp Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BĐ 171264 ngày 10/3/2011. Ông Nguyễn Bá Văn đã chuyển nhượng cho anh D, chị Thu; việc chuyển nhượng đã được đăng ký tại VPĐK đất đai huyện Hiệp Hòa theo xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 171264. Do vậy, đủ căn cứ xác định ông D, bà Thu là chủ

sử dụng đất hợp pháp nói trên. Đại diện theo ủy quyền của ông D và Luật sư Thanh trình bày ông D không phải chủ sử dụng thửa đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

Theo “Giấy bán đất” đề ngày 22/12/2019 do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định: Ngày 22/12/2019, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 diện tích 120m² (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m²) vị trí đất tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B với giá là 715.000.000 đồng. Hai bên cùng thống nhất lập “Giấy bán đất ở”, cùng ký xác nhận nhưng chưa làm thủ tục công chứng, chứng T theo quy định của pháp luật. Đến ngày 30/12/2019, hai bên đã T hiện xong nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận: vợ chồng ông T đã đưa đủ số tiền 715.000.000 đồng cho vợ chồng ông D, vợ chồng ông D đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo lời khai của ông D tại các bút lục 29, 37). Hiện nay, vợ chồng ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất, không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2019 nói trên chưa được công chứng, chứng T theo quy định của pháp luật, không đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, vợ chồng ông T đã trả đủ số tiền 715.000.000 đồng – là giá trị chuyển nhượng thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng, phù hợp với giá chuyển nhượng tại thời điểm giải quyết vụ án (theo kết quả định giá ngày 23/7/2021, giá chuyển nhượng T tế tại địa phương vẫn là 715.000.000 đồng). Căn cứ khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được xác định có hiệu lực pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng số tiền 715.000.000 đồng mà vợ chồng ông D đã nhận của vợ chồng ông T là số tiền vay để trả ngân hàng, “Giấy bán đất ở”, ngày 22/12/2019 là giả tạo, che đậy hợp đồng cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông D và ông T nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Việc ông T viết thêm nội dung “giao sổ bìa hồng cho anh T”, tẩy xóa chữ “người làm chứng” để viết thành “xác nhận của chính quyền địa phương” là có thật nhưng không làm thay đổi bản chất sự việc.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Thu với ông Lê Văn T, bà Phan Ánh Nguyệt

đối với thửa đất số 07 diện tích 120m²(nay là thửa đất số 12 tờ bản đồ số 02 diện tích 119,5m²) tại thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh B có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những đánh giá trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn D; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông D không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô văn D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 18/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh B.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Ngô Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0007572 ngày 7/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự và người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 điều 6, điều 7, điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được T hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Hiệp Hòa;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Phạm Thị Minh Hiền

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Phạm Thị Minh Hiền

Nguyễn Thị Hương Giang

