

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NĐ**

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

Bản án số: 86/2022/DS-PT

Ngày: 30-12-2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng

CN quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NĐ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Hương

Các thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam

Ông Mai Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lan Anh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh NĐ tham gia phiên tòa:

Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh NĐ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân Hải H - tỉnh NĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022 giữa các đương sự:

+Nguyên đơn: Bà Trần Thị N1 - Sinh năm 1969;

Nơi cư trú: Tổ dân phố số 9 - thị trấn Thịnh L- Hải H - tỉnh NĐ.

+ Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972;

2. Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1980;

Đều cùng nơi cư trú: Tổ dân phố số 13 - thị trấn Thịnh L- Hải H - tỉnh ND.

+ Người làm chứng:

1. Anh Mai Công Đ - Sinh năm 1983

2. Chị Phạm Thị N3, sinh năm 1985

+ Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị N1 trình bày:

Ngày 18-5-2008, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị N2 có chuyển nhượng cho bà Trần Thị N1 quyền sử dụng 213 m² đất (ODT 60m², LNK 153m²) tại thửa số 231, tờ bản đồ số 41 thị trấn Thịnh Long, đã được Ủy ban nhân dân Hải H - tỉnh ND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị N2, với giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có đủ chữ ký của bên chuyển nhượng là bà N2, ông T. Nội dung hợp đồng soạn máy tính, những thông tin còn trống thì bà N2 tự viết điền tay toàn bộ hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng là bà N1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà N2 và đã được thể hiện trong hợp đồng. Bà N2 đã giao cho bà N1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau đó, bà N2 đã dẫn bà N1 đến thổ đất chuyển nhượng chỉ mô mốc giáp ranh với hộ liền kề và bàn giao thổ đất cho bà N1 nhận. Bà N1 nhận bàn giao đất nhưng vì chưa có nhu cầu sử dụng nên đã cho vợ chồng anh Đ, chị N3 là cháu họ mượn đất để làm lán đậu xe ô tô, nuôi gà vịt và trông coi quản lý đất giúp. Cùng năm 2008, vợ chồng ông T, bà N2 do đi làm ăn xa nên ông T có viết giấy ủy quyền cho bà N1 ở nhà được quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Từ khi bà N1 nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà N2 đến nay thì không có tranh chấp gì. Vì khi nhận chuyển nhượng thổ đất của vợ chồng ông T, bà N2 thì thổ đất này rất thấp và bị trũng nước nên sau đó bà N1 và anh Đ, chị N3 là người mượn đất đã san lấp, vượt lập thổ đất thành vườn để anh Đ, chị N3 làm lán để ô tô và nuôi gà vịt. Do ông Thanh, bà N2 thường xuyên đi làm xa nên bà N1 cũng chưa tiện làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng 2019 thì bà N2 có hỏi bà N1 mua lại đất thổ đất này nhưng bà N2 trả

giá không đúng giá hiện tại trên thị trường nên bà N1 không đồng ý. Đầu năm 2022, bà N1 đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên thì bà N2 phản đối không nhất trí hợp tác làm thủ tục cho bà N1 nữa.

Vì vậy, bà N1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và vợ chồng ông T, bà N2 lập ngày 18-5-2008 bằng “Giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là hợp pháp để bà được quyền làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận cho bà Trần Thị N1 được quyền sử dụng 213 m² đất tại thửa số 231, tờ bản đồ số 41 thị trấn Thịnh Long, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Phạm Thị N2. Về tài sản của vợ chồng anh Đ, chị N3 trên đất và công sức vượt lập đất do bà N1 và anh Đ, chị N3 tự thống nhất giải quyết nên không yêu cầu xem xét giải quyết.

+ Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Phạm Thị N2 trình bày:

Bà N2 công nhận giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18-5-2008 bà N1 nộp bản chính cho Tòa án để khởi kiện vụ án tranh chấp đất đai với vợ chồng bà, đúng là giấy do hai bên xác lập và chính tay bà viết điền những thông tin thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất những chỗ bút bi mực xanh và công nhận chữ ký phần bên chuyển nhượng đúng chữ ký của bà. Thửa đất bà N2 chuyển nhượng cho bà N1 tuy là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của bà N2 và ông T nhưng bà N2 khẳng định là tài sản riêng của bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên một mình bà N2 nên không liên quan đến ông T. Do đó, ngày 18-5-2022 chỉ có một mình bà N2 ký giấy chuyển nhượng với bà N1, ông T chồng bà không có mặt ở đó. Bà N2 có chụp ảnh bản giấy giao kèo này gửi cho ông T xem thì ông T nói với bà bản này không đúng chữ ký của ông T và bà N2 cũng không công nhận đúng chữ ký của ông T tại giấy giao kèo ngày 18-5-2008. Còn đối với giấy ủy quyền ngày 03-7-2008 ông T viết ủy quyền cho bà N1 toàn quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua bán chuyển nhượng của vợ chồng bà N2 là do bà N1 gọi ông T vào nhà bà N1 để đọc nội dung cho ông T viết, ông T có công nhận với bà N2 giấy ủy quyền này đúng là do ông T viết và ký đưa cho bà N1 giữ.

Giá đất hai bên thỏa thuận khi mua bán chuyển nhượng đất cho nhau đúng là 300.000.000 đồng. Nguyên nhân bà N2 đến nay không ký thủ tục sang tên cho bà

N1 là vì bà chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng đất như viết trong hợp đồng. Do trước khi chuyển nhượng đất cho bà N1 thì bà N2 còn nợ của bà N1 150.000.000đồng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 300.000.000đồng, bà N1 trừ nợ bà N2 150.000.000đồng nên còn phải thanh toán cho bà N2 150.000.000đồng nữa. Nhưng vì tin tưởng bà N1 nên bà N2 viết trong hợp đồng là nhận đủ số tiền 300.000.000đồng, thực tế bà N2 ký hợp đồng xong thì bà N1 lại không giao cho bà thêm số tiền 150.000.000đồng như đã thỏa thuận. Do đó, năm 2022 bà N1 ra Ủy ban nhân dân thị trấn Thịnh L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà N1 bà N2 mới không nhất trí.

Bà N2 cho biết hiện nay tình trạng hôn nhân giữa vợ chồng bà không hòa hợp nên không chung sống cùng nhau, vợ chồng vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại thị trấn thịnh Long, ông T hiện nay đi làm ăn ở TP HCM bà không có địa chỉ, hai bên liên lạc với nhau bằng điện thoại. Bà N2 có thông báo với ông T biết việc bà N1 khởi kiện vợ chồng bà tại Tòa án, ông T có công nhận với bà N2 là Tòa án đã thông báo cho ông biết thông qua điện thoại và giao văn bản cho gia đình ông T tại xã Hải Đường nhưng vì ông T bận công việc không về Tòa án làm việc theo giấy báo của Tòa án được. Bà N2 nhất trí nhận văn bản của Tòa án thay cho ông T và cam đoan nhận trách nhiệm thông báo cho ông T biết nội dung.

Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18-5-2008 giữa vợ chồng bà và bà N1 là hợp pháp, bà N2 không chấp nhận yêu cầu của bà N1 và bà N2 không có yêu cầu gì khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng anh Mai Công Đ, chị Phạm Thị N3 tại lời khai ngày 13-7-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án trình bày:

Vợ chồng anh Đ, chị N3 là cháu họ của bà N1. Năm 2008 bà N1 có mua thửa đất của bà N2, ông T tại tổ dân phố số 15 thị trấn Thịnh L bên cạnh thổ đất nhà anh chị và chưa có nhu cầu sử dụng nên anh Đ, chị N3 đã hỏi bà N1 mượn để làm bãi đậu xe, xây quây chăn nuôi gà vịt từ đó cho đến nay. Trước khi vợ chồng anh Đ, chị N3 mượn đất của bà N1 thì thổ đất này rất trũng ngập nên bà N1 và anh chị đã đổ đất và san cát bằng phẳng để sử dụng. Từ năm 2008 đến nay anh Đ, chị N3 mượn đất của bà N1 sử dụng ổn định không xảy ra mâu thuẫn với ai, bà N2, ông T cũng không có lần nào đến đòi đất hay ý kiến gì. Nay bà N1 khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N2, ông T thì đối với phần tài sản gồm

một giàn tuýp thép anh Đ, chị N3 đã dựng làm lán để xe và đất công sức san lấp thổ đất, anh Đ, chị N3 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, anh Đ chị N3 ủy quyền cho bà N1 tham gia tố tụng, bà N1 trình bày: Đối với tài sản của anh Đ, chị N3 là một giàn tuýp thép và công sức san lấp thêm thổ đất thì đề bà N1 và anh Đ, chị N3 tự thống nhất giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nên xác định tư cách tố tụng trong vụ án đối với vợ chồng anh Đ, chị N3 là người làm chứng trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông T không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà N1 và cũng không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không ghi lời khai của ông T được.

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân Hải H - tỉnh ND, đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 BLDS năm 2005; Điều 129, Điều 688 BLDS năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229BLTTDS năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18-5-2008 đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị N2 là hợp pháp.

2. Công nhận cho bà Trần Thị N1 được quyền sử dụng 213m² đất (ODT 60m², LNK 153m²) thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 41 thị trấn Thịnh Long, Hải H, tỉnh ND, đã được Ủy ban nhân dân Hải H, tỉnh ND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AK822955, ngày 12-12-2007 mang tên bà Phạm Thị N2, có tứ cận như sau: Cạnh phía Bắc giáp với thổ ông Thắng 21,3m; cạnh phía Nam giáp thổ bà Loan, bà Lan, anh Đ 21,3m; cạnh phía Tây giáp thổ ông Toàn 10m; cạnh phía Đông giáp đường trục thị trấn 10m (có sơ đồ vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

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

- Ngày 26 và ngày 28/9/2022, bị đơn bà Phạm Thị N2 có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N1, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 với bà N1 theo giấy giao kèo mua bán là vô hiệu, buộc bà N1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Phạm Thị N2 trình bày, tranh luận về nội dung kháng cáo như sau: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N1, vì vào năm 2007 bà N2 có vay tiền của bà N1 02 lần, lần 1 là 70 triệu đồng, lần 2 là 80 triệu đồng, tổng cộng hai lần là 150 triệu đồng. Để vay được tiền thì bà N2 phải đưa cho bà N1 cầm 01 sổ đỏ mang tên bà Phạm Thị N2. Năm 2008, bà N1 và bà N2 đã thỏa thuận thống nhất viết giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có bìa đỏ mang tên bà N2 – mà bà N1 đang cầm giữ. Giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận giá mua bán là 300 triệu đồng, trừ đi 150 triệu đồng bà N2 đang nợ bà N1 thì bà N1 còn phải thanh toán cho bà N2 150 triệu đồng. Nhưng sau khi viết giấy giao kèo, do tin tưởng nên bà N2 để cho bà N1 cầm giấy giao kèo, còn trên thực tế bà N1 chưa thanh toán cho bà N2 150 triệu đồng. Bà N2 đã đi lại đòi bà N1 nhiều lần nhưng bà N1 vẫn không T toán cho bà N2 150 triệu đồng. Bà N2 đã thỏa thuận trả lại tiền cho bà N1 để lấy lại mảnh đất, nhưng bà N1 đòi giá mảnh đất là 1 tỷ đồng, nên bà N2 không nhất trí. Bà N1 đã kiện bà N2 ra chính quyền, tại buổi làm việc ở UBND thị trấn Thịnh L bà N2 và bà N1 không thỏa thuận giải quyết được với nhau. Về giấy ủy quyền do anh Thanh viết tại nhà bà N1 là do bị bà N1 ép cưỡng bức bắt phải viết. Bà N2 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà N1. Bà N2 đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 với bà N1 theo giấy giao kèo mua bán là vô hiệu, buộc bà N1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2.

Nguyên đơn bà Trần Thị N1 trình bày: Không nhất trí yêu cầu kháng cáo của bà N2 vì ngày 18-5-2008, tại nhà bà N2, bà N2 và bà N1 thỏa thuận thống nhất viết giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thỏa thuận mua bán là

300 triệu đồng, bà N1 đã giao tiền đủ số tiền 300 triệu đồng cho cả hai vợ chồng bà N2 ông T tại nhà bà N2. Sau đó do vợ chồng bà N2 ông T phải đi làm ăn xa nên ông T đã tự nguyện viết giấy ủy quyền để bà N1 ở nhà tự chủ động làm thủ tục sang tên bìa đỏ. Bà N1 đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà N2, giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

Xét yêu cầu kháng cáo thấy, ngày 18-5-2008 các đương sự có thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được lập thành văn bản dưới tiêu đề giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên giấy giao kèo chưa được công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi lập giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán là vợ chồng ông bà N2 – Thanh còn viết giấy ủy quyền cho bên mua là bà N1 được toàn quyền đi làm thủ tục sang tên bìa đỏ, giấy ủy quyền do ông T tự viết tay. Trên cơ sở nội dung giấy giao kèo mua bán và giấy ủy quyền thì có căn cứ xác định giữa bà N1 và vợ chồng ông bà N2 – Thanh đã có sự tự nguyện thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231. Trên thực tế bà N1 đã nhận đất, đã cải tạo san lấp sử dụng từ năm 2008 đến nay, phía vợ chồng ông bà N2 – Thanh không có ý kiến gì. Tại phiên tòa bà N2 cho rằng bà N1 chưa thanh toán đủ tiền, còn nợ bà N2 150 triệu đồng và ông T viết giấy ủy quyền do bị ép buộc nhưng bà N2 không đưa ra được tài liệu chứng cứ pháp lý. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

+ Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đã bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án.

+ Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 18-5-2008, bà Trần Thị N1 và vợ chồng ông bà Phạm Thị N2 - Nguyễn Văn T có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay mang tiêu đề “Giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; năm 2022 bà Trần Thị N1 đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa bà Trần Thị N1 và bà Phạm Thị N2 xảy ra tranh chấp, vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” - như cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ pháp lý.

+ Xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về hình thức của hợp đồng: Giao dịch được lập thành văn bản ghi ngày 18-5-2008 với tiêu đề “Giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, có đầy đủ chữ ký của bà Trần Thị N1, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Văn T, nhưng không công chứng chứng thực theo quy định. Ngoài “Giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, các bên còn lập “Giấy ủy quyền” ghi ngày 03-7-2008 do chính ông Nguyễn Văn T tự viết tay với nội dung ủy quyền cho bà Trần Thị N1 được ký kết mọi thủ tục pháp lý khi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã giao dịch chuyển nhượng.

- Về nội dung của Hợp đồng: Các bên tự thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ số 41 thị trấn Thịnh Long, có diện tích 213 m². Theo nội dung giấy giao kèo thì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Tại thời điểm thực hiện giao dịch dân sự, đối tượng của giao dịch dân sự là thửa đất số 231, tờ bản đồ số 41 thị trấn Thịnh Long, có diện tích 213 m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK822955 mang tên Phạm Thị N2, không có tranh chấp quyền lợi với ai.

Nhận thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện vào năm 2008; giao dịch có lập thành văn bản, nhưng không theo đúng mẫu Hợp đồng quy định, không công chứng chứng thực theo quy định của Luật đất đai, là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên xét thấy nội dung giao dịch trong giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều cấm mà pháp luật quy định, đối tượng giao dịch là thửa đất số 231 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và không có tranh chấp quyền lợi với ai; các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, bên bán là ông Nguyễn Văn T còn tự viết tay giấy ủy quyền để bên mua là bà Trần Thị N1 đi làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bên mua đã nhận đất và đã được bên bán giao cho cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK822955 mang tên Phạm Thị N2; bên mua đã cải tạo san lấp và vượt lập thổ đất 231, đã cho anh chị Đoàn-N3 mượn thửa đất để xây lán làm bãi đỗ xe ô tô và chăn nuôi gà vịt từ năm 2008; Trong suốt quá trình anh chị Đoàn - N3 sử dụng thửa đất số 231 từ năm 2008 đến nay, phía gia đình ông bà N2 - Thanh không có ý kiến tranh chấp gì. Trên cơ sở nội dung “Giấy giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 18-5-2008 và “Giấy ủy quyền” ghi ngày 03-7-2008 kết hợp với diễn biến trên thực tế quá trình sử dụng quản lý thửa đất số 231 từ khi năm 2008 đến nay, thì thấy có đủ căn cứ xác định giữa bà Trần Thị N1 và vợ chồng ông bà Phạm Thị N2 - Nguyễn Văn T đã có sự tự thỏa thuận thống nhất về việc giao dịch chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng thửa đất số 231.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS, Án lệ số 55 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao, thấy có đủ căn cứ pháp lý để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay tiêu đề “Giấy giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Trần Thị N1 và vợ chồng ông bà Phạm Thị N2 - Nguyễn Văn T có hiệu lực.

Bà Phạm Thị N2 thừa nhận ngày 18-5-2008 giữa bà N2 và bà N1 có lập giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng đất có nội dung như bà N1 đã nộp tại Tòa án và có việc ông T lập giấy ủy quyền. Tuy nhiên bà N2 cho rằng thửa đất số 231 tuy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên Phạm Thị N2, nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng, chữ ký tên Thanh trong giấy giao kèo không phải do ông T ký; còn giấy ủy quyền do ông T lập là trong tình trạng bị bà Trần Thị N1 ép

buộc. Vì vậy bà N2 cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 với bà N1 theo giấy giao kèo mua bán là vô hiệu.

Nhận thấy Giấy giao kèo có chữ ký của ông Nguyễn Văn T, bà N2 nói không phải chữ ký của ông T nhưng trong suốt quá trình tố tụng bà N2 cũng như ông T đều không yêu cầu giám định;

Giấy ủy quyền thì bà N2 cho rằng ông T viết trong tình trạng bị bà N1 ép buộc nhưng ngoài lời trình bày thì bà N2 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào thể hiện ông T lập giấy ủy quyền do bị ép buộc.

Bà N2 trình bày giấy giao kèo thể hiện giá thỏa thuận là 300 triệu đồng, nhưng trên thực tế là bà N2 lúc đó nợ bà N1 150 triệu đồng, trừ đi số tiền nợ thì bà N1 còn phải thanh toán cho bà N2 150 triệu đồng, nhưng đến nay bà N1 vẫn chưa thanh toán cho bà N2 số tiền 150 triệu đồng, vì vậy bà N2 cho rằng bà N1 đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngoài lời trình bày thì bà N2 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào có tính pháp lý thể hiện bà N1 còn nợ bà N2 150 triệu đồng. Xét thấy giấy giao kèo có nội dung ghi “hai bên đã thỏa thuận mua bán và gia đình tôi đã nhận số tiền 300.000.000 đồng”. Như vậy, căn cứ theo nội dung “Giấy giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì thấy giữa bà N1 với ông bà N2 - Thanh đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Vì vậy kháng cáo của bà Phạm Thị N2 trình bày tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N1, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 với bà N1 theo giấy giao kèo mua bán là vô hiệu, buộc bà N1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2; đều không có căn cứ pháp lý, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Phạm Thị N2 không được chấp nhận nên bà N2 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị N2; Giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân Hải H - tỉnh ND.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị N2 phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà N2 đã nộp tại biên lai số 0006311 ngày 26-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự Hải H, xác định bà Phạm Thị N2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 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 các điều 6, 7, 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ND
- TAND, VKSNDHải H;
- Chi cục THADS Hải H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, tòa DS.

(đã ký)

Vũ Thị Mai Hương