

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 38/2023/DS-PT
Ngày 29 tháng 5 năm 2023
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- T2 phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Điều Thị Bích Lược.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang
Bà Lê Thị Thu Huyền

- **Thư ký phiên toà:** Ông Nguyễn Hồng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Ông Trần Xuân Hùng
- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2023/TLPT-DS ngày 01/02/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXX-PT ngày 14/3/2023 và các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Xuân T**, sinh năm: 1955.

Nơi cư trú: Thôn NQ, xã TK, huyện TS, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Tạ Hồng C, sinh năm: 1949.
Nơi cư trú: Số nhà 75, tổ 6C, khu 1A, phường NT, T2 phố VT, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

Bị đơn: Ông **Khuất Dũng Q**, sinh năm 1948 (Có mặt).

Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1950 (Có mặt).

Đều có nơi cư trú: Khu 5, xã TV, huyện TT, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Quý tín dụng nhân dân thị trấn TT** - đại diện là ông Vũ Quang T1 - Giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ.

- Bà **Nguyễn Thị Long V**, sinh năm: 1975 (Có mặt).

Nơi cư trú: khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Long V: Luật sư **Nguyễn Duy N** và luật sư **Nguyễn Thị Bích H** thuộc công ty Luật TNHH Hoàng G - Duy N - Đoàn luật sư T2 phố Hà Nội (Có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S, ông Khuất Duy Q bị đơn, bà Nguyễn

Thị Long V người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn trình bày:

Cuối năm 2016, đại diện Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn TT, cụ thể là ông Phạm Kim D và ông Vũ Quang T1 có thông tin với ông là Quỹ tín dụng đang có trường hợp là ông Khuất Dũng Q có vay tín dụng bên Quỹ, vì nhiều lý do không trả được số tiền vay, nên bị thu hồi tài sản thế chấp là khu đất tại thị trấn TT và có gợi ý cho ông mua lại với giá là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và bên Quỹ có trách nhiệm làm giấy tờ sang tên cho ông và có nói sẽ chịu chi phí chuyển nhượng. Ông đồng ý mua lại tài sản trên, bản thân ông không biết về thủ tục chuyển nhượng, nên mọi thủ tục do bên Quỹ thực hiện.

Tại thời điểm đó, ông Phạm Kim D, ông Vũ Quang T1 và ông Nguyễn Văn T2 có đến trực tiếp gia đình ông tại khu NQ, xã TK, huyện TS để thu trước số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) có ký giấy giao nhận với Quỹ. Số tiền còn lại Quỹ sẽ hỗ trợ cho vay và thế chấp lại bằng chính bìa đất mà ông mua lại.

Ngày 10/12/2016, ông Q, bà S và ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản bàn giao tài sản đất ở và tài sản trên đất, hai bên cũng đã bàn giao tài sản cho nhau nhưng thời điểm đó do ông chưa có tiền trả hết cho Quỹ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng nên ông Q đã ký giấy uỷ quyền để ông tiếp tục vay vốn bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q và ông là người đứng ra trả gốc và lãi.

Năm 2018 là thời điểm đáo hạn tại Quỹ nên ngày 10/9/2018, ông và ông Q, bà S có đến Ủy ban nhân dân Thị trấn TT thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 63a, tờ bản đồ 05, địa chỉ thửa đất tại khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ với diện tích là 110,0 m² đất ở. Hợp đồng mua bán đã được Ủy ban nhân dân thị trấn TT chứng thực (được ký bởi ông Trần Phương H2 chủ tịch UBND tại thời điểm đó) và được lập hồ sơ. Do chưa có tiền để trả ngay cho Quỹ tín dụng nên ông Q tiếp tục uỷ quyền cho ông T đứng ra vay vốn và trả tiền gốc và tiền lãi hàng tháng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q ông có được xem và cầm khi thực hiện mua bán tại UBND thị trấn, sau đó Quỹ tín dụng đã thu lại cùng với hợp đồng bản gốc để làm thủ tục vay tiền mua đất còn thiếu cho ông, và vẫn thống nhất Quỹ tín dụng có trách nhiệm làm hồ sơ chuyển nhượng và chịu toàn bộ chi phí.

Tháng 02/2021, ông đã trả hết toàn bộ số nợ cùng toàn bộ khoản lãi vay từ năm 2018. Ông có lấy bìa đồ về để thực hiện sang tên, tuy nhiên nhiều lần liên lạc đến ông Vũ Quang T1 đang là giám đốc Quỹ tín dụng đề nghị giải quyết thì chỉ nhận được thông tin không làm được giấy chứng nhận do đang có đơn của bà Nguyễn Thị Long V. Ông nhiều lần nộp hồ sơ lên UBND thị trấn TT nhưng không được giải quyết, thời gian để lâu khi hỏi chỉ nhận được câu trả lời có đơn của bà Vân mà ông không biết bà Vân có liên quan gì đến miếng đất trên.

Thời gian giải quyết thủ tục hành chính đã quá lâu, giá đất ngày càng tăng ảnh hưởng rất nhiều đến nghĩa vụ nộp thuế của gia đình với nhà nước. Vì vậy, ông làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện TT công nhận Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 với diện tích 110,0m² tại Thị trấn Thanh Thủy, huyện TT được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri S574604 cấp ngày 14/01/2001 để gia đình ông thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và làm rõ trách nhiệm của các bên liên quan.

Bị đơn là ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Khoảng năm 2000-2001, vợ chồng ông bà có mua một mảnh đất của ông Nguyễn Xuân L, sau đó làm nhà ở khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ, số tờ bản đồ 05, Số thửa 63a, diện tích 110m², có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 574604 mang tên Khuất Dũng Q. Năm 2003, con trai ông bà chết, ông bà vẫn để lại cho con dâu là chị Nguyễn Thị Long V và cháu nội ở. Năm 2013 ông bà cần tiền cho con út là anh Khuất Anh Tuấn làm ăn nên có dùng bì đất để vay tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện Thanh Thủy cho vợ chồng con út. Đến 2017, do vợ chồng ông bà không trả được tiền vay nên Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy bán ngôi nhà cho ông T qua Quỹ tín dụng (ông bà không được bán mà Quỹ tín dụng đứng ra bán, là trung gian). Ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông T với số tiền 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) nhưng qua Quỹ tín dụng. Đất và nhà ở thuộc khu P, thị trấn Thanh Thủy đứng tên ông Q nên quyền quyết định thuộc về ông Q. Việc mua bán giữa ông Q, bà S và ông T do Quỹ tín dụng đứng ra làm trung gian bán nên ông bà không có ý kiến gì.

Việc giao nhà, bản thân ông không được gọi đến để giao mà Quỹ tín dụng trực tiếp giao, những đồ đạc trong nhà là Quỹ tín dụng chở lên giao cho gia đình ông bà ở TV. Tài sản nhà đất là của ông bà do đó ông bà nghĩ là có thể tự quyết định cho nên không bàn bạc với các con các cháu. Hiện tại giữa vợ chồng ông bà và ông T không vướng mắc gì về hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Việc bà Vân nói có góp 10.000.000 đồng để mua đất chúng ông bà không biết. Quan điểm của ông bà là vẫn nhất trí bán cho ông T như hợp đồng đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S đã có bản tự khai bổ sung trình bày lại quan điểm như sau:

Thửa đất tranh chấp là do ông bà mua của ông L, bà Bớt từ những năm 1999 - 2000, giá trị mua bán khi đó là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng), trong đó vợ chồng bà Vân có đóng góp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Căn nhà cũng do vợ chồng anh chị tự xây, ông Q chỉ ra trông nom hộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy - Đại diện ông Vũ Quang T1 trình bày:

Năm 2014, ông Q, bà S vay tiền Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy. Tài sản thế chấp là nhà đất ở khu P, thị trấn Thanh Thủy, tuy nhiên đến hạn thanh toán nhưng ông bà Q, S không trả được. Tháng 12/2016, Quỹ tín dụng và ông bà Q S có thống nhất theo 2 phương án: Một là Quỹ đứng ra bán tài sản, hai là Quỹ làm trung gian cho các bên (có biên bản thỏa thuận). Khi thực hiện thì thực hiện theo phương án 2 (Quỹ tín dụng làm trung gian). Ông Dương Giám đốc Quỹ khi đó có thông tin cho ông Q việc ông T có nhu cầu mua tài sản, ông Q đồng ý. Ông T muốn làm hợp đồng chuyển nhượng ngay, hợp đồng đã được làm ngay tháng 12/2016.

Ngày 16/12/2016, ông Q bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất cho ông T, hai bên lập biên bản bàn giao đất ở và nhà ở trên đất cho ông T, có sự tham gia của Quỹ tín dụng, có chứng kiến của Trưởng khu và xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn TT. Như vậy, Quỹ tín dụng là trung gian bán tài sản cho ông T. Do ông T không làm thủ tục sang tên muốn vay vốn nên ông T đề nghị ông Q viết giấy uỷ quyền tài sản cho ông T tiếp tục vay vốn tại Quỹ tín dụng. Đến tháng 9/2018 ông T và ông Q mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa làm được thủ tục ngay nên ông Q vẫn tiếp tục uỷ quyền cho ông T để ông T dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền tại Quỹ. Năm 2021 ông T đã trả hết gốc và lãi và lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Việc mua bán của ông Q, bà S cho ông T hoàn toàn là tự nguyện, Quỹ chỉ có trách nhiệm đứng ra làm trung gian giới thiệu còn không được lợi gì cả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Long V trình bày:

Ông Q và bà S có vay vốn và thế chấp nhà đất đứng tên ông Q ở khu P, thị trấn TT. Việc vay vốn là có thật và có vay có trả. Việc ông Q muốn giải quyết khoản nợ nên đề cho Quỹ tín dụng đứng ra trung gian bán tài sản. Tài sản nhà đất đứng tên ông Q nhưng bà khẳng định đây là tài sản chung của gia đình bà. Do khi mua đất của ông bà Bột L, vợ chồng bà có góp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tài sản trên đất là của chung của gia đình gồm: đất nhà và các vật dụng liên quan. Việc bàn giao các tài sản là sai do bà không có mặt và không được thông báo. Việc mua bán giữa ông Q và ông T không có giá trị pháp lý vì là tài sản chung của gia đình nên ông Q không được tự quyết. Quan điểm của bà là muốn lấy lại nhà đất.

5. Ngày 26/8/2022, Tòa án đã tiến hành xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 tại khu P, thị trấn TT tại UBND thị trấn TT. Kết quả xác minh thể hiện: Thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: khu P, thị trấn TT là của gia đình ông Nguyễn Xuân L. Năm 2001, ông L chuyển nhượng cho ông Khuất Dũng Q. Hiện tại theo sơ đồ địa chính mới thì là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13, trong quá trình ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất địa phương không nhận được đơn khiếu nại hay ý kiến của bà Nguyễn Thị Long V.

6. Trong quá trình giải quyết Tòa án đã làm việc với UBND thị trấn TT xác định: Tại sổ chứng thực hợp đồng giao dịch của UBND thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ số 280 ngày 10/9/2018 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Khuất Dũng Q, người ký chứng thực là ông Trần Phương Hội - Chủ tịch UBND thị trấn tại thời điểm đó. Việc chứng thực hợp đồng được UBND thị trấn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Trần Phương Hội nguyên là Chủ tịch UBND thị trấn TT - người chứng thực hợp đồng trình bày: Thời điểm ngày 10/9/2018, ông đang là chủ tịch UBND thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ. Khi ông chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S cho ông Nguyễn Xuân T có mặt cả 3 ông bà là ông Q, bà S và ông T. Việc chứng thực tại bộ phận một của UBND thị trấn Thanh Thủy theo đúng quy định của pháp luật.

Xác minh tại sổ chứng thực hợp đồng giao dịch của UBND TT TT: Số

280 ngày 10/9/2018 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Xuân T và ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S, người ký chứng thực là ông Trần Phương Hội - Chủ tịch UBND Thị trấn TT.

7. Ngày 20/10/2022, Tòa án đã tiến hành xác minh, làm việc với ông Nguyễn Xuân L, là người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13 tại khu P TT TT. Ông L trình bày: Năm 2000, ông có bán cho ông Q và bà S thửa đất ở khu P, TT TT, diện tích 110m², giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, khi bán giao trước 18.000.000 đồng, sau khi làm xong GCNQSD Đất trả nốt 2.000.000 đồng. Tại thời điểm bàn giao tiền có mặt ông Q, bà S, ông Huyền và bà Vân, tuy nhiên ông nhận tiền từ ông Q, bà S. Sau đó ông Q trả nốt 2.000.000 đồng.

8. Ngày 25/8/2022, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất thuộc thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thuộc khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ. Kết quả thẩm định: Thửa đất có tổng diện tích là 142,2m², trong đó đất đã được cấp GCNQSD đất là 110m², phần đất phía sau chưa được cấp GCNQSD đất. Trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng, 01 tum (tầng 3 là sân phơi). Cùng ngày, Hội đồng định giá UBND huyện TT định giá: 01 thửa đất có diện tích 110m² x 25.000.000 đồng/1m² = 2.750.000.000 đồng, 01 nhà 02 tầng + 1 tum = 425.400.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất **3.175.400.000** đồng. Tại buổi định giá, các bên đồng ý sự thỏa thuận giá là 110m² đất x 20.000.000 đồng = 2.200.000.000 đồng, ngôi nhà trị giá 210.000.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là **2.410.000.000** đồng.

Quan điểm của người Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vân: Luật sư Nguyễn Duy N và luật sư Nguyễn Thị Bích H trình bày quan điểm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 không bảo đảm về mặt hình thức do chỉ chuyển nhượng về đất và không có nhà.

+ Bà Vân có đóng góp cho ông Q, bà S 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), ông Q, bà S, bà Vân đã thừa nhận với nhau.

+ Tài sản trên là tài sản hợp pháp của bà Vân, bà Vân cho thuê nhà và được hưởng tiền cho thuê nên tài sản trên là tài sản chung giữa bà Vân, ông Q, bà S.

+ Hợp đồng chuyển nhượng số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 vô hiệu cả về mặt hình thức và nội dung. Đề nghị bác yêu cầu của Nguyên đơn, buộc trả lại nhà đất cho gia đình bà Vân.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/12/2022, Tòa án nhân dân (TAND) huyện TT đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1, Điều 147; khoản 2 Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ: Điểm đ, khoản 1, Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN ngày

10/9/2018 giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T, đối với thửa đất số 63A, tờ bản đồ 05, diện tích 110m² tại khu P, thị trấn TT lập tại UBND thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ là hợp pháp.

Xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T là hợp pháp.

2. Buộc ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ thực hiện các điều khoản trong hợp đồng để ông T đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/11/2022 bà Nguyễn Thị S và ông Khuất Dũng Q; ngày 04/12/2022 bà Nguyễn Thị Long V kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/12/2022, Tòa án nhân dân (TAND) huyện TT do vi phạm cả về thủ tục tố tụng và nội dung.

Các căn cứ bà Vân đưa ra đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/12/2022 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện TT gồm:

Thửa đất tranh chấp là tài sản chung của bà Vân, chồng bà Vân nhưng ông Q, bà S tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng mà không có ý kiến của bà Vân và các con bà Vân là trái pháp luật.

Thửa đất tranh chấp là tài sản chung của bà S, ông Q và vợ chồng bà Vân, chồng bà Vân đã chết, tuy nhiên tòa án không đưa con của vợ chồng bà Vân là cháu Linh tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền lợi cho cháu Linh.

Tòa án án nhân dân huyện TT không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của bà Vân là vi phạm thủ tục tố tụng.

Các căn cứ bà S, ông Q đưa ra đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/12/2022 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện TT gồm:

Thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng tôi và vợ chồng bà Vân, chồng bà Vân đã chết, tuy nhiên khi ký hợp đồng thế chấp chúng tôi không bàn bạc với bà Vân, cháu Linh là không đúng quy định của pháp luật.

Vợ chồng chúng tôi chưa bao giờ đến UBND thị trấn ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà ký hợp đồng chuyển nhượng do ngân hàng mang đến nhà và ký tại nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Q, bà S, bà Vân giữ nguyên kháng cáo và những căn cứ kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vân trình bày bổ sung các căn cứ kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông T với ông Q, bà Vân có vi phạm về hình thức cũng như nội dung như hợp đồng ký có sự sửa chữa năm ký hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 không bảo đảm về mặt hình thức do chỉ chuyển nhượng về đất và không có nhà. Bà Vân có đóng góp cho ông Q, bà S 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), ông Q, bà S, bà Vân đã thừa nhận với nhau. Tài sản trên là tài sản hợp

pháp của bà Vân, bà Vân cho thuê nhà và được hưởng tiền cho thuê nên tài sản trên là tài sản chung giữa bà Vân, ông Q, bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà S, ông Q, bà Vân giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện TT.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, ông Khuất Duy Q, bà Nguyễn Thị Long V trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Q, bà S, bà Vân kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/12/2022 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện TT xét xử lại với các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Vân cho rằng TAND huyện TT không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của bà là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Nguyễn Thị Long V có đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án ngày 05/9/2022 tuy nhiên bà Vân nộp đơn tại thời điểm sau khi Tòa án đã 2 lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án không chấp nhận thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Long V là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu đề nghị xác định thừa đất số 364, tờ bản đồ số 13, diện tích 110m² tại khu P, thị trấn TT nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân L từ năm 2000 là tài sản chung của ông Q, bà S và vợ chồng bà Vân. Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2000 ghi bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L, bên nhận chuyển nhượng ông Khuất Duy Q và bà Nguyễn Thị S, trong hồ sơ chuyển nhượng người nộp thuế chước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất đều do ông Q đứng tên nộp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Khuất Dũng Q ngoài ra trong hồ sơ chuyển nhượng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện thừa đất tranh chấp, năm 2000 ông L chuyển nhượng thừa đất trên cho ông Q, bà S trong đó có quyền sử dụng chung của vợ chồng bà Vân.

Ngoài ra Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thừa đất trên cho quỹ tín dụng nhân dân huyện TT đảm bảo cho khoản vay của ông Q, bà S cũng chỉ có chữ ký duy nhất của ông Q, bà S.

Quá trình giải quyết vụ án bà Vân cho rằng thừa đất trên khi ông Q, bà S mua của ông L giá 22.000.000đồng, trong đó vợ chồng ông bà có đóng góp số tiền 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông L thừa nhận bán cho ông Q, bà S giá 20.000.000đồng, lần 1 nhận của ông Q, bà S 18.000.000đồng và sau đó ông Q trả nốt 2.000.000đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá đất hai bên

chuyển nhượng là 6.000.000đồng. Về mặt pháp lý hợp đồng chuyển nhượng là căn cứ pháp lý xác định giá hai bên mua bán, chuyển nhượng. Như vậy, giá hai bên mua bán, chuyển nhượng là 6.000.000đồng mà bà Vân khai đưa cho ông Q, bà S 10.000.000đồng để mua đất của ông L là không có căn cứ. Bà Vân không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào thể hiện có việc góp tiền mua thửa đất của ông bà Bột, L chỉ đưa ra duy nhất 02 hợp đồng cho thuê nhà năm 2013 và 2015 do bà là người trực tiếp ký đứng tên bên thuê. Tuy nhiên, hợp đồng thuê nhà không phải đủ căn cứ pháp lý để xác định vợ chồng bà Vân có phần trong quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất. Ông Q khai chỉ cho vợ chồng bà Vân về ở chứ chưa tuyên bố cho. Bà Vân không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ pháp lý nào thể hiện có việc vợ chồng bà Vân đưa cho ông Q, bà S số tiền trên. Nên không có cơ sở pháp lý xác định thửa đất số 63A, tờ bản đồ 05 nay là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13, diện tích 110m² tại khu P, thị trấn TT có phần quyền của vợ chồng bà Vân. Vợ chồng bà Vân không có quyền lợi gì đối với thửa đất trên, do vậy cấp sơ thẩm không đưa cháu Linh là con của vợ chồng bà Vân vào tham gia tố tụng trong vụ án là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ban đầu ngày 6/5/2022 ông Q, bà S trình bày thửa đất trên là do ông, bà mua của ông L, bà Bột với giá 22.000.000đồng, toàn bộ số tiền mua đất là của vợ chồng ông, bà bỏ ra mua, thiếu ông bà vay của bố mẹ là cụ Khuất Đình Chi. Sau khi mua xong ông, bà xây nhà trên đất, ông bà xác định toàn bộ đất và tiền xây nhà là của vợ chồng ông, bà, các con không con nào phải bỏ tiền ra để làm cùng bố, mẹ. Ông bà cũng chưa tuyên bố cho con nào. Tuy nhiên, sau đó ông Q thay đổi lời khai cho rằng có việc vợ chồng bà Vân góp số tiền 10.000.000đồng mua chung thửa đất của ông L. Ông Q thay đổi lời khai, nhưng không đưa ra được lý do thay đổi cũng như căn cứ pháp lý. Do vậy, xác định lời khai ban đầu ngày 6/5/2022 của ông Q là lời khai chính xác vì phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà S với ông T có một chút sai sót về hình thức, nhưng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện ông T sau khi mua đất của ông Q, bà S đã thanh toán hết tiền cho ông Q, bà S. Mặc dù, trong hợp đồng không ghi chuyển nhượng tài sản trên đất. Tuy nhiên, có biên bản giao nhà ký kết giữa ông T và ông Q. Ông T đã được nhận bàn giao cả nhà, đất và gia đình ông T đã chuyển về ở đó. Đồng nghĩa với việc gia đình ông Q chuyển nhượng cho ông T cả đất và tài sản trên đất. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà S với ông T là phù hợp với quy định của pháp luật, nên toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ đúng pháp luật, đồng nghĩa với yêu cầu kháng cáo của bà Vân, ông Q, bà S không có cơ sở pháp lý nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Vân kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm, kháng cáo của ông Q, bà S không được chấp nhận, ông Q, bà S phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng ông Q, bà S thuộc trường hợp miễn án phí.

Bản án sơ thẩm có một số sai sót như quyết định của bản án ghi thửa đất số 63A, nhưng chính xác là thửa đất số 63a. Thửa đất này nay đã được chuyển

T2 thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13, nhưng quyết định của bản án vẫn ghi thửa đất số 63A, tờ bản đồ số 05. Những sai sót này không nghiêm trọng nên chỉ cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vân cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị toà án cấp phúc chấp nhận đơn kháng cáo của bà Vân, huỷ bản án sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT, tuy nhiên những căn cứ pháp lý luật sư đưa ra không đủ để chấp nhận kháng cáo của bà Vân.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vân, ông Q, bà S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

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 Khuất Duy Q, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Long V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào: Khoản 1, Điều 147; khoản 2 Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1, Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số: 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 ký kết giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T đối với thửa đất số 63a, tờ bản đồ 05 (nay là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13), diện tích 110m², sơ đồ hình 3,4,5,6,3 (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo) tại : khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ lập tại UBND thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ là hợp pháp.

Xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T là hợp pháp.

2. Buộc ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ thực hiện các điều khoản trong hợp đồng để ông T đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Khuất Duy Q và bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do ông bà là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Long V phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0006135 ngày 19/01/2023 của Chi cục thi hành

án dân sự huyện TT.

Ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S thuộc trường hợp miễn án phí phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Xác nhận ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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, 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.

5. Các quyết định khác của bản án 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./

T2 VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hà Giang

Lê Thị Thu Huyền

Đieu Thị Bích Lượ

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hà Giang

Lê Thị Thu Huyền

Đieu Thị Bích Lượ

Bản án số: 08/2022/DS-ST
Ngày: 25/11/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Anh Tuấn

Hoàng Tiên Dũng

Điêu Thị Bích Lượ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TT, TỈNH PHÚ THỌ

THÀNH PHẦN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM GỒM CÓ:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Xuân Bộ**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Đoàn Hồng Canh**

Ông **Nguyễn T2 Lâm**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Như Quỳnh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TT, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà **Hà Thị Phương Thảo** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 và ngày 25 tháng 11 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TL-DS ngày 26/7/2022, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2022/QĐST – DS ngày 30/9/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 489/TB-TA ngày 12/10/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2022/QĐST– DS ngày 27/10/2022 Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Xuân T**, sinh năm: 1955. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn NQ, xã TK, huyện TS, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Tạ Hồng C, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Số nhà 75, tổ 6C, khu 1A, phường NT, T2 phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt).

Bị đơn: Ông **Khuất Dũng Q**, sinh năm 1948.(Có mặt).

Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1950. (Có mặt).

Đều có địa chỉ: Khu 5, xã TV, huyện TT, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy** - đại diện là ông Vũ Quang T1 – Giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ.

-Bà **Nguyễn Thị Long V**, sinh năm: 1975. (Có mặt).

Địa chỉ: khu P, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Long V: Luật sư **Nguyễn Duy N** và luật sư **Nguyễn Thị Bích H** thuộc công ty Luật TNHH Hoàng G – Duy N – Đoàn luật sư T2 phố Hà Nội.(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cuối năm 2016, đại diện Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn TT, cụ thể là ông Phạm Kim D và ông Vũ Quang T1 có thông tin với ông là Quỹ tín dụng đang có trường hợp là ông Khuất Dũng Q có vay tín dụng bên Quỹ, vì nhiều lý do không trả được số tiền vay, nên bị thu hồi tài sản thế chấp là khu đất tại thị trấn Thanh Thủy và có gợi ý cho ông mua lại với giá là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và bên Quỹ có trách nhiệm làm giấy tờ sang tên cho ông và có nói sẽ chịu chi phí chuyên nhượng. Ông đồng ý mua lại tài sản trên, bản thân ông không biết về thủ tục chuyển nhượng, nên mọi thủ tục do bên Quỹ thực hiện.

Tại thời điểm đó, ông Phạm Kim D, ông Vũ Quang T1 và ông Nguyễn Văn T2 có đến trực tiếp gia đình ông tại khu NQ, xã TK, huyện TS để thu trước số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) có ký giấy giao nhận với Quỹ. Số tiền còn lại Quỹ sẽ hỗ trợ cho vay và thế chấp lại bằng chính bìa đất mà ông mua lại.

Ngày 10/12/2016, ông Q, bà S và ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản bàn giao tài sản đất ở và tài sản trên đất, hai bên cũng đã bàn giao tài sản cho nhau nhưng thời điểm đó do ông chưa có tiền trả hết cho Quỹ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng nên ông Q đã ký giấy uỷ quyền để ông tiếp tục vay vốn bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q và ông là người đứng ra trả gốc và lãi.

Năm 2018 là thời điểm đáo hạn tại Quỹ nên ngày 10/9/2018, ông và ông Q, bà S có đến Ủy ban nhân dân Thị trấn Thanh Thủy thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 63a, tờ bản đồ 05, địa chỉ thửa đất tại khu P, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ với diện tích là 110,0 m² đất ở.

Hợp đồng mua bán đã được Ủy ban nhân dân thị trấn TT chứng thực (được ký bởi ông Trần Phương Hội chủ tịch UBND tại thời điểm đó) và được lập hồ sơ. Do chưa có tiền để trả ngay cho Quỹ tín dụng nên ông Q tiếp tục uỷ quyền cho ông T đứng ra vay vốn và trả tiền gốc và tiền lãi hàng tháng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q ông có được xem và cầm khi thực hiện mua bán tại UBND thị trấn, sau đó Quỹ tín dụng đã thu lại cùng với hợp đồng bản gốc để làm thủ tục vay tiền mua đất còn thiếu cho ông, và vẫn thống nhất Quỹ tín dụng có trách nhiệm làm hồ sơ chuyển nhượng và chịu toàn bộ chi phí.

Tháng 02/2021, ông đã trả hết toàn bộ số nợ cùng toàn bộ khoản lãi vay từ năm 2018. Ông có lấy bì đồ về để thực hiện sang tên, tuy nhiên nhiều lần liên lạc đến ông Vũ Quang T1 đang là giám đốc Quỹ tín dụng đề nghị giải quyết thì chỉ nhận được thông tin không làm được giấy chứng nhận do đang có đơn của bà Nguyễn Thị Long V. Ông nhiều lần nộp hồ sơ lên UBND thị trấn Thanh Thủy nhưng không được giải quyết, thời gian để lâu khi hỏi chỉ nhận được câu trả lời có đơn của bà Vân mà ông không biết bà Vân có liên quan gì đến miếng đất trên.

Thời gian giải quyết thủ tục hành chính đã quá lâu, giá đất ngày càng tăng ảnh hưởng rất nhiều đến nghĩa vụ nộp thuế của gia đình với nhà nước. Vì vậy, ông làm đơn này đề nghị Toà án nhân dân huyện Thanh Thủy công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 với diện tích 110,0m² tại Thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri S574604 cấp ngày 14/01/2001 để gia đình ông thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và làm rõ trách nhiệm của các bên liên quan.

2. Bì đơn là ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Khoảng năm 2000-2001, vợ chồng ông bà có mua một mảnh đất của ông Nguyễn Xuân L, sau đó làm nhà ở khu P, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, số tờ bản đồ 05, Số thửa 63a, diện tích 110m², có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 574604 mang tên Khuất Dũng Q. Năm 2003, con trai ông bà chết, ông bà vẫn để lại cho con dâu là chị Nguyễn Thị Long V và cháu nội ở. Năm 2013 ông bà cần tiền cho con út là anh Khuất Anh Tuấn làm ăn nên có dùng bì đồ để vay tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện Thanh Thủy cho vợ chồng con út. Đến 2017, do vợ chồng ông bà không trả được tiền vay nên Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy bán ngôi nhà cho ông T qua Quỹ tín dụng (ông bà không được bán mà Quỹ tín dụng đứng ra bán, là trung gian). Ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông T với số tiền 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) nhưng qua Quỹ tín dụng. Đất và nhà ở thuộc khu P, thị trấn Thanh Thủy đứng tên ông Q nên quyền quyết định thuộc về ông Q. Việc mua bán giữa ông Q, bà S và ông T do Quỹ tín dụng đứng ra làm trung gian bán nên ông bà không có ý kiến gì.

Việc giao nhà, bản thân ông không được gọi đến để giao mà Quỹ tín dụng trực tiếp giao, những đồ đạc trong nhà là Quỹ tín dụng chở lên giao cho gia đình ông bà ở TV. Tài sản nhà đất là của ông bà do đó ông bà nghĩ là có thể tự quyết định cho nên không bàn bạc với các con các cháu. Hiện tại giữa vợ chồng ông bà và ông T không vướng mắc gì về hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Việc

bà Vân nói có góp 10.000.000 đồng để mua đất nhưng ông bà không biết. Quan điểm của ông bà là vẫn nhất trí bán cho ông T như hợp đồng đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S đã có bản tự khai bổ sung trình bày lại quan điểm như sau:

Thửa đất tranh chấp là do ông bà mua của ông L, bà Bớt từ những năm 1999 – 2000, giá trị mua bán khi đó là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng), trong đó vợ chồng bà Vân có đóng góp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Căn nhà cũng do vợ chồng anh chị tự xây, ông Q chỉ ra trông nom hộ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy - Đại diện ông Vũ Quang T1 trình bày:

Năm 2014, ông Q, bà S vay tiền Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy. Tài sản thế chấp là nhà đất ở khu P, thị trấn Thanh Thủy, tuy nhiên đến hạn thanh toán nhưng ông bà Q, S không trả được. Tháng 12/2016, Quỹ tín dụng và ông bà Q S có thống nhất theo 2 phương án: Một là Quỹ đứng ra bán tài sản, hai là Quỹ làm trung gian cho các bên (có biên bản thoả thuận). Khi thực hiện thì thực hiện theo phương án 2 (Quỹ tín dụng làm trung gian). Ông Dương Giám đốc Quỹ khi đó có thông tin cho ông Q việc ông T có nhu cầu mua tài sản, ông Q đồng ý. Ông T muốn làm hợp đồng chuyển nhượng ngay, hợp đồng đã được làm ngay tháng 12/2016.

Ngày 16/12/2016, ông Q bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất cho ông T, hai bên lập biên bản bàn giao đất ở và nhà ở trên đất cho ông T, có sự tham gia của Quỹ tín dụng, có chứng kiến của Trưởng khu và xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn TT. Như vậy, Quỹ tín dụng là trung gian bán tài sản cho ông T. Do ông T không làm thủ tục sang tên muốn vay vốn nên ông T đề nghị ông Q viết giấy uỷ quyền tài sản cho ông T tiếp tục vay vốn tại Quỹ tín dụng. Đến tháng 9/2018 ông T và ông Q mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa làm được thủ tục ngay nên ông Q vẫn tiếp tục uỷ quyền cho ông T để ông T dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền tại Quỹ. Năm 2021 ông T đã trả hết gốc và lãi và lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Việc mua bán của ông Q, bà S cho ông T hoàn toàn là tự nguyện, Quỹ chỉ có trách nhiệm đứng ra làm trung gian giới thiệu còn không được lợi gì cả.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Long V trình bày:

Ông Q và bà S có vay vốn và thế chấp nhà đất đứng tên ông Q ở khu P, thị trấn Thanh Thủy. Việc vay vốn là có thật và có vay có trả. Việc ông Q muốn giải quyết khoản nợ nên để cho Quỹ tín dụng đứng ra trung gian bán tài sản. Tài sản nhà đất đứng tên ông Q nhưng bà khẳng định đây là tài sản chung của gia đình bà. Do khi mua đất của ông bà Bớt L, vợ chồng bà có góp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tài sản trên đất là của chung của gia đình gồm: đất nhà và các vật dụng liên quan. Việc bàn giao các tài sản là sai do bà không có mặt và không được thông báo. Việc mua bán giữa ông Q và ông T không có giá trị pháp lý vì là tài sản chung của gia đình nên ông Q không được tự quyết. Quan điểm của bà là muốn lấy lại nhà đất.

5. Ngày 26/8/2022, Tòa án đã tiến hành xác minh nguồn gốc đất, quá trình

sử dụng đất thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 tại khu P, thị trấn TT tại UBND thị trấn TT. Kết quả xác minh thể hiện: Thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: khu P, thị trấn TT là của gia đình ông Nguyễn Xuân L. Năm 2001, ông L chuyển nhượng cho ông Khuất Dũng Q. Hiện tại theo sơ đồ địa chính mới thì là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13, trong quá trình ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất địa phương không nhận được đơn khiếu nại hay ý kiến của bà Nguyễn Thị Long V.

6. Trong quá trình giải quyết Tòa án đã làm việc với UBND thị trấn TT xác định: Tại sổ chứng thực hợp đồng giao dịch của UBND thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ số 280 ngày 10/9/2018 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Khuất Dũng Q, người ký chứng thực là ông Trần Phương Hội – Chủ tịch UBND thị trấn tại thời điểm đó. Việc chứng thực hợp đồng được UBND thị trấn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

* Ông Trần Phương Hội nguyên là Chủ tịch UBND thị trấn Thanh Thủy - người chứng thực hợp đồng trình bày: Thời điểm ngày 10/9/2018, ông đang là chủ tịch UBND thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Khi ông chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S cho ông Nguyễn Xuân T có mặt cả 3 ông bà là ông Q, bà S và ông T. Việc chứng thực tại bộ phận một của UBND thị trấn Thanh Thủy theo đúng quy định của pháp luật.

Xác minh tại sổ chứng thực hợp đồng giao dịch của UBND TT TT: Số 280 ngày 10/9/2018 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Xuân T và ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S, người ký chứng thực là ông Trần Phương Hội – Chủ tịch UBND Thị trấn TT.

7. Ngày 20/10/2022, Tòa án đã tiến hành xác minh, làm việc với ông Nguyễn Xuân L, là người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13 tại khu P TT TT. Ông L trình bày: Năm 2000, ông có bán cho ông Q và bà S thửa đất ở khu P, TT TT, diện tích 110m², giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, khi bán giao trước 18.000.000 đồng, sau khi làm xong GCNQSD Đất trả nốt 2.000.000 đồng. Tại thời điểm bàn giao tiền có mặt ông Q, bà S, ông Huyền và bà Vân, tuy nhiên ông nhận tiền từ ông Q, bà S. Sau đó ông Q trả nốt 2.000.000 đồng.

8. Ngày 25/8/2022, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất thuộc thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thuộc khu P, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ. Kết quả thẩm định: Thửa đất có tổng diện tích là 142,2m², trong đó đất đã được cấp GCNQSD đất là 110m², phần đất phía sau chưa được cấp GCNQSD đất. Trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng, 01 tum (tầng 3 là sân phơi). Cùng ngày, Hội đồng định giá UBND huyện TT định giá: 01 thửa đất có diện tích 110m² x 25.000.000 đồng/1m² = 2.750.000.000 đồng, 01 nhà 02 tầng + 1 tum = 425.400.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất **3.175.400.000** đồng. Tại buổi định giá, các bên đương sự thỏa thuận giá là 110m² đất x 20.000.000 đồng = 2.200.000.000 đồng, ngôi nhà trị giá 210.000.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là **2.410.000.000** đồng.

** Quan điểm của người Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vân:*

Luật sư Nguyễn Duy N và luật sư Nguyễn Thị Bích H trình bày quan điểm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 không bảo đảm về mặt hình thức do chỉ chuyển nhượng về đất và không có nhà.

+ Bà Vân có đóng góp cho ông Q, bà S 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), ông Q, bà S, bà Vân đã thừa nhận với nhau.

+ Tài sản trên là tài sản hợp pháp của bà Vân, bà Vân cho thuê nhà và được hưởng tiền cho thuê nên tài sản trên là tài sản chung giữa bà Vân, ông Q, bà S.

+ Hợp đồng chuyển nhượng số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 vô hiệu cả về mặt hình thức và nội dung. Đề nghị bác yêu cầu của Nguyên đơn, buộc trả lại nhà đất cho gia đình bà Vân.

****Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Thủy tại phiên tòa:***

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật; nguyên đơn, bị đơn, người có Quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T đối với thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05, diện tích 110m² tại khu P, thị trấn Thanh Thủy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Khuất Dũng Q, lập tại UBND thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ là hợp pháp. Xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T là hợp pháp.

2. Buộc ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ thực hiện các điều khoản trong hợp đồng để ông T đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63A, tờ bản đồ 05, diện tích 110m² tại khu P, thị trấn TT và ngôi nhà trên đất là tài sản chung của bà Vân và ông Q, bà S. Giữa bà Nguyễn Thị Long V và ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S nếu có tranh chấp về tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý và tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, triệu tập các bên đương sự đến Tòa án làm việc và hòa giải để các bên tự thỏa thuận giải quyết theo nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo. Nhưng tại các phiên hòa giải ông T, ông Q, bà S, bà Vân không thỏa thuận giải quyết được. Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo đúng trình tự thủ tục quy định của chung pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Long V có đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án ngày 05/9/2022 tuy nhiên bà Vân nộp đơn tại thời điểm sau khi Tòa án đã 2 lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án không chấp nhận thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Long V.

2. Về nội dung vụ án:

[1] Năm 2014, ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S đã ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy với số tiền 1.150.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), thế chấp bằng quyền sử dụng đất của thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13), diện tích 110m², địa chỉ khu P, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ mang tên ông Khuất Dũng Q, thời hạn vay đến tháng 4 năm 2016. Đến tháng 4 năm 2016, ông Q và bà S không trả được nợ, phía Quỹ tín dụng đã gia hạn cho ông bà đến tháng 12/2016, ông Q và bà S cũng không có khả năng thanh toán số nợ cho Quỹ nên phía Quỹ đã đứng ra làm trung gian, giới thiệu ông Nguyễn Xuân T để ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tháng 12/2016, qua sự giới thiệu của phía Quỹ tín dụng, ông Q và ông T đã có trao đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản cho nhau nhưng khi đó giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vẫn đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng, ông T chưa có tiền để trả ngay cho Quỹ tín dụng nên ông Q đã ký giấy uỷ quyền cho ông T để ông T đứng ra thanh toán tiền gốc và lãi đối với khoản vay trên. Ngày 10/9/2018, tại thời điểm đáo hạn hợp đồng vay, ông Q, bà S và ông T cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN, được chứng thực tại UBND thị trấn Thanh Thủy. Khi đó ông T chưa trả được toàn bộ số tiền vay cho Quỹ tín dụng nên ông Q tiếp tục uỷ quyền cho ông T để ông T đứng ra trả tiền cho quỹ. Đến năm 2021, ông T đã trả được toàn bộ số tiền vay cho Quỹ tín dụng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Hiện nay ông T đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tuy nhiên, khi ông T làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Long V là con dâu ông Q, bà S về việc bà Vân có quyền sử dụng thửa đất trên nên ông T chưa làm thủ tục sang tên được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông T khởi kiện ông Q, bà S đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp để ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Q và bà S ban đầu nhất trí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là đúng với ý chí của ông bà, ông bà là chủ sử dụng đất nên có quyền định đoạt thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, tại bản tự khai bổ sung, ông Q và bà S cho rằng thửa đất trên khi mua có sự đóng góp của vợ chồng bà Vân nên bà Vân có quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Vì vậy, ông Q, bà S đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN.

Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Thủy khẳng định chỉ đứng ra giới thiệu ông Q với ông T, không tiến hành phát mại tài sản. Việc chuyển nhượng là

do ý chí tự nguyện của các bên, Quỹ tín dụng làm đúng theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Long V cho rằng khi mua mảnh thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13) vợ chồng bà có đóng góp 10.000.000 đồng trong tổng số tiền 22.000.000 đồng mua đất nên ông Q, bà S không có quyền chuyển nhượng thửa đất trên.

[2] HĐXX thấy rằng; đối với yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông Q, bà S về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 là hợp pháp, bởi lẽ:

Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 giữa ông Q, bà S và ông T:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản, được UBND thị trấn Thanh Thủy, huyện TT chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về chủ thể của hợp đồng: Trong hợp đồng có ông Q, bà S và ông T, ngoài ra không có chủ thể nào tham gia khác. Các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

[2.3] Về nội dung của Hợp đồng: Ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13), diện tích 110m², tại khu P, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ cho ông Nguyễn Xuân T ngoài ra không có nội dung nào khác.

[2.4] Xét nguồn gốc của thửa đất và tài sản trên đất: Thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13) là của ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân L (Nguyễn Văn L) và bà Nguyễn Thị Bột. Việc chuyển nhượng đã được lập T2 hợp đồng, được lập hồ sơ và chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, ông Q là người nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và được UBND huyện Thanh Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Khuất Dũng Q. Việc bà Vân cho rằng vợ chồng bà có đóng góp vào việc mua đất nên ông Q không có quyền quyết định việc mua bán chuyển nhượng là không có căn cứ. Do từ khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 đến thời điểm ông Q chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên ông Khuất Dũng Q. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q và trong suốt quá trình sử dụng đất, bà Vân có biết ông Q đứng tên nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2014, ông Q thế chấp quyền sử dụng mảnh đất trên để vay tiền Ngân hàng bà Vân cũng có biết nhưng không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản xác minh tại UBND thị trấn Thanh Thủy xác định chủ sử dụng đất có tên trong bản đồ địa chính của thửa đất nêu trên là ông Khuất Dũng Q.

Tại bản tự khai ngày 6/5/2022 và tại các buổi công khai chứng cứ và hoà giải tại Tòa án, ông Q, bà S đề kháng định việc mua đất và xây nhà trên đất hoàn toàn là tiền của ông bà, ông bà chỉ cho bà Vân và cháu nội ở nhờ. Tuy nhiên tại bản tự khai đề ngày 16/9/2022 do bà Nguyễn Thị Long V nộp hộ ông Khuất Dũng Q, ông Q lại khai rằng việc mua bán đất có sự đóng góp của vợ chồng bà Vân và căn nhà là do vợ chồng bà Vân xây dựng. Trong quá trình giải quyết vụ

án ông Q, bà S và bà Vân đều không cung cấp được chứng cứ để xác định quyền sử dụng đất và nhà ở là tài sản chung của ông Q, bà S và bà Vân, nên không có căn cứ để xác định quyền sở hữu của bà Vân đối với quyền sử dụng đất và nhà ở đứng tên ông Khuất Dũng Q.

[2.5] Xét về ý chí trong việc chuyển nhượng trên: Ông Q và bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông T có Quỹ tín dụng làm trung gian môi giới, nguyên nhân là do ông Q và bà S có vay tiền ở Quỹ và thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng không có khả năng trả được. Việc chuyển nhượng giữa ông Q, bà S với ông T được thiết lập từ năm 2016, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2016/HĐCN ngày 10/12/2016 (Hợp đồng viết tay giữa ông Q, bà S và ông T), trong đó tại Điều 7 của hợp đồng có thể hiện nội dung chuyển nhượng cả ngôi nhà 3 tầng trên đất. Chuyển nhượng đất là 810.000.000 đồng và ngôi nhà là 340.000.000 đồng. Tổng giá trị cả nhà và đất là 1.150.000.000 đồng, bằng số tiền nợ của ông Q bà S tại Quỹ tín dụng. Điều này thể hiện ý chí chuyển nhượng của ông Q bà S cho ông T có từ năm 2016. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nhà nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 10/12/2016 và biên bản bàn giao đất ở và tài sản trên đất ngày 26/12/2016 và biên bản bàn giao ngày 10/2/2017 đã thể hiện ý chí của ông Q bà S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ông Q cũng thừa nhận đã nhận lại toàn bộ tài sản trong nhà được bàn giao tại biên bản và hiện nay các tài sản trên vẫn đang ở nhà ông tại TV. Việc mua bán chuyển nhượng hoàn toàn có thực, thể hiện ý chí tự nguyện của cả hai bên, không có sự lừa dối, ép buộc. Khi thế chấp vay vốn tại quỹ tín dụng, ông Q thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà ở trên đất. Ông T đã trả đủ tiền vay của ông Q cho Quỹ tín dụng. Việc ông Q cho rằng ông không trực tiếp ký biên bản bàn giao tài sản mà do ông T và Quỹ tín dụng tự chở đồ đạc trong nhà lên trao trả cho ông bà ở TV là không có căn cứ do ông Q, bà S tự nguyện ký vào biên bản bàn giao đất ở và tài sản trên đất, biên bản bàn giao tài sản trong nhà có chứng thực của UBND thị trấn TT.

Đối với quan điểm của ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S cho rằng khi ông bà mua đất của ông L, bà Bột có sự đóng góp của bà Vân số tiền là 10.000.000 đồng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q và bà S đã có nhiều lần viết bản tự khai, tại buổi công khai chứng cứ và hòa giải có mặt cả ông Q và S và bà Vân, ông Q và bà S đã nhiều lần phủ định việc đóng góp của bà Vân khi mua đất và xây nhà. Ông Q có nộ giấy xác nhận ngày 03/10/2022 trong đó có nội dung ông L xác nhận việc khi ông nhận tiền mua đất của ông Q có mặt anh Huyền, bà Vân, và anh chị có đóng góp 10.000.000 đồng. Tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 20/10/2022 của Tòa án và ông Nguyễn Xuân L, ông L xác định ông Q là người mua đất của ông, khi giao tiền mua đất có cả nhà ông Q bao gồm cả anh Huyền và bà Vân. Việc anh bà Vân Huyền có góp tiền mua đất hay không ông không biết, ông chỉ nhận tiền từ tay ông Q. Vì vậy, quan điểm của ông Q và bà S cho rằng vì bà Vân có đóng góp tiền mua đất nên ông Q không có quyền chuyển nhượng cho ông T là không có căn cứ. Do đó, không có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63A, tờ bản đồ 05, diện tích

110m² tại khu P, thị trấn TT và ngôi nhà trên đất là tài sản chung của bà Vân và ông Q, bà S. Giữa bà Nguyễn Thị Long V và ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S nếu có tranh chấp về tài sản đối số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác giữa bà Vân và ông Q, bà S.

Đối với quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Long V đề nghị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 là vô hiệu do vợ chồng bà có đóng góp và tiền mua đất là không có căn cứ như HĐXX đã phân tích ở trên. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Vân đưa ra quan điểm bà Vân có đóng góp cho ông Q, bà S 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), ông Q, bà S, bà Vân đã thừa nhận với nhau nên không cần phải chứng minh. Tuy nhiên các bên đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh và bà Vân là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng có quyền lợi nghĩa vụ với bên bị đơn, nên việc thừa nhận này không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với quan điểm của Ủy tín dụng nhân dân thị trấn TT thấy rằng: Ủy tín dụng là bên trung gian giới thiệu, không làm thủ tục phát mại tài sản, việc chuyển nhượng giữa ông Q, bà S và ông T hoàn toàn là tự nguyện. Ủy tín dụng chỉ đứng ra làm trung gian và hỗ trợ làm thủ tục để ông T có thể tiếp tục thế chấp quyền sử dụng mảnh đất trên tại Ủy tín dụng.

Đối với các tài sản trên đất qua thẩm định, định giá các đương sự đều xác nhận không có đồ dùng của ông Q, bà S và bà Vân trong nhà do đó HĐXX xác nhận và giao cho ông T theo quy định pháp luật. Các tài sản này đã được thẩm định và định giá ngày 25/8/2022 được thể hiện trong biên bản thẩm định và định giá tài sản.

Ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Ông Q, bà S và ông T đều trên 60 tuổi là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

[4] Chi phí tố tụng: Ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp theo quy định của pháp luật.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ vào: Khoản 1, Điều 147; khoản 2 Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Áp dụng: Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013.

* Căn cứ: Điểm đ, khoản 1, Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 60/2018/HĐCN ngày 10/9/2018 giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T,

đôi với thửa đất số 63A, tờ bản đồ 05, diện tích 110m² tại khu P, thị trấn TT lập tại UBND thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Phú Thọ là hợp pháp.

Xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa ông Khuất Dũng Q, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Xuân T là hợp pháp.

2. Buộc ông Khuất Dũng Q và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ thực hiện các điều khoản trong hợp đồng để ông T đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ông Q và bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do ông bà là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Xác nhận ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp theo quy định của pháp luật.

5. Quyền kháng cáo: Bị đơn có mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để xét xử phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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, 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:

- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu HS – VT.

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

Đặng Xuân Bộ

Nơi nhận:

- VKSND T. Phú Thọ;
- Chi cục THADS H. Yên Lập
- TAND H. Yên Lập
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA

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

Đieu Thị Bích Lợt