

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 62/2021/DS-PT

Ngày 25-9-2021

V/v: TrAh chấp về Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Vân Thúy

Các Thẩm phán:

Ông Lê Ah Sơn;

Ông Lương Ngọc Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hán – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021 về việc: TrAh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 342/2021/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021 và T1 báo thay đổi lịch phiên tòa số 390/2021/QĐPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đàm Thị H; địa chỉ: S2, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T; cùng địa chỉ: TĐ, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Phạm Thị Kim O; địa chỉ: Thôn Đông, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng - Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 18/9/2021 của bà Ngô Thị A; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Bùi Văn B, bà Trương Thị H, đều là Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Ông Lưu Thiệu Đ, Luật sư Công ty Luật A thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Vũ Thị M và Ah Nguyễn Trịnh T1; cùng địa chỉ: S2, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đàm Thị H; địa chỉ: S2, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng - Là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/9/2021 của chị Vũ Thị M và Ah Nguyễn Trịnh T1; có mặt.

- *Đương sự kháng cáo:* Bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T - là bị đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:* Năm 2017, bà Ngô Thị A có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02 tại TĐ, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng nên bà Đàm Thị H đã gặp bà Ngô Thị A để trao đổi thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng diện tích đất và thống nhất thỏa thuận về giá cả. Ngày 21/7/2017, hai bên đã viết “Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất” với nội dung: “Nay đôi bên đều nhất trí với các điều kiện sau: giá đất bằng 9.500.000đ/m² trước mặt giáp đường cắt xuống phía sau một bên giáp nhà Huấn Bột, một bên nằm phía nhà bà A với thỏa thuận từ mặt đường vào để chiều ngang 4,5m, diện tích đo được tính ra bằng bao nhiêu m² nhân với giá tiền bên chị H thanh toán hết, nay chị H đặt cọc 500.000.000 đồng sau này khi đo được bao nhiêu mét vuông nhân với giá tiền trên mặt trừ đi còn lại chị H phải thanh toán hết không nợ gì khi bà A bàn giao đất và bàn đồ...”

Giấy biên nhận chuyển nhượng có chữ ký của hai bên vợ chồng bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T cùng chữ ký của 03 người làm chứng là ông Phạm Minh Đức (con ruột của bà A), bà Đàm Thị Huyền (chị gái bà H) và ông Phạm Đình Ngôn (em trai ông Phạm Đình T).

- *Theo nguyên đơn trình bày:* Bà H đã đặt cọc số tiền mua đất là 500.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ thanh toán nốt tiền khi hai bên làm thủ tục sang

tên. Ngày 29/8/2017, bà H lại tiếp tục thAh toán trả cho bà Ngô Thị A số tiền 200.000.000 đồng và ghi rõ nội dung: “số tiền còn lại sẽ tính sau đến khi bàn giao đất” cũng có chữ ký của 02 người làm chứng là ông Phạm Minh Đức và bà Đàm Thị Huyền; tiếp đó, đến ngày 23/4/2018 và ngày 01/5/2018 bà Đàm Thị H thAh toán tiếp cho bà Ngô Thị A số tiền 100.000.000 đồng nhưng sau đó hai bên vẫn không thống nhất được việc làm thủ tục sAg tên và phương thức thAh toán tiền theo nội dung thỏa thuận ngày 29/8/2017.

Ngoài ra, khi hai bên viết giấy chuyển nhượng ngày 21/7/2017 trên đất có 01 giA nhà cấp bốn lợp tôn mạ màu và bên trong có công trình phụ xây đơn giản nhưng hai bên không ghi rõ trong giấy chuyển nhượng. Do mối quA hệ thân thiết nên khoảng tháng 9/2017 sau khi thAh toán số tiền 800.000.000 đồng do bà A chưa làm được xong thủ tục sAg tên nhưng đến tháng 9/2017, bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T đã bàn giao đất cho bà Đàm Thị H và chị Vũ Thị M, Ah Nguyễn Trinh T1 (là con bà H) là người trực tiếp sử dụng từ đó đến nay để buôn bán, quá trình sử dụng vợ chồng chị M đã tu sửa lại giA nhà và xây tường bao phía giáp phần đất còn lại của vợ chồng bà A, ông T. Vợ chồng bà A, ông Thiệu không có ý kiến gì và bà A đã tự vạch rõ rAh giới hai bên.

Nay, bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận mà hai bên đã ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sAg tên chủ sử dụng đất cho bà. Bà H chỉ thAh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận tại giấy biên nhận ngày 21/7/2017 cho vợ chồng bà A ông T là 9.500.000đ/m². Bà Đàm Thị H đồng ý với kết quả đo vẽ khảo sát của Tòa án và đồng ý thAh toán nốt giá trị đất là 27,5m² x 9.500.000đ/m² bằng số tiền là 261.250.000 đồng cho bà Ngô Thị A.

- *Bị đơn, bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:* Thống nhất với nguyên đơn về giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên về thời điểm và việc viết giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 21/7/2017 và số tiền thực tế bà Đàm Thị H đã thAh toán cho vợ chồng bà Ngô Thị A, ông Phạm Đình T số tiền là 800.000.000 đồng vào 03 lần như bà H đã trình bày và hiện trạng diện tích đất bà H đAg quản lý sử dụng là 117m².

Tuy nhiên bị đơn cho rằng: Hai bên giao dịch chuyển nhượng 91m² và với số tiền bà H đã thAh toán cho bà A, ông T thì tương ứng với 9.500.000đ/m² = 84,2m². Trên thực tế, diện tích đất bà H đAg sử dụng là 111,7m² nên diện tích đất bà H chưa thAh toán tiền là 27,5m². Đến nay, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thAh toán theo giá thị trường số tiền là 27,5m² x 25.000.000đ/m² = 687.500.000 đồng và hai bên làm thủ tục sAg tên sổ đỏ. Nếu bà H không đồng ý trả khoản tiền nêu trên thì yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất là 27,5m². Ngoài ra, tháng 9/2017, bà H còn thuê lại giA nhà trên thửa đất để cho con dâu là chị Vũ Thị M bán hàng, khi nào làm thủ tục xong thì không phải trả tiền thuê nhà nữa, tiền thuê nhà theo thỏa thuận giữa bà và bà H là 2.000.000 đồng/1 tháng nhưng hai bên chỉ nói miệng không có văn bản. Tin lời bà H nên bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T đã bàn giao đất và nhà cho bà H và bà H đã cho con dâu là chị Vũ Thị M đến sử dụng bán hàng, song kể từ đó đến nay không trả. Nay, bị đơn yêu cầu nguyên đơn

phải trả khoản tiền thuê nhà là 37 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 74.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A, ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc nguyên đơn bà Đàm Thị H phải trả số tiền chuyển nhượng diện tích đất là 91m² vì hai bên giao dịch chuyển nhượng 91m² nhưng thực tế nguyên đơn đã lấn chiếm sử dụng 111,7m². Đối với số tiền 800.000.000 đồng bà Đàm Thị H đã thanh toán yêu cầu trừ vào tiền thuê nhà là 40 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 80.000.000 đồng, còn lại số tiền 720.000.000 đồng là thanh toán tiền chuyển nhượng đất tương ứng với diện tích là 75m². Như vậy, 91m² - 75m² = 16m² bà H chưa thanh toán thì phải trả theo giá của Hội đồng định giá tài sản là 13.500.000đ/m² x 16m² = 216.000.000 đồng. Số đất còn lại bà H tự ý lấn chiếm là 20,7m² nếu bà H tiếp tục có nhu cầu sử dụng thì phải trả số tiền là 20,7m² x 25.000.000đ/m² = 517.500.000 đồng, còn nếu bà H không có nhu cầu sử dụng tiếp thì yêu cầu bà H phải đập tường bao phía sau trả lại diện tích đất 20,7m² cho vợ chồng bà A, ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị M và Ah Nguyễn Trịnh Thống nhất trình bày:* Vợ chồng chị là con của bà Đàm Thị H. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà H và bà A ông T, vợ chồng chị không có ý kiến gì và cũng không có thanh toán gì, thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Đàm Thị H. Bà H cho vợ chồng Ah chị mượn đất để sử dụng kinh doanh, vợ chồng Ah chị cũng đã tạo lập thêm một số tài sản trên đất như hiện nay để làm quán kinh doanh. Đề nghị bà A không được đập phá tài sản của vợ chồng Ah chị ảnh hưởng đến việc kinh doanh của vợ chồng chị.

* *Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 26/11/2020, Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng quyết định:* Căn cứ khoản 3, Điều 26, 35, 39, 91, 92, 97, 147, Điều 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 121, khoản 2 Điều 129; Điều 404, khoản 1 Điều 502; điểm b, khoản 1, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106; điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 15 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 21/7/2017 giữa nguyên đơn bà Đàm Thị H và bị đơn bà Ngô Thị A, ông Phạm Đình T có hiệu lực pháp luật.

Bà Đàm Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 111,7m² và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại TĐ, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng có các mốc giới từ mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (có sơ đồ kèm theo). Bà Đàm Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 111,7m² và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại TĐ, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng.

Bà Đàm Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng thửa đất còn thiếu cho bà Ngô Thị A là 371.250.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Ngô Thị A buộc bà Đàm Thị H thanh toán số tiền thuê nhà là 80.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

** Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 08/12/2020, bị đơn ông T và bà A kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại giá đất vì cấp sơ thẩm định giá bằng 13.500.000đ/m² là quá thấp, theo bị đơn phải tương đương 30-35.000.000đ/m²; bị đơn chỉ bán cho nguyên đơn 90-91m² đất nhưng nguyên đơn đã sử dụng 111,7m² đất nên 20,7m² đất là do nguyên đơn tự động lấn chiếm chứ bị đơn không bán; nhà và đất bị đơn chỉ cho nguyên đơn mượn chứ chưa bàn giao nên số tiền nguyên đơn đã thanh toán 800.000.000 đồng phải trừ đi tiền thuê nhà từ tháng 8/2017 đến nay là 100.000.000 đồng nên 700.000.000 đồng đã thanh toán tương đương với 75m² đất, còn 15m² đất chưa thanh toán cộng với 22m² (111,7m² – 90m²) đất lấn chiếm = 37m², yêu cầu nguyên đơn trả lại 37m² cho bị đơn.

Ngày 10/12/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận các thỏa thuận trong hợp đồng do các bên lập ngày 21/7/2017, xác định giá trị đất chuyển nhượng là 9.500.000đ/m², diện tích nhà, đất chuyển nhượng là 100m² (=950.000.000 đồng). Đối với phần diện tích vượt quá (11,7m²) bà H đã sử dụng, không đủ để tách bìa, cần tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử (11,7m² x 13.500.000đ = 157.950.000 đồng) để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 800.000.000 đồng, còn phải thanh toán tiếp số tiền còn thiếu 150.000.000 đồng và phần giá trị vượt quá 100m² (=157.959.000 đồng). Tổng số tiền nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn là 150.000.000đ + 157.950.000đ = 307.950.000 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và qua điểm như đã trình bày ở trên và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày: Bị đơn giữ nguyên các yêu cầu đã kháng cáo và đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 BLTTDS 2015 bác kháng nghị của Viện Kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm vì: Theo “Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất” ngày 21/7/2017 thì hai bên không thỏa thuận cụ thể phần diện tích đất chuyển nhượng, tuy nhiên trong giấy biên nhận có thỏa thuận phần chuyển nhượng “...từ mặt đường vào để chiều ngang đủ 4,5m. Diện tích đó được tính ra bằng bao nhiêu (m²) nhận với giá tiền bên chị H thanh toán hết”, “ngoài ra còn ý đo đất tính từ mặt nhà đến 9m bằng 4,5m chiều ngang”. Như vậy thì phần diện tích chuyển nhượng tính ra chỉ

là 90,93m², bị đơn tính tròn thành 91m², giá tiền là 9.500.000đ/m². Nguyên đơn đã thanh toán và bị đơn đã nhận 800.000.0000 đồng. Nên đề nghị xác định số tiền hai bên đã giao nhận cho nhau tương đương với diện tích là 84,2m². Thực tế nguyên đơn đã sử dụng 111,7m² là còn thiếu 27,5m² chưa thanh toán cộng với 100.000.000 đồng tiền thuê nhà từ từ tháng 8/2017 đến nay cũng đối trừ vào diện tích đất. Nay vợ chồng bà A chỉ đồng ý bán cho bà H 75m², phần diện tích bà H chưa trả tiền vợ chồng bà yêu cầu bà H trả lại đất cho vợ chồng bà. Việc chưa giao Giấy CNQSD đất là do khách qua A không phải lỗi của bị đơn vì vợ chồng bà A rất tích cực trong việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên như chủ động mời công chứng viên xuống tận nơi để làm lại hợp đồng chuyển nhượng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng bà H không hợp tác; làm thủ tục xác nhận thay đổi chủ sử dụng từ hộ bà A thành bà Ngô Thị A. Do vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát xác định lỗi trong việc thanh toán chậm thuộc về bị đơn, do bị đơn chưa bàn giao bìa đỏ cho nguyên đơn nên nguyên đơn chưa trả tiền là chưa phù hợp.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Nhà và đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà H, bà H cho vợ chồng con trai là Ah Trịnh Văn T1 và chị Vũ Thị M mượn để bán hàng, có sửa chữa nhà cửa nhưng giữa bà H và Ah chị T1, M tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Mọi vấn đề có liên quan đến thửa đất và tài sản trên đất do bà H quyết định.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:*
Giữ nguyên nội dung kháng nghị.

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung:

Đối với kháng nghị: Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản khai, lời trình bày của bị đơn đều đồng ý bán bớt cho bà Đàm Thị H 100m² đất ở nên lời trình bày này là tự nguyện cần chấp nhận và xác định diện tích nhà, đất chuyển nhượng của các bên năm 2017 là 100m² tương ứng với 150.000.000 đồng nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn. Giá trị quyền sử dụng đất của bà H đã sử dụng thực tế 111,7 m² (vượt quá 11,7m²) có giá trị theo giá thị trường là 13.500.000 đồng/m²; phần đất vượt quá 11,7m² không đủ để tách bìa, cần tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử 11,7m² x 13.500.000đ = 157.950.000 đồng để buộc bà H phải thanh toán. Tổng số tiền bà H phải trả cho bà A là: 150.000.000 đồng + 157.950.000 đồng = 307.950.000 đồng.

Đối với kháng cáo của bị đơn về việc định giá quyền sử dụng là 13.500.000 đồng/m² là quá thấp so với thị trường, cần áp dụng mức giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/m²; yêu cầu bà Đàm Thị H trả lại 20,7m² đất lấn chiếm và yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, điểm đ Điều 12 Nghị quyết án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành huyện TN, thành phố Hải Phòng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T không phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả trAh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quA hệ pháp luật trAh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án trAh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án có kháng cáo, kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thủ tục, kháng cáo, kháng nghị: Ngày 08/12/2020, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp pháp. Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/12/2020 trong thời hạn luật định. Do vậy kháng cáo và kháng nghị là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

- Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Bị đơn cho rằng, diện tích đất bán cho bà Đàm Thị H là 91m². Bà H đã thAh toán 800.000.000 đồng nhưng trừ 80.000.000 đồng tiền thuê nhà chưa thAh toán còn lại 720.000.000 đồng tương đương 75m² đất (giá 9.500.000đ/m²) nên còn 16m² chưa thAh toán. Nay, bị đơn không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn phải thAh toán theo giá của Hội đồng định giá là 13.500.000đ/m² vì định giá như vậy là quá thấp. Tại đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu tính với giá 25.000.000đ/m² nhưng đến nay yêu cầu từ 30-35 T đồng/m². Nếu không thAh toán theo giá trên thì yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất chưa thAh toán là 16m² cộng với 20,7m² đất nguyên đơn sử dụng do lấn chiếm để bị đơn sử dụng.

Căn cứ lời khai của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ xác định: Bà Ngô Thị A có tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại TĐ, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện TN, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T997816, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00097 QSDĐ/HP-TN-LĐ ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng là bà Ngô Thị A diện tích 291m². Bà H và bà A, ông T (chồng bà A) có thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng một phần diện tích đất nên ngày 21/7/2017, bà H và bà A, ông T đã viết Giấy biên nhận tiền chuyển

nhượng quyền sử dụng nhà đất với nội dung: “Giá đất chuyển nhượng là 9.500.000đ/m², trước mặt giáp đường cắt xuống phía sau một bên giáp nhà Huấn Bột, một bên nằm phía phần đất còn lại của bà A, với thỏa thuận từ mặt đường kéo để chiều ngAg đủ 4,5m, diện tích đo được tính ra bằng bao nhiêu m² nhân với giá tiền bên chị H thAh toán hết, nay chị H đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng sau này khi đo được bao nhiêu m² nhân với giá tiền thì chị H phải thAh toán hết khi bà A bàn giao đất và bìa đỏ”; ngoài ra, còn ghi bổ sung nội dung: “đo đất tính từ mặt nhà đến 9m bằng 4,5m chiều ngAg”. Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất có chữ viết và chữ ký của các bên và của 03 người làm chứng là ông Phạm Minh Đức (con ruột của bà A), bà Đàm Thị Huyền (chị gái bà H) và ông Phạm Đình Ngôn (em trai ông Phạm Đình T). Trên thực tế, bà H đã thAh toán cho vợ chồng bà Ngô Thị A, ông Phạm Đình T làm 04 lần, ngày 21/7/2017 là 500.000.000 đồng; ngày 29/8/2017 là 200.000.000 đồng và ghi rõ nội dung: “số tiền còn lại sẽ tính sau cho đến khi bàn giao đất”; ngày 23/4/2018 và ngày 01/5/2018 là 100.000.000 đồng tổng số tiền là 800.000.000 đồng.

Cả hai bên đương sự đều thừa nhận giấy biên nhận mua bán đất và số tiền bà Ngô Thị A ký giấy biên nhận. Mặc dù, Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 21/7/2017 không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng và cũng không ghi rõ cụ thể tài sản trên thửa đất nhưng các bên đều thống nhất vị trí, mốc giới phân diện tích đất chuyển nhượng. Đây là những tình tiết sự kiện rõ ràng các đương sự trong vụ án đều thừa nhận nên không phải chứng minh.

Xét về hình thức, Giấy chuyển nhượng ngày 21/7/2017 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự nên vô hiệu về hình thức. Tuy nhiên, đến nay các bên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và quá trình thực hiện thỏa thuận, bà H đã giao tiền cho bà A là 800.000.000 đồng và bà A đã bàn giao quyền sử dụng đất và các tài sản trên thửa đất cho bà H sử dụng từ tháng 9/2017. Như vậy, bà H đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ; bà A, ông T đã thực hiện xong việc giao nhà đất theo thỏa thuận nên căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự cần công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 21/7/2017 giữa bà H với bà A và ông T là có hiệu lực pháp luật; buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo giao dịch chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa hai bên là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2020 thể hiện: Diện tích thửa đất chuyển nhượng theo rAh giới, khuôn viên có hiện trạng là 111,7m² và các tài sản trên thửa đất gồm 01 nhà cấp bốn, tường bao.

Bị đơn cho rằng diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 91m² và nguyên đơn đã lấn chiếm 20,7m² đất còn lại nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Theo các bản khai và đơn của bị đơn trình bày không thống nhất về diện tích đất đã chuyển nhượng, có lúc khai là bán 90m², lúc lại trình bày bán 91m² hoặc 100m². Nguyên đơn trình bày do hình thể thửa đất không đều, các cạnh bị gấp khúc nên không tính được diện tích mà tính chiều

ngAg mặt đường kéo thẳng hết đất và cần nhờ bên địa chính có chuyên môn đo vẽ là có cơ sở, phù hợp với nội dung giấy biên nhận đã viết giữa hai bên. Tại Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất thể hiện kích thước vị trí đất “trước mặt đường 4,5m cắt xuống phía sau...” diện tích đo được bao nhiêu nhân với giá tiền...”. Về diện tích đất cả hai bên trình bày có sự khác nhau nhưng đều không có cơ sở công nhận. Song thực tế, bị đơn giao đất cho bên nguyên đơn quản lý, sử dụng từ tháng 9/2017, gia đình bà H đã sử dụng nhà đất, sửa chữa, coi nới, làm lán tôn và xây tường bao ngăn cách với phần diện tích gia đình bà A, ông T đãAg sử dụng liền kề, xác định rõ rAh giới, vị trí thửa đất giữa các bên; bà A, ông T ở liền kề, giáp rAh không có ý kiến phản đối gì. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bà A đã bàn giao nhà đất cho bà H theo hiện trạng sử dụng. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện hiện trạng thửa đất kích thước mặt đường là 5,5m, diện tích là 111,7m², trên đất có tường bao giáp rAh với nhà ông T, bà A. Như vậy, cần tôn trọng hiện trạng đất hai bên đã bàn giao cho nhau và nguyên đơn đãAg quản lý, sử dụng là 111,7m². Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc xác định diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên là 91m² và bà H đã lấn chiếm 20,7m² đất của gia đình ông T, bà A.

[3.3] Về nghĩa vụ thAh toán tiền chuyển nhượng và bàn giao nhà đất: Hai bên đều thừa nhận bà H đã thAh toán cho bà A với tổng số tiền là 800.000.000 đồng. Như vậy, theo giá trị hai bên đã thỏa thuận là 9.500.000đ/m² thì tương đương với 84,2m² đất; so với diện tích đất hiện trạng thì còn thiếu 111,7m² – 84,2m² = 27,5m² chưa thAh toán trong khi nguyên đơn đã quản lý, sử dụng nahf, đất. Như vậy, xét thấy việc hai bên chưa thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng đất là có lỗi của cả hai bên: Bên bị đơn chưa thực hiện xong việc làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất (bìa đỏ) để bàn giao cho nguyên đơn; nguyên đơn đã nhận nhà đất và sử dụng cũng chưa thAh toán hết tiền cho bị đơn nên xác định lỗi của cả hai bên là ngAg nhau 50/50. Đáng lẽ cần tính mỗi bên phải chịu thiệt hại 1/2 theo giá đất tại thời điểm giao dịch song Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc nguyên đơn phải thAh toán tiếp giá trị của 27,5m² đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm do Hội đồng định giá tài sản định giá là 27,5m² x 13.500.000đ/m² = 371.250.000 đồng và nguyên đơn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm mà không kháng cáo là có lợi cho bị đơn. Do đó, việc bị đơn kháng cáo cho rằng giá trị quyền sử dụng đất là thấp và tự xác định giá trị là 25.000.000 đ - 30.000.000đ/m² để yêu cầu nguyên đơn phải thAh toán đối với diện tích đất chưa thAh toán và diện tích đất mà bị đơn cho rằng nguyên đơn đã lấn chiếm nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá tài sản là thấp hơn so với giá thị trường tại địa phương nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[3.4] Như đã nhận định ở trên, việc nguyên đơn sử dụng nhà và đất chuyển nhượng, bị đơn đã đồng ý và mặc nhiên thừa nhận diện tích đất hiện trạng nguyên đơn đã sử dụng nên không có căn cứ chấp nhận quA điểm của bị đơn về việc nếu nguyên đơn không thAh toán theo mức giá bị đơn đưa ra thì buộc nguyên đơn phải

trả lại diện tích đất đã nhận dư so với thỏa thuận giữa hai bên và diện tích đất chưa thanh toán tiền là 27,5m².

[3.5] Về việc bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền 800.000.000 đồng bà Đàm Thị H đã thanh toán phải trừ vào tiền thuê nhà là 40 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 80.000.000 đồng, còn lại số tiền 720.000.000 đồng; sau đó thay đổi qua điểm là trừ đi 100.000.000 đồng tiền thuê nhà, còn 700.000.000 đồng đã thanh toán tiền tương ứng với diện tích đất chuyển nhượng là 75m². Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả 100.000.000 đồng tiền thuê nhà nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh hai bên có sự thỏa thuận về việc cho thuê nhà trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc đối trừ số tiền đã thanh toán vào tiền thuê nhà của nguyên đơn.

[3.6] Đối với yêu cầu của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là chỉ đồng ý bán cho nguyên đơn 75 m² nên yêu cầu nguyên đơn phải trả lại phần diện tích còn thừa so với hiện trạng sử dụng là 36,7 m², Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nhận định ở trên, việc các bên đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quá 2/3 thỏa thuận, nguyên đơn đã nhận nhà, đất và thanh toán 800.000.000 đồng nên không có căn cứ chấp nhận qua điểm này của bị đơn.

- Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN:

[4] Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Hai bên không có tài liệu, chứng cứ nào hoặc nội dung nào trong các tài liệu do Tòa án thu thập thể hiện việc hai bên thống nhất thỏa thuận diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100m². Theo các bản tự khai, lời trình bày của hai bên đương sự, chỉ có bị đơn có lúc trình bày diện tích đất chuyển nhượng là 100m²; các bút lục số 37-38; 60; 68; 83 cũng là lời khai của bị đơn. Không có tài liệu nào thể hiện nguyên đơn không thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng là 100m². Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn đã kháng cáo toàn bộ bản án và tại phiên tòa phúc thẩm vẫn khẳng định cho rằng bị đơn chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn 91m² đất còn lại 20,7m² đất là do nguyên đơn lấn chiếm và không đồng ý với kháng nghị của Viện Kiểm sát. Nguyên đơn cũng không thừa nhận diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu mà căn cứ diện tích đo thực tế. Nên không có cơ sở xác định hai bên thống nhất thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 100m² để xác định số tiền còn thiếu chưa thanh toán là 150.000.000 đồng và buộc nguyên đơn thanh toán 11,7m² đất vượt quá theo giá trị định giá bằng 157.950.000 đồng, cộng là 307.950.000 đồng như kháng nghị của Viện Kiểm sát. Và như đã nhận định ở trên, nguyên đơn không kháng cáo và đồng ý với diện tích, mức giá trị mà bản án sơ thẩm đã quyết định là có lợi cho bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

số 30/2020/DS-ST ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đáng lẽ kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do bị đơn là người cao tuổi và người có công với cách mạng nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đàm Thị H với bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T có hiệu lực pháp luật.

Bà Đàm Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 111,7m² và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại TĐ, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng có các mốc giới từ mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (có sơ đồ kèm theo như bản án sơ thẩm).

Bà Đàm Thị H có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng thửa đất còn thiếu cho bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T là 371.250.000 (Ba trăm bảy mươi một T hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T (người được thi hành án) đối với khoản tiền phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Đàm Thị H (bên thi hành án) chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành thì bà Đàm Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các trình tự, thủ tục điều chỉnh biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích mỗi bên được quyền quản lý, sử dụng tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: TĐ, xã LĐ, huyện TN, thành phố Hải Phòng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T buộc bà Đàm Thị H trả tiền thuê nhà.

3. Về án phí dân sự:

Bà Ngô Thị A và ông Phạm Đình T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Đàm Thị H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0015641 ngày 23/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

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, 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 TP.Hải Phòng;
- TAD huyện TN;
- Chi cục THADS huyện TN;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Vân Thúy