

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 14/2021/DS-PT
Ngày 25 tháng 3 năm 2021
*“Về việc 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 VINH PHÚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Thái

Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Thư ký phiên tòa: Ông Đường Thái Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vinh Phúc

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phùng Thanh H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 8, ngõ 11, đường Đ, phường Q, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ngõ 1, KHC 16, phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, Luật sư Văn phòng Luật sư B - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: số 166 T, thị trấn P, huyện P, thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phùng Đức A, sinh năm 1965; Địa chỉ: Đường T, KHC 15, phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc (Có mặt).

- Ông Bùi Việt B, sinh năm 1969 và bà Đỗ Thị Cúc P, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: KHC 18, phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà P: Ông Phùng Đức A, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường T, KHC 15, phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc (văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020) (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phùng Thanh H trình bày:

Năm 2010, bà H và em trai là ông Phùng Đức A có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Ngọc T, thửa đất số 16, tờ bản đồ 06, diện tích $1.623,7m^2$ tại khu hành chính 16, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (trong đó có $200m^2$ đất ở, còn lại là đất trồng cây LNK). Khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng, bà H, ông A nhờ cháu vợ của ông A là ông Bùi Việt B và bà Đỗ Thị Cúc P đứng tên, sau đó ông B và vợ là bà P đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 641488 ngày 9/8/2010 mang tên ông B và vợ là bà P. Kỳ phần góp vốn thửa đất nêu trên của bà H là $1/3$, của ông A $2/3$.

Năm 2018, qua môi giới nên ông Nguyễn Thanh T đã đến gặp ông A và hai bên thống nhất, ông T nhất trí mua thửa đất nêu trên (diện tích chuyển nhượng cho ông T là $1.396,6m^2$, còn lại $227,1m^2$ là của vợ chồng ông bà C H, diện tích này đã xây nhà xưởng và có khuôn viên). Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, tiến hành thẩm định lại mới biết diện tích bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giao dịch mua bán, đo đạc lại ông T đã biết và không có ý kiến gì.

Ngày 25/8/2018, ông B, bà P là người đứng tên quyền sử dụng đất có ký hợp đồng chuyển nhượng mang tên cụ Nguyễn Thị Q (là mẹ đẻ của ông T) thửa đất số 16, tờ bản đồ 06, diện tích $1.623,7m^2$ tại khu hành chính 16, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngoài việc ký hợp đồng này, bà H và ông T có viết giấy bán đất cho nhau, trong đó thể hiện sau khi làm thủ tục sang tên bên mua thì bên mua chịu trách nhiệm trả lại cho ông C, bà H diện tích đất mà ông bà C H đang quản lý. Do thủ tục giấy tờ không làm được là vì hộ ông bà C H yêu cầu con đường đi vào nhà ông bà C H, qua thửa đất nói trên phải có chiều rộng 4m (theo sơ đồ chỉ có 2,7m), bà H và ông A đã thực hiện mua đất của các hộ liền kề để con đường rộng 4m (theo như biên bản làm việc của UBND phường L ngày 22/10/2019).

Ngày 12/12/2019, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V tiến hành làm thủ tục thẩm định lại diện tích thửa đất, đồng thời tách riêng phần diện tích đất của ông bà C H. Thửa đất nêu trên đã được tách làm 02 thửa gồm: Thửa số 245, tờ bản đồ 06, diện tích $1.142,2m^2$ (trong đó đất ở $200m^2$, còn lại $942,2m^2$ đất trồng cây lâu năm); thửa số 246 tờ bản đồ 06 diện tích $216,5m^2$ (không có đất ở) là của ông bà C H).

Hai bên bàn bạc thống nhất, nếu ông T đồng ý vẫn mua thửa đất nêu trên như giá thỏa thuận ký văn bản hủy hợp đồng và ký lại hợp đồng chuyển nhượng bà H, ông A và ông T đưa ra các phương án:

- Nếu ông T tiếp tục nhận chuyển nhượng thì thửa đất nêu trên diện tích còn lại là $1.142,2m^2$ (trong đó có $200m^2$ đất ở và $942,2m^2$ đất trồng cây lâu năm), giá chuyển nhượng là 6.600.000.000đ,

- Nếu ông T không mua đất nữa thì bà H, ông A trả lại số tiền mà ông T đã giao 2 lần cho bà H là 4.400.000.000đ, số tiền này bà H đã giao lại cho ông A theo đúng cổ phần đã góp, số tiền ông T còn nợ là kỳ phần của bà H. Sau đó ông T đồng ý vẫn mua thửa đất nêu trên như giá thỏa thuận.

Ngày 24/12/2019 hai bên thống nhất đến Văn phòng Công chứng để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4409/2018/CNQSDĐ đã ký cho cụ Q để ký lại hợp đồng khác theo đúng diện tích đất thực tế.

Cùng ngày 24/12/2019 ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên người chuyển nhượng ông Bùi Việt B và bà Đỗ Thị Cúc P cho ông Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m² (trong đó đất ở là 200m², còn lại 942,2m² đất trồng cây lâu năm (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V thực hiện). (Đã có “Biên bản giao nhận mốc giới tại thực địa” ngày 31/10/2019, thành phần gồm có cán bộ địa chính phường L, các hộ liền kề và ông T thống nhất theo sơ đồ hiện trạng và các thành viên có ký xác nhận)

Trong ngày 24/12/2019 Bà H (bên bán đất) và ông T (bên mua đất) có viết 01 “Bản cam kết”. Nội dung: *“Bên bán đất chuyển nhượng cho bên mua 1 thửa đất thửa 16B, tờ bản đồ theo trích lục ngày 12/12/2019 diện tích là 1.142,2 m² (200m² đất ở + 942,2m² đất trồng cây lâu năm) được chuyển nhượng từ ông Bùi Việt B (LB – VY). Giá chuyển nhượng là 6.600.000.000đ... Đến ngày 24/12/2019 ông T đã B toán số tiền là 4.400.000.000đ. Số tiền còn lại là 2.200.000.000đ sau khi lập hợp đồng công chứng và hoàn thành thủ tục bìa đỏ sang tên cho ông T, ông T pA B toán nốt số tiền còn lại sau 5 ngày. Bên bán phải trừ cho ông T 186.000.000đ cho phần đất để lại làm đường (Nếu trường hợp mua bán đất của ông T và bà D (thửa đất liền kề) không thành thì số tiền 186.000.000đ được chuyển trả cho bà D. Phần thuế chuyển nhượng do ông T chịu. Nếu sau 5 ngày kể từ khi có bìa đỏ ông T không B toán số tiền còn lại là 2.014.000.000đ thì tôi thu hồi phần đất đã chuyển nhượng”*

Ngày 10/01/2020, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CU348157 ngày 10/01/2020 mang tên Nguyễn Thanh T.

Sau 5 ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H có đến gặp ông T đòi nhiều lần nhưng ông không thiện trí trả tiền nên bà H khởi kiện yêu cầu ông T phải trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 2.200.000.000đ, trường hợp ông T không trả số tiền còn thiếu thì phải trả lại cho bà H toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng.

Ngày 11/5/2020, bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất 1.142,2m², chỉ đề nghị buộc ông T phải B toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 2.200.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Xác nhận ngày 25/8/2018, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A, bà H thửa đất số 16, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.623,7m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 1.423,7m²; địa chỉ tại khu hành chính 16, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 641488 cấp ngày 9/8/2010 mang tên ông B và bà P.

Sau khi thống nhất hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì đứng tên người nhận chuyển nhượng là mẹ đẻ ông T (cụ Q), được Văn phòng Công chứng Vĩnh Phú công chứng số 4409 ngày 25/8/2018 (trong đó diện tích chuyển nhượng là 1.396,6m², diện tích của vợ chồng ông bà C H là 227,1m² đã xây

xưởng và có khuôn viên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B, bà P).

Việc giao dịch và thỏa thuận là do ông T với ông A là chính, còn bà H là phụ; giá chuyển nhượng đối với diện tích 1.396,6m² là 6.600.000.000đ. Khi giao dịch ông A, bà H có ký bán cho ông theo sơ đồ đất do Công ty tư vấn thiết kế tỉnh Vĩnh Phúc mà ông A làm Giám đốc đo đạc.

Ngày 13/9/2018, ông T giao tiền cho ông A, bà H số tiền 3.900.000.000đ ông A có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để đi làm thủ tục sang tên.

Qua đối chiếu ông T thấy sơ đồ mà ký bán và sơ đồ trong bìa đỏ không trùng khớp nhau, hình thửa có sự thay đổi, ông T có thắc mắc thì ông A hứa với ông T còn hơn 200m² đất ở (chung với thửa đất mang tên bà Dung), liền kê thửa đất này, ông A nói sẽ có trách nhiệm điều chỉnh cho đúng sơ đồ ký bán.

Khoảng tháng 10/2019, ông T trả tiếp cho bà H 500.000.000đ, tổng cộng 4.400.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, do hộ ông bà C H không ký giáp ranh để xác định mốc giới, hơn nữa ông bà C H yêu cầu ngõ đi chung phải có chiều rộng là 4m (theo sơ đồ tự vẽ ngõ đi chỉ có 2,7m). Diện tích thực tế giảm hơn so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được. Văn phòng đăng ký đất đai đã thẩm định lại diện tích đất thực tế chỉ còn 1.142,2m² và đã tách riêng phần diện tích đất của ông bà C H (lập biên bản làm việc ngày 22/10/2019 về việc xác định mốc giới sử dụng đất và thống nhất để ngõ đi chung có chiều rộng 4m). Sau đó ông A cũng không chuyển được hơn 200m² đất còn thiếu như đã thỏa thuận. Việc thỏa thuận này chỉ nói với nhau, không lập biên bản gì nên ông T không có tài liệu chứng cứ để cung cấp cho Tòa án nhưng có người làm chứng là chị Hoàng Thị Thanh C, công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V và chị Nguyễn Thị N, công tác tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V biết.

Ngày 24/12/2019 có ký văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà P với cụ Q và ký lại hợp đồng chuyển nhượng sang tên ông T theo đúng diện tích thực tế là 1.142,2m². Do ông A vẫn hứa trả 200m² nên ông T không dám thắc mắc, nếu có thắc mắc thì không thể hoàn thiện hồ sơ và cấp bìa đỏ được (trong khi ông T đã trả số tiền tương ứng với diện tích đất còn lại), ông T buộc phải ký.

Ngày 24/12/2019 ông T xác nhận có ký vào “Bản cam kết” do bà H viết và ghi rõ ở dưới “*theo hợp đồng mua bán tối nhất trí*”, được hiểu là theo sơ đồ và diện tích thỏa thuận ban đầu là 1.396,6m².

Ngày 10/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m², trong đó 200m² đất ở và 942,2m² đất trồng cây lâu năm, sổ vào sổ cấp GCN: CS08579 mang tên ông T. Hiện ông T đã xây nhà cấp 4 trên thửa đất này, trước khi xây dựng nhà ông T có gọi ông A sang bàn giao đất, hai bên không lập biên bản gì.

Bà H khởi kiện, quan điểm ông T như sau:

- Bà H và ông A có trách nhiệm trả đủ diện tích đất nhận chuyển nhượng như ban đầu hai bên giao dịch là 1.396,6m² nhưng chiều mặt đường phải có chiều dài là 27,98m thì ông T mới trả nốt số tiền nợ 2.200.000.000đ.

Nếu ông A, bà H không trả đủ diện tích đất thì ông T đề nghị giải quyết những vấn đề sau:

- Theo hợp đồng mua bán ban đầu thống nhất diện tích chuyển nhượng là: $1.396,6\text{m}^2$ - diện tích thực tế chuyển nhượng là $1.142,2\text{m}^2 - 14\text{m}^2$ (diện tích 14m^2 hiện nằm vào lối đi của ông bà C H) + $199,3\text{m}^2$ (anh A bàn giao miếng diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận, gần diện tích chuyển nhượng). Như vậy, sau khi trừ đi còn thiếu diện tích $69,1\text{m}^2$. $69,1\text{m}^2 \times 4.730.000\text{đ}/\text{m}^2 = 327.000.000\text{đ}$.

- Theo hợp đồng mua bán thửa đất mua có chiều dài mặt đường là 27,98m, thực tế bàn giao chiều mặt đường 13,98m. Như vậy, chiều dài mặt đường không đúng với sơ đồ mua đất ban đầu, giảm 1/3 giá trị là 2.200.000.000đ.

- Số diện tích $199,3\text{m}^2$ ông A đã bàn giao nhưng chưa hợp thức được vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, đề nghị ông A có trách nhiệm làm các thủ tục giấy tờ, nộp lệ phí để được đứng tên ông T. Hiện ông T để lại $\frac{1}{2}$ giá trị số đất đó, khi nào vào được bìa đỏ cho ông T thì trả nốt: Số tiền để lại là $(199,3\text{m}^2 \times 4.730.000\text{đ}): 2 = 471.000.000\text{đ}$.

- Ông T đề nghị số tiền 6.600.000.000đ, nhưng chỉ nhận được diện tích đất chuyển nhượng tương ứng với số tiền 3.602.000.000đ. Đề nghị buộc ông A, bà H bồi thường thiệt hại do số tiền mất giá của số tiền còn lại $(6.600.000.000\text{đ} - 3.602.000.000\text{đ}) \times 20\% \times 1,5 \text{ năm} = 899.000.000\text{đ}$.

Như vậy, đề nghị buộc ông A, bà H trả lại cho ông T số tiền là: $798.000.000\text{đ} + 899.000.000\text{đ} = 1.697.000.000\text{đ}$.

Ngoài ra, đề nghị bà H, ông A chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Phùng Đức A trình bày: Xác nhận lời trình bày của bà H là đúng, ông A không bổ sung gì thêm. Việc giao dịch mua bán do ông A và ông T thống nhất, bà H là người lập các bản cam kết với ông T. Trước khi hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà P với cụ Q để ký lại đứng tên ông T, ông A có hỏi ông T diện tích chỉ còn vậy ông có mua nữa không, có ý kiến thắc mắc gì không, ông T không có ý kiến gì. Việc ông T nói ông A hứa sang tên thêm hơn 200m^2 từ sổ bà D sang cho ông T là không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Việt B và bà Đỗ Thị Cúc P, do ông Phùng Đức A được ủy quyền trình bày: Mọi quan hệ giữa vợ chồng ông B, bà P với vợ chồng ông Phùng Đức A là chú cháu (vợ ông A là cô ruột của bà PH). Năm 2010, ông A, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất của hộ ông Nguyễn Ngọc Toàn ở khu hành chính 16 phường L, V, Vĩnh Phúc, diện tích $1.623,7\text{m}^2$. Khi làm thủ tục ông A, bà H có nhờ ông B, bà P đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 16, tờ bản đồ 06, diện tích $1.623,7\text{m}^2$, địa chỉ tại khu hành chính 16, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 641488 cấp ngày 9/8/2010 mang tên vợ chồng ông B, bà P.

Năm 2018, ông A, bà H có chuyển nhượng cho ông T thửa đất nêu trên với diện tích $1.623,7\text{m}^2$, ông B, bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu cho cụ Q được Văn phòng Công chứng Vĩnh Phú công chứng số 4409/2018/GCNQSDĐ. Ngoài việc ký hợp đồng này hai bên là ông T, bà H có

viết giấy bán đất cho nhau, trong biên bản thể hiện sau khi làm thủ tục sang tên bên mua thì bên mua chịu trách nhiệm trả lại cho hộ ông bà C H diện tích mà ông bà C H đang quản lý.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V yêu cầu thẩm định lại và đã tiến hành thẩm định tách riêng phần diện tích đất của ông bà C H. Thửa đất nêu trên đã được tách làm 02 thửa: Số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m², trong đó đất ở 200m², còn lại 942,2m² đất trồng cây lâu năm và số 246, tờ bản đồ 06, diện tích 216,5m² (diện tích 216,5m² là của ông bà C H).

Ngày 24/12/2019, ông B, bà P cùng bên mua là cụ Q ký văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4409/2018. Cùng ngày 24/12/2019, đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m², trong đó đất ở 200m², còn lại 942,2m² đất trồng cây lâu năm. Khi ký hợp đồng lại ông T không có ý kiến gì, hiện tại thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mang tên ông T. Trong các lần giao dịch mua bán đất và giao nhận tiền do ông A, bà H thực hiện; ông B, bà PH không có quyền lợi gì đối với tài sản nêu trên. Bà H khởi kiện yêu cầu ông T trả nốt số tiền 2.200.000.000đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 14/8/2020 TAND thành phố V đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng giữa bà Phùng Thanh H đối với ông Nguyễn Thanh T.

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 274, 275, 280, 284, 351, 352, 410, 500, 501, 502, 503, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phùng Thanh H, về việc kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T phải thanh toán số tiền 2.200.000.000đ do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T phải thanh toán trả cho bà Phùng Thanh H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu 2.200.000.000đ (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn).

Ngoài ra còn quyết định án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 26/8/2020 ông Nguyễn Thanh T kháng cáo. Nội dung:

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà P và cụ Q đã hết hiệu lực. Các thỏa thuận về nội dung của hợp đồng này không còn giá trị pháp lý để thi hành là không thỏa đáng.

- Hợp đồng viết tay ngày 3/9/2018 mới là bản gốc trong đó thỏa thuận việc mua bán 1.396m² với sơ đồ các bên ký xác nhận 27,98m mặt đường với giá 6,6 tỷ.

- Giấy mua bán viết tay ngày 13/12/2018 quy định “*Bên bán đi đòi đất do Công ty Lạc Hồng xây lán*” trong khi ký bán 27,98m mặt đường chum sang cả bìa đỏ bên cạnh là lừa đảo.

- Giảm tiền tương ứng với số tiền còn thiếu $(1.396 \text{ m}^2 - 1.142 \text{ m}^2) \times (6.600.000.000/1396\text{m}^2) = 253,8\text{m}^2 \times 4.730.000/\text{m}^2 = 1.200.000.000\text{đ}$.

- Giảm tiền tương ứng với số diện tích 14m^2 nằm giữa cổng nhà bà Công Hoan mà hai bên đã nhất trí là $70.000.000\text{đ}$.

- Giảm tiền do ô đất chỉ còn $13,98\text{m}$ mặt đường so với sơ đồ $27,98\text{m}$ mặt đường đã ký mua – bán.

Số mét mặt đường bị giảm so với mét mặt đường ký bán là $\frac{1}{2}$. Giá trị ô đất tính giảm là $\frac{1}{5}$.

Như vậy giảm trừ: $6.600.000.000:5 = 1.320.000.000\text{đ}$.

Tính đền bù hệ số sinh lời phần tiền không mua được đất: $2\text{tỷ}200 \text{ triệu} \times 20\% \times 2\text{năm} = 880.000.000\text{đ}$.

Hiện Công ty Lạc Hồng xây lần $109,6\text{m}^2 + 36,6 \text{ m}^2 = 146,2 \text{ m}^2$ nhưng Công ty Lạc Hồng để lại số đất $199,3\text{m}^2$ hiện ông A đã bàn giao nhưng không vào sổ đỏ. Nhất trí trả ông A $\frac{1}{2}$ giá trị đất = $471.000.000\text{đ}$.

Tổng ông T phải trả ông A, bà H: $2.200.000.000\text{đ}$

Trừ các khoản như trên bên bán phải trả bên mua là: $799.000.000\text{đ}$

Tại phiên tòa Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy toàn bộ án sơ thẩm, chuyển cơ quan điều tra do có dấu hiệu hình sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố V. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thanh H, buộc ông Nguyễn Thanh T phải thanh toán trả cho bà H số tiền $2.200.000.000\text{đ}$ và phải chịu tiền án phí 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T làm trong hạn luật định hợp lệ được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu thu thập được xác định: Năm 2010 bà Phùng Thanh H và em trai là ông Phùng Đức A có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Ngọc T, thửa đất số 16, tờ bản đồ 06, diện tích $1.623,7\text{m}^2$ tại khu hành chính 16, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc sau đó nhờ ông Bùi Việt B và bà Đỗ Thị Cúc P (là cháu vợ ông A) đứng tên. Đất đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 641488 ngày 9/8/2010 mang tên Bùi Việt B và Đỗ Thị Cúc P. Kỳ phân góp vốn thừa đất nêu trên của bà H là $\frac{1}{3}$, của ông A $\frac{2}{3}$.

Năm 2018, ông A, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh T.

Ngày 25/8/2018, tại Văn phòng công chứng Vĩnh Phú đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên người chuyển nhượng Bùi Việt B và Đỗ Thị Cúc P, người nhận chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị Q (mẹ đẻ ông T) đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 06, diện tích 1.623,7m² tại khu hành chính 16, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Thực chất là bà Phùng Thanh H và ông Phùng Đức A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T thửa đất trên với giá thỏa thuận 6.600.000.000đ.

Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, do không làm được thủ tục được sang tên đổi chủ, đồng thời phát hiện diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận với diện tích đất thực tế sử dụng có sự biến động theo hướng giảm diện tích. Vì vậy ngày 12/12/2019, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V tiến hành làm thủ tục thẩm định lại diện tích, các bên đều thống nhất tách thửa đất của ông A, bà H (cấp giấy chứng nhận đứng tên ông B, bà P) thành hai thửa: Thửa số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m² (trong đó đất ở 200m², 942,2m² đất trồng cây lâu năm) (đất chuyển nhượng cho ông T) và thửa số 246, tờ bản đồ 06, diện tích 216,5m² (của ông bà C H). Tổng diện tích đất thực tế sử dụng của hai thửa là 1.358,7m², giảm so với diện tích đất đã cấp năm 2010 là 265m² (1.623,7m² – 1.358,7m²).

Tại “*Biên bản làm việc v/v xác định mốc giới sử dụng đất*” ngày 22/10/2019 do Ủy ban nhân dân phường L chủ trì, các hộ giáp ranh thỏa thuận: Thửa đất số 16, tờ bản đồ 06, diện tích 1.623,7m² đã cấp cho ông B, bà P trước kia ngõ đi chung 2,7m nay điều chỉnh thành 4m và tách 222,5m² trả gia đình ông bà C H.

Tại Biên bản bàn giao mốc giới ngày 31/10/2019 tại thực địa có sự tham gia của địa chính phường L và các hộ giáp ranh, trong đó có ông T, các bên đều xác nhận và ký kết: Ô đất của bà D là 1.099m², ô đất của ông K 419m², ô đất của ông T 1.188,3m² đã có cọc và mốc giới.

Do có sự biến động về diện tích đất sử dụng như trên, ngày 24/12/2019, ông T, bà H và ông A đã thỏa thuận lại với nhau theo hướng: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 25/8/2018 giữa ông B, bà P với cụ Q để ký lại hợp đồng mới theo đúng diện tích đất đã đo đạc, thẩm định thực tế. Tại văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4409/2018, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2019 ông B, bà P và bà Q đã ký kết được công chứng hủy bỏ hợp đồng.

Cùng ngày 24/12/2019 các bên ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên người chuyển nhượng ông Bùi Việt B và bà Đỗ Thị Cúc P, người nhận chuyển nhượng Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m² (trong đó đất ở là 200m², còn lại 942,2m² đất trồng cây lâu năm (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V thực hiện).

Đồng thời Bà H (bên bán đất) và ông T (bên mua đất) có viết 01 “*Bản cam kết*”. Nội dung: “...*Đến ngày 24/12/2019 ông T đã B toán số tiền là 4.400.000.000đ. Số tiền còn lại là 2.200.000.000đ sau khi lập hợp đồng công*

chứng và hoàn thành thủ tục bìa đỏ sang tên cho ông T, ông T phải B toán nốt số tiền còn lại sau 5 ngày.”

Ngày 10/01/2020 ông Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CU348157 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 06 diện tích 1.142,2 m².

Nay do ông T không thanh toán tiền như cam kết nên bà H khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán số tiền 2.200.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nên ông T kháng cáo.

Xét kháng cáo của ông T Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông T cho rằng cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà P và cụ Q đã hết hiệu lực. Các thỏa thuận về nội dung của hợp đồng này không còn giá trị pháp lý để thi hành là không thỏa đáng. Tuy nhiên tài liệu trong hồ sơ thể hiện hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 25/8/2018 đã được hủy bỏ bằng văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4409/2018, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2019. Ông T và bà H, ông A đều thừa nhận về nội dung này, không có sự ép buộc hay lừa dối khi ký kết hợp đồng. Do vậy, về mặt pháp lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà P với cụ Quyền đề ngày 25/8/2018 đã hết hiệu lực, các thỏa thuận về nội dung của hợp đồng và các giao dịch dân sự khác có liên quan đến hợp đồng này không còn giá trị pháp lý là có căn cứ.

Ngoài ra ông T còn đưa ra nhiều lý do để không B toán tiếp số tiền còn thiếu cho bà H theo Bản cam kết ngày 24/12/2019 như: Hợp đồng viết tay ngày 3/9/2018 mới là bản gốc trong đó thỏa thuận việc mua bán 1.396m² với sơ đồ các bên ký xác nhận 27,98m mặt đường với giá 6,6 tỷ; Giấy mua bán viết tay ngày 13/12/2018 quy định “ *Bên bán đi đòi đất do Công ty Lạc Hồng xây lấn*” trong khi ký bán 27,98m mặt đường chừa sang cả bìa đỏ bên cạnh là lừa đảo; Giảm tiền tương ứng với số tiền còn thiếu $(1.396 \text{ m}^2 - 1.142 \text{ m}^2) \times (6,6 \text{ tỷ} / 1396 \text{ m}^2) = 253,8 \text{ m}^2 \times 4,73 \text{ triệu/m}^2 = 1.200.000.000\text{đ}$; Giảm tiền tương ứng với số diện tích 14m² nằm giữa cổng nhà bà Công Hoan mà hai bên đã nhất trí là 70.000.000đ; Giảm tiền do ô đất chỉ còn 13,98m mặt đường so với sơ đồ 27,98m mặt đường đã ký mua – bán; Số mét mặt đường bị giảm so với mét mặt đường ký bán là 1/2. Giá trị ô đất tính giảm là 1/5. Như vậy giảm trừ: $6,6 \text{ tỷ} : 5 = 1.320.000.000\text{đ}$; Tính đền bù hệ số sinh lời phần tiền không mua được đất: $2.200.000.000\text{đ} \times 20\% \times 2 \text{ năm} = 880.000.000\text{đ}$; Hiện Công ty Lạc Hồng xây lấn $109,6 \text{ m}^2 + 36,6 \text{ m}^2 = 146,2 \text{ m}^2$ nhưng Công ty Lạc Hồng để lại số đất 199,3m² hiện ông A đã bàn giao nhưng không vào sổ đỏ. Nhất trí trả ông A 1/2 giá trị đất = 471.000.000đ; Tổng ông T phải trả ông A, bà H: 2.200.000.000đ; Trừ các khoản như trên bên bán pA trả bên mua là: 799.000.000đ.

Tuy nhiên ông T không đưa ra được các căn cứ cụ thể về việc thỏa thuận đối với các nội dung trên trong khi các bên thực hiện việc hủy bỏ hợp đồng đề ngày 25/8/2018, ký hợp đồng ngày 24/12/2019 và ký Bản cam kết ngày 24/12/2019 là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào hợp đồng ngày 24/12/2019 ông A và ông T đã liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị sang tên đổi chủ. Ngày 10/01/2020, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CU348157 mang tên ông T đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m². Đồng thời ông T xác nhận đã được bàn giao quyền sử dụng đất, trồng

cây, xây dựng các công trình kiên cố trên đất, sử dụng ổn định cho tới nay, mốc giới giữa các hộ liền kề đều rõ ràng.

Như vậy, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2019 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 1.142,2m², địa chỉ tại khu hành chính 16, phường L, thành phố V, giữa ông B, bà P với ông T đã được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, việc thực hiện hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, đã được công chứng hợp lệ, do đó đây là hợp đồng hợp pháp. Tuy nhiên, trên thực tế, thửa đất này là của bà H và ông A, vợ chồng ông B, bà P chỉ đứng tên hộ bà H, ông A khi nhận chuyển nhượng và ký các thủ tục sang tên đổi chủ. Toàn bộ việc thỏa thuận đều do ông A, bà H thống nhất với ông T.

Quá trình giải quyết vụ án ông T đều xác nhận chữ ký trong “Bản cam kết” là của ông T nhưng cho rằng nếu có thắc mắc thì không thể hoàn thiện hồ sơ và cấp bìa đỏ được (trong khi ông T đã trả số tiền tương ứng với diện tích đất còn lại), ông T buộc phải ký, khi ký ông có ghi rõ ở dưới “*theo hợp đồng mua bán tôi nhất trí*”, được hiểu là theo sơ đồ và diện tích thỏa thuận ban đầu là 1.396,6m². Việc nại ra các lý do như trên của ông T là hoàn toàn vô lý, không phù hợp với thực tế vì bản thân ông T là người trực tiếp thỏa thuận và thực hiện các giao dịch, hợp đồng có giá trị pháp lý trong trường hợp này chính là hợp đồng ngày 24/12/2019 với diện tích chuyển nhượng là 1.142,2m² nhưng ông T vẫn ký cam kết số tiền còn nợ 2.200.000.000đ do vậy việc ông T ghi “*theo hợp đồng mua bán tôi nhất trí*” không thể được hiểu là theo sơ đồ và diện tích thỏa thuận ban đầu là 1.396,6m².

Ngoài ra ông T còn cho rằng do thiếu đất nên trước đây ông A, bà H và ông có thỏa thuận miệng ông A, bà H sẽ trả thêm cho ông 199,3 m² thuộc phần đất của ông A ở gần thửa đất ông đã nhận chuyển nhượng. Việc thỏa thuận này có chị Hoàng Thị Thanh C (Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V) và chị Nguyễn Thị N (Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V) biết nhưng sau đó ông A, bà H không thực hiện do vậy đến nay ông yêu cầu trả cho ông theo thỏa thuận.

Tuy nhiên tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/5/2020 và ngày 11/5/2020 của Tòa án đối với chị Hoàng Thị Thanh C và chị Nguyễn Thị N là người chứng kiến nhưng chị C và chị Nga đều xác định không biết việc ông A hứa sẽ điều chỉnh 200m² đất còn thiếu trả ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T đề nghị mời những người làm chứng là ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Q, ông Tạ Văn B, ông Nguyễn Ngọc L, ông Tạ Xuân T, ông Tạ Văn T ông Phạm Trọng L, ông Nguyễn Tường L, ông T nhưng tài liệu ông cung cấp không xác định được tính hợp pháp của văn bản nên không có cơ sở để Tòa án triệu tập đến phiên tòa.

Đối với các chứng cứ gồm nội dung tin nhắn, các văn bản tường trình về việc ghi âm đàm thoại giữa ông T với ông A, ông T với bà H: Các nội dung này đều được thực hiện và giao dịch trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có hiệu lực pháp luật và ký bản cam kết cùng ngày 24/12/2019 nên không được coi là chứng cứ để hội đồng xem xét đánh giá.

Như vậy xem xét đơn kháng cáo của ông T thấy rằng “Bản cam kết” ngày 24/12/2019 đã phản ánh đúng nội dung của sự việc và phù hợp với điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, bên chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ từ

việc ký kết hợp đồng, phối hợp hoàn thiện thủ tục để bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, bàn giao đất tại thực địa cho bên mua sử dụng ổn định; bên mua đã được thực hiện đầy đủ quyền về tài sản thông qua hợp đồng và giao dịch dân sự, nhưng mới thực hiện một phần nghĩa vụ là trả 2/3 tiền tương ứng với 4.400.000.000đ (kỷ phần của ông A), còn 1/3 tiền tương ứng với 2.200.000.000đ (kỷ phần của bà H) bên mua chưa thực hiện, nay bên bán là bà H khởi kiện yêu cầu bên mua là ông T phải B toán nốt số tiền còn thiếu 2.200.000.000đ là có căn cứ. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông T phải B toán số tiền còn thiếu cho nguyên đơn bà H là có căn cứ. Kháng cáo của ông T không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc đề nghị hủy án là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có căn cứ cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T không được chấp nhận nên ông T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 76.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Phùng Thanh H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 10.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 14/8/2020 TAND thành phố V.

1. Áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng giữa bà Phùng Thanh H và ông Nguyễn Thanh T.

2. Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 274, 275, 280, 284, 351, 352, 410, 500, 501, 502, 503, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phùng Thanh H, về việc kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T phải thanh toán số tiền 2.200.000.000đ do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu.

Buộc ông Nguyễn Thanh T phải B toán trả cho bà Phùng Thanh H số tiền 2.200.000.000đ (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền nêu trên người phải thi hành án không trả được, thì các bên có quyền thỏa thuận lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Nếu các bên không thỏa thuận được thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 76.000.000đ (Bảy mươi sáu triệu đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp

theo Biên lai số thu tiền số AA/2017/0007037 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 76.000.000đ .

Hoàn trả bà Phùng Thanh H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng chẵn) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0006780 ngày 20/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa DS, HCTP.

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

Phạm Thị Thuý Mai

