

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 35/2021/DS - PT

Ngày: 07 - 5 - 2021

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu

Ông Mai Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:
Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2021/TLPT-DS ngày 01-02-2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2021/QĐXX-PT ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị N, sinh năm: 1971; Trú tại: Tập thể Bệnh viện Q, ngõ 866, đường B, tổ 34, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Đỗ Đình Q, sinh năm: 1960 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1967; Đều trú tại: Xóm C, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đinh Thế H, sinh năm 1945 - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư B - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Xóm 28, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

2. NLQ2, sinh năm 1954; Địa chỉ: Xóm 33, thôn H, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Người làm chứng: NLC, sinh năm 1965; Xóm 33, thôn H, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S là bị đơn trong vụ án.

- Quyết định kháng nghị số 01/QĐKN/VKS-DS ngày 21-12-2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Trực.

Tại phiên tòa: Bà N, ông Q, bà S, ông H, NLQ1, NLQ2, NLC có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 29-5-2020, bản tự khai ngày 10-7-2020, biên bản hòa giải ngày 05-11-2020, nguyên đơn Bà Hoàng Thị N trình bày:

Vào năm 2003, NLQ1 ở Xóm 28, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định đã trúng giá lô đất diện tích 100m² tại khu vực đường Quốc lộ 21, địa phận thôn Trung, xã Điền Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Sau đó NLQ1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S mảnh đất trên. Hai bên chỉ viết giấy biên nhận với nhau và chưa làm các thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Năm 2017 bà đã được vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S đồng ý chuyển nhượng cho bà mảnh đất trên với giá nhận chuyển nhượng là 545.000.000 đồng. Ngày 12-3-2017 bà đã đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, bà S với số tiền là 20.000.000 đồng, đến ngày 18-3-2017 bà về quê cùng NLC đến gặp vợ chồng ông Q, bà S để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, bà S. Do mảnh đất vợ chồng ông Q chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên đã thống nhất để bà giao trước cho vợ chồng ông Q 300.000.000 đồng nữa, tổng số tiền đến ngày 18-3-2017 bà đã thanh toán cho vợ chồng ông Q là 320.000.000 đồng, hai bên thống nhất bà sẽ thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà S số tiền còn lại khi vợ chồng ông Q, bà S tiến hành giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Cùng ngày 18-3-2017, vợ chồng ông Q, bà S có mời NLQ1 là chủ sử dụng đất cũ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà S đến chứng kiến toàn bộ nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất và bàn giao tiền giữa bà và vợ chồng ông Q, bà S. Giữa bà, vợ chồng ông Q, bà S và NLQ1 cùng thống nhất với nhau, do việc chuyển nhượng đất giữa NLQ1 với vợ chồng ông Q, bà S chưa làm thủ tục

chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, NLQ1 cũng có trách nhiệm đứng ra ký kết mọi thủ tục pháp lý sang tên chủ sử dụng đất chính chủ từ NLQ1 cho Bà N đối với mảnh đất mà vợ chồng ông Q, bà S chuyển nhượng cho Bà N. Sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và thanh toán tiền giữa vợ chồng ông Q với Bà N đã được lập văn bản là “Giấy giao tiền mua đất” ghi ngày 18-3-2017 có chữ ký của Bà N, vợ chồng ông Q, bà S và NLQ1.

Ngày 25-3-2017 vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Đỗ Thị Sâm tiến hành bàn giao đất thực địa cho bà, vì lý do công tác nên bà đã ủy quyền cho NLC đứng ra nhận đất tại thực địa thay bà. Trong lúc ông Q tiến hành chỉ mốc, bàn giao đất thực địa cho NLC có NLQ2 là người cùng thôn đi ngang qua đã dừng lại chứng kiến việc bàn giao đất giữa ông Q với NLC.

Vị trí mảnh đất ông Q bàn giao cho Bà N có vị trí như sau: Phía Tây giáp đường Quốc lộ 21; Phía Nam giáp đất của ông Huệ đang sử dụng; Phía Bắc giáp đất anh Duẩn là con trai của NLQ2 đang sử dụng; Phía Đông giáp đất ruộng 2 lúa.

Mảnh đất vợ chồng ông Q bàn giao cho bà nhận ngày 25 tháng 3 năm 2017 còn là nền đất ruộng, thấp hơn mặt đường 21 là 2,0m. Sau hơn một tháng kể từ ngày hai bên lập “Giấy giao tiền mua đất”, bà về quê gặp vợ chồng ông Q, ông Q có bảo bà do cán bộ xã đang bị xử lý về việc vi phạm pháp luật nên chưa có người ký thủ tục hồ sơ chuyển nhượng đất để sang tên chính chủ cho bà được. Vợ chồng ông Q, bà S nói với bà thông cảm, sau này vợ chồng ông Q, bà S sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà sau. Tuy nhiên cho đến nay đã hơn 3 năm vợ chồng ông Q, bà S vẫn không làm thủ tục pháp lý để sang tên chủ sử dụng đất chính chủ cho bà như đã thỏa thuận.

Vào tháng 5 năm 2017 bà trực tiếp thuê người đổ đất san lấp toàn bộ mảnh đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Q, bà S thành nền đất cao bằng mặt đường 21 như hiện nay. Sau khi san lấp mảnh đất, do bà đang công tác chưa có điều kiện trực tiếp quản lý, sử dụng đất bà đã cho NLQ2 thuê lại mảnh đất trên để sử dụng đặt các chậu cây nhỏ buôn bán hàng ngày, đồng thời cũng nhằm giúp bà trông coi mảnh đất này. Giữa bà và NLQ2 đã ký kết hợp đồng thuê đất với nhau. Trên đất hiện nay chỉ có bà trồng 02 cây bưởi nhỏ làm giống, ngoài ra không có ai trồng cấy cây nào trên đất và không xây dựng công trình nào trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm Bà Hoàng Thị N đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mảnh đất thửa số 5090; tờ bản đồ số 12; diện tích 100 m² ở thôn Trung, xã Điện Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định; vị trí: Phía Bắc giáp đất anh Duẩn dài 20m; Phía Nam giáp đất ông Huệ dài 20m; Phía Đông giáp đất 2 lúa dài 5m; Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 21 dài 5m. Bà có trách

nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S số tiền 225.000.000 đồng. NLQ1 có nghĩa vụ làm các thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc chuyển quyền sử dụng đất cho Bà Hoàng Thị N.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-6-2020, biên bản hòa giải ngày 25-6-2020, bị đơn ông Đỗ Đình Q trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông và NLQ1 đã thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thủ tục pháp lý thông thường, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực đối với lô đất NLQ1 được trúng đấu giá tại vị trí lô đất 59, số thửa 5090 tờ bản đồ số 12 tại thôn Trung, xã Điện Xá. Tuy nhiên từ năm 2004 đến năm 2017 ông vẫn chưa được UBND huyện Nam Trực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nhận chuyển nhượng từ NLQ1. Vợ chồng ông cho rằng thủ tục pháp lý về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và NLQ1 là hợp pháp nên sổ đỏ đã được cấp cho vợ chồng ông nhưng vợ chồng ông chưa lấy được. Đến năm 2017 do gia đình ông không có nhu cầu sử dụng mảnh đất trên nên đã chuyển nhượng lại cho Bà Hoàng Thị N với giá trị chuyển nhượng và quá trình thanh toán đúng như Bà N đã trình bày. Khi vợ chồng ông và Bà N thỏa thuận việc bàn giao tiền, hai bên có thống nhất trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 18-3-2017 (ngày Bà N giao số tiền 320.000.000 đồng cho vợ chồng ông) thì vợ chồng ông làm xong sổ đỏ mang tên chủ sử dụng lô đất là Bà Hoàng Thị N và bàn giao sổ đỏ cho Bà N. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông làm hồ sơ chuyển nhượng đất sang tên chủ sử dụng đất cho Bà N tại UBND huyện Nam Trực thì được thông báo theo kết quả trúng đấu giá đất của UBND huyện Nam Trực, lô đất mà NLQ1 trúng đấu giá là lô 54 thửa đất 5090 tờ bản đồ số 12 tại thôn Trung, xã Điện Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Do đó thông tin lô đất mà vợ chồng ông chuyển nhượng cho Bà N năm 2017 là không đúng và cũng do thông tin lô đất bị nhầm lẫn nên việc chuyển nhượng đất giữa NLQ1 với vợ chồng ông cho đến nay vẫn chưa được hoàn thiện.

Về việc san lấp thửa đất: Năm 2003 khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ NLQ1 có hiện trạng là nền đất ruộng thấp hơn mặt đường 21 là 2,0m. Suốt từ khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, vợ chồng ông vẫn chưa tiến hành san lấp mặt bằng, giữ nguyên hiện trạng nền đất ruộng từ năm 2003. Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất thì nền đất của lô đất tranh chấp đã cao bằng mặt đường 21, nguyên nhân là do các hộ dân sinh sống gần đó hàng ngày bỏ rác sang đất của gia đình ông nên mảnh đất đã được san lấp dần như hiện nay. Bà N không san lấp đất vì vợ chồng ông chưa bàn giao đất cho Bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và Bà

Hoàng Thị N, vợ chồng ông xin hoàn trả lại Bà Hoàng Thị N số tiền đã nhận là 320.000.000 đồng và chấm dứt mọi quyền, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà N.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 trình bày: Ngày 18-3-2017 vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S đã thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất trên cho Bà Hoàng Thị N, vợ chồng ông Q đã trực tiếp mời bà đến chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Q và Bà N với giá chuyển nhượng là 545.000.000đ (Năm trăm bốn mươi lăm triệu đồng), Bà N đã thanh toán cho vợ chồng ông Q số tiền 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại hai bên thống nhất Bà N sẽ thanh toán xong cho vợ chồng ông Q khi vợ chồng ông Q hoàn thiện mọi thủ tục pháp lý sang tên chủ sử dụng đất cho Bà N và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao lại cho Bà N. Giữa Bà N và vợ chồng ông Q có lập văn bản chuyển nhượng đất và thanh toán tiền, bà trực tiếp ký vào văn bản trên. Ngoài bà ra còn có NLC có mặt chứng kiến việc viết giấy và giao tiền giữa Bà N và vợ chồng ông Q, bà S. Nay Bà N và vợ chồng ông Q có tranh chấp nhau về việc chuyển nhượng đất, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có tranh chấp gì, bà nhận sẽ đứng ra làm các thủ tục pháp lý sang tên chủ sử dụng hợp pháp cho người được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày: Ngày 25-3-2017 ông có gặp ông Đỗ Đình Q và NLC đang tiến hành bàn giao đất nên ông có dừng lại nói chuyện với ông Q và NLC thì được biết vợ chồng ông Q đã chuyển nhượng mảnh đất đó cho Bà N nhưng do Bà N không về được nên giao cho NLC nhận đất thực địa thay Bà N. Vị trí mảnh đất phía Tây giáp đường 21 B, phía Nam giáp đất ông Huệ, phía Bắc giáp đất anh Duẩn con trai ông, phía Đông giáp đất hai lúa. Hiện trạng đất khi ông Q bàn giao cho NLC nhận thay Bà N là đất nền ruộng thấp hơn mặt đường 21 B khoảng 2 m. Sau khi bàn giao đất được ít ngày thì Bà N đã san lấp toàn bộ mảnh đất cao như hiện nay gần bằng với mặt đường 21 B. Đến tháng 5 năm 2017, NLQ2 có thuê Bà N mảnh đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Q với giá thuê đất là 5.000.000đ/ 1 năm để phục vụ việc trồng và kinh doanh cây cảnh của gia đình ông từ tháng 5 năm 2017 cho đến nay, vợ chồng ông Q ở gần đất đã chuyển nhượng cho Bà N, hàng ngày đi qua mảnh đất này biết ông sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì và không có ai tranh chấp gì.

* Ngày 22-4-2021 Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã làm việc với UBND xã Điện Xá: Ông Phạm Văn Giáo – Cán bộ địa chính cung cấp: Căn cứ vào Quyết định số 3467/2003 ngày 16-12-2003 của UBND tỉnh Nam Định về việc chuẩn y kết quả đấu giá giao đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Điện Xá, giáp quốc lộ 21 gồm 70 hộ, trong đó có hộ NLQ1 trúng đấu giá lô đất số 59 có diện tích 100m² với số tiền 67.000.000đ, NLQ1 đã nộp đủ tiền và nhận đất tại thực

địa. NLQ1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, NLQ1 chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S thời gian nào thì địa phương không nắm được và chưa làm hợp đồng chuyển nhượng tại địa phương. Giữa ông Q, bà S chuyển nhượng đất cho Bà Hoàng Thị N thời gian nào thì địa phương cũng không nắm được và chưa làm hợp đồng chuyển nhượng tại địa phương. Đến khi Bà N tiến hành đổ đất vượt lập năm 2017 thì địa phương mới nắm được, trước đây là đất hai lúa, khi thấy Bà N tổ chức vượt lập thì địa phương đến kiểm tra Bà N mới xuất trình giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-6-2013 và giấy giao tiền mua đất ngày 18-3-2017 thì mới biết Bà N mua đất của ông Q, bà S, Bà N là người vượt lập đổ đất như hiện trạng hiện nay thấp hơn đường quốc lộ 21 khoảng 40 đến 50 cm chứ không phải hai hộ liền kề xây nhà đào móng đổ đất sang. Diện tích đất đang tranh chấp Bà N đang cho NLQ2 thuê để trồng và buôn bán cây cảnh từ khi vượt lập cho đến nay để giữ đất, hiện nay trên đất có trồng hai cây bưởi và một số cây cảnh, giá thị trường chuyển nhượng thửa đất khoảng 1.700.000.000đ.

* Bản án sơ thẩm số 14/2020/DS – ST ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực đã quyết định: Căn cứ Điều 129; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị N: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S với Bà Hoàng Thị N; xác lập quyền sử dụng đất cho Bà Hoàng Thị N đối với mảnh đất thửa số 5090; tờ bản đồ số 12; diện tích: 100 m² ở thôn Trung, xã Diên Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định; vị trí: Phía Bắc giáp đất anh Duẩn dài 20m, Phía Nam giáp đất ông Huệ dài 20m, Phía Đông giáp đất 2 lúa dài 5m, Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 21 dài 5m.

2. Bà Hoàng Thị N phải thanh toán cho vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S số tiền 225.000.000đ (Hai trăm hai mươi năm triệu đồng).

3. NLQ1 có nghĩa vụ làm các thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc chuyển quyền sử dụng đất cho Bà Hoàng Thị N.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

* Tại đơn kháng cáo ngày 17-12-2020 của vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm tuyên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà S với Bà Hoàng Thị N vô hiệu về hình thức, giải quyết hậu

quả hợp đồng vô hiệu theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, vợ chồng ông Q, bà S trả lại Bà N số tiền 320.000.000đ và tự nguyện hỗ trợ cho Bà N số tiền lãi suất bằng mức lãi suất của Ngân hàng.

Ngày 21-12-2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Trực ra quyết định kháng nghị số 01/QĐKN/VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm với nội dung: Bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị N, vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S phải nộp án phí đối với số tiền còn lại chưa thanh toán của hợp đồng là $5\% \times 225.000.000\text{đ} = 11.250.000\text{đ}$. Tuy nhiên bản án tuyên vợ chồng ông Q, bà S phải nộp 12.250.000đ là không đúng mức án phí quy định tại Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Hoàng Thị N không chấp nhận lý do kháng cáo của vợ chồng ông Q, bà S đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà S với Bà N như bản án sơ thẩm. Bà N sẽ có trách nhiệm số tiền gốc còn lại 225.000.000đ và thanh toán thêm cho vợ chồng ông Q, bà S 200.000.000đ tiền trượt giá. Ông Q, bà S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng Năm 2017 Bà Hoàng Thị N đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 5090; tờ bản đồ số 12; diện tích: 100 m² ở thôn Trung, xã Diên Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định với giá nhận chuyển nhượng là 545.000.000 đồng, đến ngày 18-3-2017 Bà N đã thanh toán cho vợ chồng ông Q được 320.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà S với Bà N và buộc Bà N phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà S số tiền 225.000.000đ là có cơ sở, đảm bảo đúng pháp luật. Đối với kháng nghị của VKSND huyện Nam Trực, mặc dù Tòa án nhân dân huyện Nam Trực đã có thông báo về việc đình chính bản án nhưng VKSND huyện Nam Trực và VKSND tỉnh Nam Định không nhận được văn bản này nên tại phiên tòa hôm nay Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định vẫn giữ nguyên kháng nghị. Vì vậy kháng cáo của vợ chồng ông Q, bà S là

không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa bản án sơ thẩm. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót sau cần rút kinh nghiệm như chưa thu thập chứng cứ là giấy giao tiền mua đất bản gốc và không có biên bản giao bản án cho các đương sự.

[3] Xét về nội dung kháng cáo của vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S đề nghị xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm tuyên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà S với Bà Hoàng Thị N vô hiệu về hình thức, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì thấy: Theo kết quả đấu giá ngày 10-11-2003 thì có hộ NLQ1 đã trúng giá diện tích 100m² đất tại lô đất số 54, tờ bản đồ số 12, số thửa 5090 xã Điện Xá. Ngày 30-12-2003 Ủy ban nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định đã có Quyết định số 836/53/QĐ.UB về việc giao đất. Ngày 20-6-2013 do không có nhu cầu sử dụng, NLQ1 đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S mảnh đất nêu trên. Năm 2017 vợ chồng ông Q, bà S đã viết giấy chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất số 5090; tờ bản đồ số 12; diện tích 100 m² (chiều rộng 5 mét mặt đường, chiều sâu 20 mét) ở thôn Trung, xã Điện Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cho Bà N với giá nhận chuyển nhượng là 545.000.000 đồng, đến ngày 18-3-2017 Bà N đã thanh toán cho vợ chồng ông Q được 320.000.000 đồng đến nay các đương sự đều công nhận sự việc này là có thật nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hai bên thỏa thuận về việc nghĩa vụ của vợ chồng ông Q, bà S làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Bà N xong thì Bà N sẽ thanh toán trả hết số tiền còn lại. Ngoài ra hai bên cũng thỏa thuận về việc vi phạm của bên không thực hiện nghĩa vụ, phải chịu phạt với mức phạt là 10 lần đối với số tiền đã mua đất là 545.000.000 đồng. Đến nay thửa đất nói trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên giao dịch mới chỉ lập giấy viết tay chưa làm thủ tục đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Ngày 25-3-2017 vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S đã bàn giao đất cho Bà N. Do công việc bận nên Bà N đã ủy quyền cho NLC nhận bàn

giao đất từ vợ chồng ông Q, bà S. Sau đó Bà N đã vượt lập đất, lấp đặt điện nước và cho NLQ2 thuê đất để trồng và buôn bán cây cảnh. Việc này được thể hiện tại biên bản lấy lời khai NLC ngày 16-10-2020 cũng như xác nhận của NLQ2 tại biên bản lấy lời khai NLQ2 ngày 02-10-2020; Biên bản làm việc ngày 22-4-2021 Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định với UBND xã Điện Xá. Trong quá trình Bà Hoàng Thị N sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S và Bà Hoàng Thị N không xảy ra tranh chấp gì, mặc dù nhà vợ chồng ông Q, bà S ở gần đó hàng ngày vẫn đi qua thửa đất này nhưng cũng không có ý kiến gì. Vợ chồng ông Q, bà S đã thực hiện nghĩa vụ giao đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Bà Hoàng Thị N như đã cam kết, lỗi này hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông Q, bà S.

[5] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cho thấy mảnh đất có số thửa 5090; tờ bản đồ số 12; diện tích 100m^2 ở thôn Trung, xã Điện Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định; Vị trí phía Bắc giáp đất anh Duẩn dài 20m; phía Nam giáp đất ông Huệ dài 20m; phía Đông giáp đất 2 lúa dài 5m; phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 21 dài 5m. Trị giá quyền sử dụng đất là $16.700.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 1.670.000.000\text{đ}$ (Một tỷ sáu trăm bảy mươi tỷ đồng). Số tiền vượt lập đất là $170\text{m}^3 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^3 = 17.000.000$ đồng. Trên đất có 02 cây bưởi, trị giá mỗi cây là 100.000 đồng.

[6] Như vậy giữa vợ chồng Ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S đã tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vi phạm đạo đức xã hội. Việc giao kết trên đã được lập thành văn bản thể hiện ý chí của bên chuyển nhượng và bên được chuyển nhượng. NLQ1 là người đứng tên chủ sử dụng đất hợp pháp chứng kiến việc giao kết giữa hai bên, đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho Bà N. Vợ chồng ông Q, bà S không thực hiện cam kết làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Bà N như đã thỏa thuận. Theo quy định thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mới có hiệu lực pháp luật. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S với Bà Hoàng Thị N vi phạm về hình thức. Tuy nhiên trên thực tế bên được chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán 320.000.000đ (tương đương 58,716%) số tiền chuyển nhượng, số tiền chưa thanh toán là 225.000.000đ (tương đương 41,284%) nếu tính giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm quy đổi theo giá trị % thì Bà N đã thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà S được 980.557.200đ số tiền còn lại 689.442.800đ bên chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ giao đất cho bên được chuyển nhượng, đồng thời bên được chuyển nhượng đã sử dụng đất, vượt lập đất và cho người khác thuê đất suốt từ đó đến nay; Vì vậy cần công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S với Bà Hoàng Thị N; việc này hoàn toàn phù hợp với quy định tại

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm b.3, mục b, mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc Bà N phải thanh toán số tiền gốc còn lại 225.000.000đ mà không tính việc trượt giá của thửa đất tại giai đoạn xét xử sơ thẩm là không phù hợp làm ảnh hưởng gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Q, bà S. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải sửa lại số tiền Bà N phải thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà S theo hướng số tiền 41,284% chưa thanh toán trị giá 689.442.800đ trừ đi số tiền gốc 225.000.000đ chưa thanh toán, do cả hai bên đều có lỗi như nhau là chưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên số tiền 464.442.800đ trượt giá sẽ được chia đôi mỗi bên phải chịu một nửa là 232.221.400đ. Như vậy tổng số tiền Bà N còn phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông Q, bà S là 225.000.000đ + 232.221.400đ = 457.221.400đ là phù hợp.

[7] NLQ1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà không có tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất đối với mảnh đất diện tích 100m², vị trí tại lô 54 quy hoạch số 59 thửa số 5090, tờ bản đồ địa chính số 12 xã Điền Xá mà bà đã trúng đấu giá vào năm 2003. NLQ1 nhận đứng ra làm các thủ tục pháp lý sang tên chủ sử dụng đất hợp pháp cho người được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất.

[8] Việc thỏa thuận phạt giữa vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S và Bà Hoàng Thị N đối với bên vi phạm hợp đồng (mức phạt là 10 lần đối với số tiền đã mua đất là 545.000.000 đồng) tại “Giấy giao tiền mua đất” ngày 18-3-2017; xét thấy không phù hợp với thực tế, Bà N không yêu cầu mà chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S nên không đặt ra giải quyết.

[9] Từ những đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị N là có căn cứ. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S với Bà Hoàng Thị N; xác lập quyền sử dụng đất cho Bà Hoàng Thị N đối với mảnh đất thửa số 5090; tờ bản đồ số 12; diện tích 100 m² ở thôn Trung, xã Điền Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định; vị trí Phía Bắc giáp đất anh Duẩn dài 20m; Phía Nam giáp đất ông Huệ dài 20m; Phía Đông giáp đất 2 lúa dài 5m; Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 21 dài 5m. Bà Hoàng Thị N phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S số tiền còn lại là 457.221.400đ (Bốn trăm năm mươi bảy triệu hai trăm hai mươi một nghìn bốn trăm đồng). NLQ1, vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ cùng Bà Hoàng Thị N làm các thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc chuyển quyền sử dụng đất cho Bà Hoàng Thị N theo quy định của pháp luật.

[10] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Trực về việc Tòa án nhân dân huyện Nam Trực đã quyết định vợ chồng ông Q, bà S phải nộp 12.250.000đ là không đúng mức án phí quy định tại Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là có cơ sở chấp nhận vì thực tế vợ chồng ông Q, bà S chỉ phải nộp số tiền 11.250.000đ. Bản án sơ thẩm tuyên về mức án phí như vậy đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Q, bà S nhưng ngày 18-12-2020 Tòa án nhân dân huyện Nam Trực đã ban hành thông báo về việc đính chính bản án để khắc phục sai sót về án phí trước khi Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Trực có Quyết định kháng nghị nên sai sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án nên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm để tránh những sai sót tương tự xảy ra sau này.

[11] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy kết luận trong bản án sơ thẩm về số tiền Bà N phải Thanh Toán trả cho vợ chồng ông Q, bà S là chưa phù hợp với những quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà S được pháp luật bảo vệ bị xâm hại. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Trực là có cơ sở chấp nhận. Do đó có căn cứ để sửa lại bản án sơ thẩm đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông Q, bà S cho phù hợp.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm về số tiền tăng lên Bà N phải thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà S nên có cơ sở để sửa lại phần án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền ông Q, bà S mỗi người đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số AA/2019/0000341 ngày 24-12-2020; AA/2019/0000366 ngày 21-01-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định sẽ được hoàn trả lại.

[14] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm

Căn cứ Điều 129, Điều 500; Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 92; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm b.3, mục b, mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Đình Q, bà Nguyễn Thị S với Bà Hoàng Thị N; xác lập quyền sử dụng đất cho Bà Hoàng Thị N đối với mảnh đất thửa số 5090; tờ bản đồ số 12; diện tích 100 m² ở thôn Trung, xã Diên Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định có vị trí:

- Phía Bắc giáp đất anh Duẩn dài 20m,
- Phía Nam giáp đất ông Huệ dài 20m,
- Phía Đông giáp đất 2 lúa dài 5m,
- Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 21 dài 5m.

3. Bà Hoàng Thị N phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S số tiền 457.221.400đ (Bốn trăm năm mươi bảy triệu hai trăm hai mươi một nghìn bốn trăm đồng).

4. Bà Hoàng Thị N có trách nhiệm kê khai, đăng ký chuyển quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng theo quyết định của bản án tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S phải nộp 22.288.000đ (Hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Bà Hoàng Thị N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực theo biên lai thu số 0000184 ngày 10-6-2020.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Đỗ Đình Q và bà Nguyễn Thị S không phải nộp. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Q, bà S mỗi người 300.000đ theo biên lai số AA/2019/0000341 ngày 24-12-2020; AA/2019/0000366 ngày 21-01-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.

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 nguyên đơn, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Nam Trực;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Lưu HS, VP.

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

Lại Văn Tùng