

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 60/2022/DS-PT

Ngày: 09- 8 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Anh Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tiến Dũng  
Ông Lại Văn Tùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định có kháng cáo của bà Đỗ Thị N là bị đơn trong vụ án.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2021/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số nhà 43, phố GK, phường HL, thành phố MC, tỉnh QN;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn M: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số nhà 43, phố GK, phường HL, thành phố MC, tỉnh QN;

Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1958; bà Đỗ Thị N, sinh năm 1970; Địa chỉ: Đội 9, xóm Cống Đá ( nay là xóm 5), xã XT, huyện XT tỉnh ND;

Người giám hộ cho ông Phạm Văn C: Anh Phạm Đức H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Đội 9, xóm Cống Đá ( nay là xóm 5), xã XT, huyện XT tỉnh ND; là con trai ông Cường;

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1970; Địa chỉ: Đội 9, xóm Cống Đá (nay là xóm 50, xã XT, huyện XT tỉnh ND);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị N: Luật sư Nguyễn Minh Phùng – Văn phòng luật sư Văn & Minh, Đoàn luật sư tỉnh Nam Định.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Quang Xuyên, sinh năm 1952; bà Nguyễn Thị Thìn, sinh năm 1952; Địa chỉ: Xóm 8, Nghĩa Xá ( nay là xóm 10), xã XT, huyện XT tỉnh ND; Chị Phạm Thị Lan Phương, sinh năm 1988; Địa chỉ: Xóm 8, Nghĩa Xá, xã XT, huyện XT tỉnh ND; Ông Đỗ Kim Quý, sinh năm 1972; Hộ khẩu thường trú: Xóm 3, Hưng Nhân, xã XT, huyện XT tỉnh ND; Nơi ở hiện nay: Đội 9, xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND.

Tại phiên tòa: Bà Hiên, bà Nụ, anh Hậu, ông Xuyên có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2007 vợ chồng ông Cường, bà Nụ bán một phần đất thổ cư (5,05 m x 40 m = 202 m<sup>2</sup>) của ông Cường, bà Nụ tại đội 9, xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND cho vợ chồng bà với giá tiền là 160.000.000đ, hai bên có viết biên bản giao kèo ngày 27/2/2007, giấy biên nhận ngày 10/3/2007, biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền ngày 26/4/2007, giấy biên nhận ngày 28/12/2011 âm lịch. Biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền do xóm trưởng là ông Vũ Thanh Xuân (hiện đã chết) là người trực tiếp viết, trong biên bản này có đầy đủ chữ ký của ông Cường, bà Nụ, vợ chồng bà, ông Xuân và những người làm chứng ông Nguyễn Quang Xuyên và anh Lê Văn Triển là bố đẻ và anh rể bà, ông Đỗ Kim Phụng và ông Đỗ Văn Quý là bố đẻ và em trai bà Nụ. Trong đơn xin chứng thực ngày 28/4/2011 do bà Đỗ Thị N và ông Phạm Văn C trực tiếp viết cũng có sự xác nhận của xóm trưởng là ông Vũ Thanh Xuân, của cán bộ địa chính xã là ông Trần Trung Kiên và xác nhận của xã Xuân Ninh là ông Nguyễn Quốc Đạt - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã. Vợ chồng bà đã giao cho ông Cường, bà Nụ tổng số tiền là 140.000.000đ. Trong hợp đồng đã ghi rõ ông Cường, bà Nụ hoàn tất thủ tục, hồ sơ mảnh đất được mang tên ông bà M, Hiên thì ông bà M, Hiên giao nốt số tiền còn lại cho ông bà Cường, Nụ, mọi hồ sơ thủ tục và khu vực lưu không giáp quốc lộ 21 ông bà Cường, Nụ có trách nhiệm hoàn tất. Ông bà M, Hiên chỉ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư do nhà nước cấp mang tên ông bà M, Hiên.

Thời điểm ông Cường, bà Nụ chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà lúc đó ông Cường hoàn toàn khỏe M, minh mẫn, ông Cường đang làm thợ ảnh đi chụp ảnh cho mọi người, chứ ông Cường không bị bệnh tâm thần. Đầu năm 2011, vợ chồng bà xây dựng nhà ống cấp 4, lợp proximãng để ở trên ½ diện tích đất, ½ diện tích đất còn lại trồng rau và nuôi gà. Do điều kiện kinh tế vợ chồng bà đi làm ăn ở Quảng Ninh nên có nhờ ông Nguyễn Quang Xuyên và bà Nguyễn Thị Thìn là bố mẹ đẻ bà đến ở trông coi quản lý nhà đất cho vợ chồng bà từ năm 2018 đến nay. Từ khi mua đất đến nay vợ chồng bà đã rất nhiều lần yêu cầu ông Cường, bà Nụ hoàn tất giấy tờ thủ tục sang tên thửa đất nói trên cho vợ chồng bà nhưng ông Cường, bà Nụ cố tình không làm. Năm 2014 ông M có đưa 70.000.000đ nhằm hỗ trợ bà Nụ làm nhanh giấy tờ sổ đỏ đứng tên vợ chồng bà để vợ chồng bà đỡ phải đi

lại chứ không phải là chi phí chuyển đổi, vợ chồng bà đã xây và sử dụng hết phần đất nhận chuyển nhượng từ đó đến nay chứ không có diện tích đất tăng thêm. Sau đó ông M đã lấy lại số tiền 70.000.000đ này. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng là đất thổ cư, việc chuyển đổi là trách nhiệm nghĩa vụ của ông Cường, bà Nụ chứ vợ chồng bà không phải chịu chi phí gì, việc không làm giấy tờ thủ tục hoàn toàn là lỗi của gia đình bà Nụ, gia đình bà không có lỗi gì trong việc này. Bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cường, bà Nụ với vợ chồng bà. Ông Cường, bà Nụ phải có trách nhiệm hoàn tất giấy tờ thủ tục sang tên thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế là 167,5 m<sup>2</sup> để vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng bà nhận trách nhiệm trả ông Cường, bà Nụ số tiền còn lại là 20.000.000đ ngoài ra bà nhận hỗ trợ cho ông Cường, bà Nụ số tiền là 30.000.000đ. Phần đất giáp đường nhựa là đất hành lang an toàn giao thông có diện tích 46,83 m<sup>2</sup> trên phần đất này bà đã làm nhà mái tôn có diện tích 23,5 m<sup>2</sup>, nay bà xin tiếp tục sử dụng, khi nào nhà nước thu hồi thì bà tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất để trả lại đất của nhà nước.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Đỗ Thị N trình bày: Theo bản án phúc thẩm số 17/2006/DSPT ngày 17/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định thì vợ chồng bà được quyền sử dụng 1.025 m<sup>2</sup> đất tại xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND. Năm 2007, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông M, bà Hiên một phần diện tích đất trong tổng diện tích 1.025 m<sup>2</sup> của vợ chồng bà với giá tiền là 160.000.000đ, ông M, bà Hiên đã trả 140.000.000đ, còn nợ lại 20.000.000đ. Các bên có viết biên bản giao kèo, giấy nhận tiền, biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền và có người làm chứng như bà Hiên đã trình bày là đúng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 520024 của UBND huyện Xuân Trường cấp ngày 27/12/2011 thì vợ chồng bà được sử dụng diện tích 1.025 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 314, tờ bản đồ số 08 tại xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND. Quá trình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà được biết diện tích đất nhà bà đang quản lý sử dụng hiện nay tăng thêm 159,9 m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, diện tích tăng thêm này nhà bà chưa làm được sổ đỏ. Quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ đất ao sang đất ở lâu dài phải nộp phí và lệ phí nên bà có gọi điện cho ông M, bà Hiên thông báo về việc chuyển đổi, ông M, bà Hiên nhất trí chuyển đổi và hứa sẽ trả toàn bộ chi phí. Từ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2014 bà đã nhiều lần thông báo ông M, bà Hiên về làm thủ tục sang tên nhưng ông M, bà Hiên không làm với nhiều lý do, bà Hiên cho em trai sang nhà bà lăng mạ đe dọa gia đình bà. Cuối năm 2014, ông M về thỏa thuận trả bà 70.000.000đ và chịu toàn bộ phí và chi phí thuê cho việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông M về nhà bà lấy lại 70.000.000đ. Suốt từ đó đến nay ông M, bà Hiên không yêu cầu bà sang tên nữa. Kinh tế trong gia đình bà trước đây cũng như bây giờ là do bà quyết định nên khi chuyển nhượng mọi người nói ký thì chồng bà ký tên. Nay bà cũng mong muốn sang tên cho vợ chồng bà Hiên, nhưng bà Hiên phải thanh toán việc bà chuyển đổi từ đất ao sang đất ở vì đã làm tăng giá trị của diện tích đất ở lâu dài, số tiền nợ lại bà đã quá lâu

và diện tích đất thực tế sử dụng của vợ chồng bà Hiên tăng lên khoảng 30 m<sup>2</sup> mặt đường quốc lộ theo bản đồ năm 2011. Bà và ông Cường có hai người con là Phạm Thị Lan Phương và Phạm Đức H đến nay đã trưởng thành, cháu Hậu đã có đơn yêu cầu giám hộ cho bố là Phạm Văn C (bị bệnh tâm thần), bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa anh Phạm Đức H trình bày: Thời điểm bố mẹ anh chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M, bà Hiên lúc đó anh chưa đủ 17 tuổi. Bố anh bị bệnh tâm thần, nay anh không nhất trí việc bố mẹ anh đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M, bà Hiên, anh xin trả lại tiền cho ông M, bà Hiên. Từ năm 1992 đến nay hàng ngày bố anh đều phải dùng thuốc, từ lúc bố anh bị tâm thần đến nay không có cơ quan chức năng nào tuyên bố bố anh đã khỏi bệnh tâm thần. Chị Phạm Thị Lan Phương có đơn xin xác nhận gửi đến Tòa án có nội dung giống như nội dung mà anh Hậu đã trình bày.

Ông Nguyễn Quang Xuyên trình bày: Ông là bố đẻ chị Hiên, anh M là con rể ông. Năm 2007, vợ chồng chị Hiên nhận chuyển nhượng của ông Cường, bà Nụ một thửa đất ở tại đội 9, xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND. Biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền ngày 26/4/2007 đã ghi rất rõ về việc chuyển nhượng của các bên, buổi làm việc hôm đó có tất cả các thành viên như chị Hiên đã trình bày, hôm đó ông có mặt và ký tên với tư cách là người làm chứng. Trong đơn xin chứng thực ngày 28/4/2011 do bà Nụ trực tiếp viết thể hiện nội dung về việc chuyển nhượng đất, trong đơn này cũng có chữ ký của ông và có sự xác nhận của xóm trưởng ông Vũ Thanh Xuân, của cán bộ địa chính xã ông Trần Trung Kiên, của Chủ tịch UBND xã Xuân Ninh ông Nguyễn Quốc Đạt. Năm 2011, vợ chồng chị Hiên, anh M đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất nhận chuyển nhượng và nhờ vợ chồng ông đến ở trông coi quản lý nhà đất giúp cho vợ chồng chị Hiên từ năm 2018 như chị Hiên đã trình bày. Bà Nguyễn Thị Thìn trình bày: Hoàn toàn nhất trí như ý kiến ông Xuyên (chồng bà) đã trình bày.

Ông Đỗ Kim Quý trình bày: Ông là em trai bà Nụ và là em vợ ông Cường. Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông M, bà Hiên. Ông được biết trong vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản của gia đình ông Cường theo phán quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường năm 2005 và bản án số 17 ngày 17/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định do ông Cường bị bệnh tâm thần nên người đại diện theo pháp luật của ông Cường là bà Nụ được quyền quản lý sử dụng 1.025 m<sup>2</sup> đất tại đội 9, xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND. Sở dĩ ông biết rõ việc này là do trước đây bà Nụ thường xuyên nhờ ông chở bà Nụ đến Tòa án để làm việc khi bà Nụ có giấy báo, giấy triệu tập của Tòa án. Do ông Cường, bà Nụ khó khăn về kinh tế nên phải chuyển nhượng một phần đất. Biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền ngày 26/4/2007 đã ghi rất rõ ràng cụ thể, chi tiết, việc mua bán chuyển nhượng này là thỏa thuận mua bán và hoàn toàn tự nguyện chứ không có ép buộc gì, lúc ghi biên bản có ông M, bà Hiên và ông Cường, bà Nụ; ngoài ra có ông Xuyên là bố đẻ bà Hiên, anh Triển là người họ hàng nhà ông M, đại diện bên gia đình bà Nụ ngoài ông còn có bố đẻ ông là Đỗ Kim Phụng, có xác nhận của xóm trưởng là ông Vũ Thanh Xuân. Sau khi ông Xuân viết biên bản và đọc thông qua, tất cả mọi

người có mặt đều nghe rõ và cùng ký vào biên bản này. Khoảng tháng 6/2007 ông Cường, bà Nụ lại chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông một thửa đất giáp với đất của ông M, bà Hiên. Năm 2014, vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, thời điểm ông Cường, bà Nụ chuyển nhượng đất cho ông M, bà Hiên, cũng như chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông thì lúc đó ông Cường khỏe M, minh mẫn, ông Cường còn làm thợ ảnh đi chụp ảnh cho mọi người và ông Cường cũng đã trực tiếp ký vào các biên bản chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông M và vợ chồng ông. Năm 2011, ông M, bà Hiên đã xây nhà trên đất nhận chuyển nhượng và sử dụng cho đến nay. Do đất hiện nay có cao hơn khi chuyển nhượng, ông có nghe thấy phía gia đình bà Nụ yêu cầu ông M, bà Hiên trả thêm tiền phát sinh, vợ chồng ông M, bà Hiên có ý định hỗ trợ bà Nụ một phần để bà Nụ hoàn tất giấy tờ cho ông M, bà Hiên đỡ phải đi lại nhưng sau đó các bên không thống nhất được với nhau và ông M, bà Hiên đã khởi kiện.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15 tại xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND có diện tích đo đạc thực tế là 167,5m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 105,5 m<sup>2</sup>, đất vườn 16 m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản 46 m<sup>2</sup>; đất hành lang an toàn giao thông phía trước nhà ông M, bà Hiên là 46,83 m<sup>2</sup>. Giá đất: 10.500.000đ/m<sup>2</sup> (mười triệu năm trăm nghìn đồng một mét vuông); Tài sản trên đất tranh chấp: Nhà mái tôn giáp với đường trục chính có giá trị 27.000.000đ; nhà ống để ở lợp mái tôn hai mái giá trị 115.000.000đ; nhà ăn, công trình phụ, bếp lợp mái tôn giá trị 55.000.000đ.

Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Ninh: Trích lục bản đồ xã Xuân Ninh bản đồ HTX Xuân Lạc, xã Xuân Ninh, huyện Xuân Thủy, Hà Nam Ninh không thể hiện năm trong đó thửa 680 tờ bản đồ số 01 tên người sử dụng Gám với diện tích 786 m<sup>2</sup>(đất ở 360 m<sup>2</sup>, đất ao 200m<sup>2</sup>, đất vườn 226 m<sup>2</sup>); thửa đất 1279 tên người sử dụng Long 72 m<sup>2</sup> không ghi loại đất; thửa 1278 tên người sử dụng Nhung 176 m<sup>2</sup> không ghi loại đất; Bản đồ địa chính xã Xuân Ninh năm 1992 thửa đất số 06 tờ bản đồ số 08 với diện tích 995 m<sup>2</sup> trong đó thổ cư 275 m<sup>2</sup>, thổ canh 90 m<sup>2</sup>, ao 630 m<sup>2</sup> đứng tên người sử dụng Cường và một phần thửa số 05 tờ bản đồ số 08 với diện tích 20 m<sup>2</sup> là do nhận chuyển nhượng của ông Long; Bản đồ địa chính xã Xuân Ninh năm 1992 chỉnh lý năm 2003, chỉnh lý năm 2013, năm 2014 do chuyển nhượng cho các hộ, căn cứ vào hồ sơ tách thửa thể hiện: Thửa 214 tên người sử dụng Hậu với diện tích 196 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 116,75 m<sup>2</sup>, đất vườn 17 m<sup>2</sup>, đất ao 62,25 m<sup>2</sup>; thửa 215 tên người sử dụng Đạm với diện tích 247 m<sup>2</sup> trong đó 154 m<sup>2</sup> đất ở, 23 m<sup>2</sup> đất vườn, 70 m<sup>2</sup> đất ao; thửa 316 tên người sử dụng Quý với diện tích 167,5 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 104,5 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> đất vườn, 47 m<sup>2</sup> đất ao; thửa 317 tên người sử dụng Cường diện tích 167,5 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 105,5 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> đất vườn, 46 m<sup>2</sup> đất ao là thửa đất đang tranh chấp giữa vợ chồng bà Hiên với vợ chồng bà Nụ; thửa 318 diện tích 130,2 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 90 m<sup>2</sup>, đất vườn 13 m<sup>2</sup>, đất ao 27,2 m<sup>2</sup>, thửa 318 đã có hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 319 đứng tên người sử dụng Phú diện tích 97,8 m<sup>2</sup> trong đó 88 m<sup>2</sup> đất ở, 5 m<sup>2</sup> đất vườn, 4,8 m<sup>2</sup>

đất ao, khi tách thửa gia đình có để lại 19 m<sup>2</sup> đất phía đông để làm rãnh thoát nước giáp nhà ông Đại;

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cường, bà Nụ trước khi hợp thửa: Thửa số 06 tờ bản đồ số 08 có diện tích 641,25 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 275 m<sup>2</sup>, đất vườn 90 m<sup>2</sup>, đất ao 276,25 m<sup>2</sup>, người làm đơn ông Phạm Văn C đề ngày 30/11/2011, trong hồ sơ ghi tên cả ông Cường, bà Nụ; nguồn gốc là nhận thừa kế của bố mẹ để lại; Thửa số 309 tờ bản đồ số 08 có diện tích 383,75 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 383,75 m<sup>2</sup>, người làm đơn ông Phạm Văn C đề ngày 30/11/2011, trong hồ sơ ghi tên cả ông Cường, bà Nụ nguồn gốc là theo quyết định của bản án phúc thẩm số 17 ngày 17/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cường, bà Nụ sau khi hợp thửa thể hiện: Ông Phạm Văn C, bà Đỗ Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/2011 theo số BG 520024 với diện tích 1.025 m<sup>2</sup> trong đó đất ở 658,75 m<sup>2</sup>, đất vườn 90 m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản 276,25 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 8 tại xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cường, bà Nụ là cấp theo quyết định của bản án phúc thẩm số 17/2006/DSPT ngày 17/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 121, 122, 123, 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C, bà Đỗ Thị N với ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H.

2. Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng 167,5 m<sup>2</sup> đất; trong đó đất ở 105,5 m<sup>2</sup>, đất vườn 16 m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản 46 m<sup>2</sup> và sở hữu công trình xây dựng trên diện tích đất này tại xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H trả bà Đỗ Thị N số tiền còn lại là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và nhận hỗ trợ cho bà Đỗ Thị N số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Tổng cộng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

- Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H tạm thời sử dụng đất hành lang an toàn giao thông có diện tích 46,83 m<sup>2</sup> và sở hữu nhà mái tôn có diện tích 23,5 m<sup>2</sup> trên

diện tích đất này, khi nào nhà nước thu hồi thì ông M, bà Hiên phải có trách nhiệm tự tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất hành lang an toàn giao thông để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho nhà nước.

(Diện tích, ranh giới, độ dài các cạnh của thửa đất được mô tả chi tiết trong sơ đồ kèm theo bản án).

- Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

4. Bà Đỗ Thị N được nhận từ ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

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

Ngày 13/09/2021, bà Đỗ Thị N làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 30/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng không công chứng, khi chuyển nhượng chồng tôi bị tâm thần, hợp đồng không ghi diện tích đất, chưa thanh toán đủ tiền, bì đỏ của gia đình tôi chưa đúng; Ông M và bà Hiên còn thiếu 20 triệu đồng tương đương 1/8 giá trị hợp đồng, lẽ ra phải trả cho tôi số tiền  $1.112.400.000 \text{ đồng} \times 1/8 = 139.050.000 \text{ đồng}$ ; Chưa xem xét buộc ông M và bà Hiên trả phần giá trị diện tích đất tăng thêm khoảng  $30 \text{ m}^2 \times 10.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 315.000.000 \text{ đồng}$  và phí chuyển đổi phần đất vườn, ao thành ở; Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xem xét cho chồng tôi đi giám định tâm thần; Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2022, bà Đỗ Thị N còn đề nghị: Bà Nụ phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất  $105 \text{ m}^2 \times 750.000 \text{ đồng/m}^2 = 78.750.000 \text{ đồng}$ , đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm và tuyên bố hợp đồng vô hiệu nếu không được thì buộc vợ chồng chị Hiên phải thanh toán cho tôi 700.000.000 đồng; Ngoài những nội dung kháng cáo nêu trên, bà Nụ không yêu cầu và cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nụ trình bày: Nguồn gốc đất chuyển nhượng đã được thể hiện trên bản đồ qua các thời kỳ và theo quyết định của bản án phúc thẩm số 17/2006/DSPT ngày 17/3/2006 xác định vợ chồng ông Cường và bà Nụ sử dụng diện tích 1025 m<sup>2</sup>. Năm 2011, gia đình bà Nụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất ông Cường và bà Nụ bán cho bà Hiên là đất Ao nhưng nay đã được chuyển đổi mục đích sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất chưa phải là đất của ông Cường và bà Nụ. Ông Cường bị tâm thần từ năm 1992, các con ông Cường không đồng ý việc bán đất. Số tiền còn lại chưa thanh toán là 20.000.000 đồng tương ứng với 1/8 giá trị hợp đồng nên đề nghị tòa phải công nhận thanh toán 139.050.000 đồng. Về hình thức hợp đồng không công chứng là vi phạm. Đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nụ và vợ chồng bà Hiên. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bà Hiên thanh toán 1/8 giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 139.050.000 đồng. Án phí các đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thị N có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị N:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất: Căn cứ vào bản đồ địa chính lập năm 1992; bản đồ địa chính xã Xuân Ninh năm 1992 chỉnh lý năm 2003, chỉnh lý năm 2013, năm 2014 của xã Xuân Ninh; bản án phúc thẩm số 17/2006/DS-PT ngày 17/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường cấp ngày 27/12/2011 thì thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 15 cũng chính là thửa đất số 317 tờ bản đồ địa chính số 08 tại xóm Cống Đá, xã Xuân Ninh là thuộc quyền sử dụng của ông Cường, bà Nụ.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2007, vợ chồng ông Cường và bà Nụ bán một phần đất thổ cư (5,05 m x 40 m = 202 m<sup>2</sup>) tại đội 9, xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh NB cho vợ chồng bà Hiên với giá 160.000.000đ, hai bên có viết biên bản giao kèo ngày 27/2/2007, giấy biên nhận ngày 10/3/2007, biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền ngày 26/4/2007, giấy biên nhận ngày 28/12/2011 âm lịch. Biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền do xóm trưởng là ông Vũ Thanh Xuân (hiện đã chết) là người trực tiếp viết, trong biên bản này có đầy đủ chữ ký của ông Cường, bà Nụ, vợ chồng bà Hiên, ông Xuân và những người làm chứng ông Nguyễn Quang Xuyên, anh Lê Văn Triền, ông Đỗ Kim Phụng, ông Đỗ Văn Quý. Trong đơn xin chứng thực ngày 28/4/2011 do bà Đỗ Thị N và ông Phạm Văn C trực tiếp viết cũng có sự xác nhận của ông Vũ Thanh Xuân là xóm trưởng, ông Trần Trung Kiên là cán bộ địa chính xã, ông Nguyễn Quốc Đạt - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã. Vợ chồng bà Hiên đã giao cho ông Cường, bà Nụ số tiền là 140.000.000đ. Trong hợp đồng đã ghi rõ ông Cường, bà Nụ hoàn tất thủ tục, hồ sơ mảnh đất được mang tên ông bà M, Hiên thì ông bà M, Hiên giao nốt số tiền còn lại cho ông bà Cường, Nụ, mọi hồ sơ thủ tục và khu vực lưu không giáp quốc lộ 21 ông bà Cường, Nụ có trách nhiệm hoàn tất. Ông bà M, Hiên chỉ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư do nhà nước cấp mang



tên ông bà M, Hiên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M và vợ chồng bà Hiên đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai.

[2.3] Về vấn đề bà Nụ cho rằng thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phạm Văn C bị tâm thần: Bà Đỗ Thị N có nộ bệnh án hành chính của Trạm tâm thần kinh thuộc Sở y tế Hà Nam Ninh ngày 17/9/1992 chẩn đoán xác định đối với bệnh nhân Phạm Văn C: Hội chứng ám ảnh sợ và 01 giấy xác nhận của Trạm y tế xã Xuân Ninh ngày 10/5/2021 về việc ông Phạm Văn C bị bệnh tâm thần phân liệt có bệnh án được quản lý tại Trạm y tế xã vẫn dùng thuốc điều trị hàng ngày. Tòa án cũng đã làm việc với bà Đỗ Thị N, bà Nụ không yêu cầu Tòa án tuyên bố ông Phạm Văn C mất năng lực hành vi dân sự và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Căn cứ vào tài liệu do bà Đỗ Thị N nộp trong đó có bản án dân sự sơ thẩm số 10/2005/DS-ST ngày 11/8/2005 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường và bản án phúc thẩm số 17/2006/DS-PT ngày 17/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xác định ông Phạm Văn C bị bệnh tâm thần và người đại diện theo pháp luật của ông Phạm Văn C là bà Đỗ Thị N (vợ ông Cường) nên trong phần quyết định Tòa án đã giao cho bà Đỗ Thị N là người được quản lý 1.025 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 6, tờ bản đồ số 8 xã Xuân Ninh lập năm 1992, như vậy diện tích đất trên theo quyết định của bản án là của riêng ông Cường và bà Nụ, ông Cường bị bệnh tâm thần thì đất trên do bà Nụ quản lý. Theo quy định tại khoản 1 Điều 62 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định người giám hộ đương nhiên của người mất năng lực hành vi dân sự: “Trong trường hợp vợ mất năng lực hành vi dân sự thì chồng là người giám hộ, nếu chồng mất năng lực hành vi dân sự thì vợ là người giám hộ” đối chiếu với quy định này thì bà Đỗ Thị N là người giám hộ đương nhiên cho ông Cường mà không cần phải có sự đồng ý nhất trí của các con ông Cường, bà Nụ là chị Phạm Thị Lan Phương và anh Phạm Đức H. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nụ và vợ chồng bà Hiên không ảnh hưởng về chủ thể tham gia giao dịch.

[2.4] Về việc đề nghị hợp đồng không ghi diện tích đất, chưa thanh toán đủ tiền, bìa đỏ của gia đình tôi chưa đúng: Trong hợp đồng đã thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng, giá trị và phương thức thanh toán nên yêu cầu đề nghị này của bà Nụ không có cơ sở chấp nhận. Về việc bìa đỏ của gia đình bà Nụ chưa đúng nhưng tại bản án phúc thẩm số 17/2006/DS-PT ngày 17/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã có hiệu lực pháp luật xác định phần diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng bà Hiên là thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng bà Nụ. Vì vậy, việc chuyển nhượng không trái với qui định của pháp luật về đất đai nên đề nghị của bà Nụ không được chấp nhận.

[2.5] Về việc đề nghị ông M và bà Hiên còn thiếu 20 triệu đồng tương đương 1/8 giá trị hợp đồng, lẽ ra phải trả cho tôi số tiền 1.112.400.000 đồng x 1/8 = 139.050.000 đồng; Chưa xem xét buộc ông M và bà Hiên trả phần giá trị diện tích đất tăng thêm khoảng 30 m<sup>2</sup> x 10.500.000 đồng/m<sup>2</sup> = 315.000.000 đồng và phí chuyển đổi phần đất vườn, ao thành ở: Theo biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền ngày 26/4/2007 ghi rất rõ ràng “Khi ông bà Cường, Nụ hoàn tất thủ tục, hồ sơ

mảnh đất được mang tên ông bà M, Hiền thì ông bà M, Hiền giao nốt số tiền trên cho ông bà Cường, Nụ mọi hồ sơ thủ tục và khu vực lưu không giáp quốc lộ 21 ông bà Cường, Nụ có trách nhiệm hoàn tất. Ông bà M, Hiền chỉ nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu đất thổ cư do nhà nước cấp mang tên ông bà M, Hiền”. Theo các biên bản các bên đã ký kết trong đó có biên bản giao kèo ngày 27/2/2007 ghi là 185 m<sup>2</sup> đất thổ cư. Kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp chuyển nhượng có diện tích 167,5 m<sup>2</sup> không phải hoàn toàn là đất ở mà có cả các loại đất khác, cụ thể đất ở 105,5 m<sup>2</sup>, đất vườn 16 m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản 46 m<sup>2</sup>, đất hành lang an toàn giao thông 46,83 m<sup>2</sup>. Bà Nụ không cung cấp được việc bà phải nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà Hiền. Như vậy, những yêu cầu nêu trên của bà Nụ là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Về việc đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm và tuyên bố hợp đồng vô hiệu nếu không được thì buộc vợ chồng chị Hiền phải thanh toán cho tôi 700.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà Nụ không đề nghị hủy bản án sơ thẩm mà chỉ đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nụ với vợ chồng bà Hiền về hình thức và nội dung phù hợp qui định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bà Nụ yêu cầu vợ chồng bà Hiền phải thanh toán số tiền 700.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ. Như vậy, những yêu cầu nêu trên của bà Nụ là không có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng tranh chấp chuyển nhượng: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ là biên bản giao kèo ngày 27/2/2007; biên bản giao nhận đất thổ cư và tiền ngày 26/4/2007; đơn xin chứng thực ngày 28/4/2011; giấy biên nhận tiền ngày 10/3/2007; giấy biên nhận tiền ngày 28/12/2011 (âm lịch) và lời khai của người làm chứng. HĐXX, buộc vợ chồng bà Hiền phải thanh toán cho vợ chồng bà Nụ số tiền 20.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm vợ chồng bà Hiền đã tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng bà Nụ số tiền 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hiền tự nguyện thanh toán cho bà Nụ số tiền tương ứng giá trị 1/8 hợp đồng là 139.050.000 đồng. Việc tự nguyện thanh toán của bà Hiền phù hợp qui định pháp luật nên được chấp nhận.

[2.8] Tóm lại, như nhận định nêu trên việc tự nguyện thanh toán số tiền tương ứng 1/8 giá trị hợp đồng của bà Hiền được chấp nhận nên HĐXX sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Đỗ Thị N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 121, 122, 123, 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

khoản 1 Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị N, sửa bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H.

3. Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng 167,5 m<sup>2</sup> đất. Trong đó: đất ở 105,5 m<sup>2</sup>, đất vườn 16 m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản 46 m<sup>2</sup> và sở hữu công trình xây dựng trên diện tích đất này tại xóm Cống Đá, xã XT, huyện XT tỉnh ND. (Về diện tích, ranh giới, độ dài các cạnh của thửa đất được mô tả chi tiết trong sơ đồ kèm theo).

Giao cho Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H tạm thời sử dụng đất hành lang an toàn giao thông có diện tích 46,83 m<sup>2</sup> và sở hữu nhà mái tôn có diện tích 23,5 m<sup>2</sup> trên diện tích đất này, khi nào nhà nước thu hồi thì ông M, bà Hiền phải có trách nhiệm tự tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất hành lang an toàn giao thông để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho nhà nước.

Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H về việc thanh toán cho bà Đỗ Thị N và ông Phạm Văn C số tiền 139.050.000đ ( một trăm ba mươi chín triệu, năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

5. Về án phí: Bà Đỗ Thị N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nụ đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 0002092 ngày 13/9/2021 của Chi cục thi hành án huyện Xuân Trường được trả lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành

Trong 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 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 Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Tiến Dũng      Lại Văn Tùng**

**Mai Anh Tuấn**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Xuân Trường;
- TAND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)**

**Mai Anh Tuấn**

