

Bản án số: 23/2021/DS - PT

Ngày: 25/3/2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Liên

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Quế và bà Nguyễn Thị Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Đồng Quang L, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: xóm A, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên.

\* *Người đại diện theo ủy quyền của ông L:* Ông Phan Quang H, sinh năm 1988 (có mặt)

Trú tại: Tổ 1, phường CG, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

\* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Phạm Trung K - Luật sư Công ty luật TNHH X và cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Phạm Nam L1, sinh năm 1958 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962 (có mặt) (vợ ông L1)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố BH, phường BB, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên.

\* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L1 và bà C:* Bà Nguyễn Thị T và ông Phùng Đức T1 - Luật sư văn phòng luật sư TH thuộc đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà Lê Thị H, sinh năm 1960 (vợ ông L vắng mặt)

Địa chỉ: xóm Ấ, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên

\* *Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Phan Quang Huy, sinh năm 1988 (có mặt)

Trú tại: Tổ 1, phường CG, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

**4 Người làm chứng:**

4.1. Ông Nguyễn Văn T2 - nguyên Chủ tịch UBND xã HT, thị xã PY. Địa chỉ: Xóm Hanh, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt)

4.2. Ông Dương Văn C1 - nguyên cán bộ địa chính xã HT, thị xã PY. Địa chỉ: Xóm N, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Đồng Quang L trình bày:* Gia đình ông có mảnh đất đã được UBND huyện Phổ Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số C344038 ngày 26/02/2001 mang tên Đồng Văn L: thửa đất số 37b, tờ bản đồ 79, diện tích 100 m<sup>2</sup>, vị trí tại xóm Ấ, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên. Tháng 6 năm 2001, ông Phạm Nam L1 (vợ là Nguyễn Thị C) có hỏi mượn ông mảnh đất trên để làm quán sửa xe máy. Do mảnh đất không sử dụng, dân xung quanh đổ rác thải mất mỹ quan nên ông đã bàn bạc cả vợ chồng đã đồng ý cho mượn.

Ngày 16/12/2001, vợ chồng ông L1 xuống nhà trao đổi với vợ chồng ông về việc muốn mua lại mảnh đất trên, vợ chồng ông đồng ý. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 19.000.000đ (mười chín triệu đồng), có lập giấy viết tay. Vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông L1 bà C phải trả ngay số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) nhưng ông L1 bà C mới trả được số tiền 11.500.000đ (mười một triệu năm trăm nghìn đồng), số tiền còn nợ lại là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông L1 có nói lại với ông lý do chưa trả đủ tiền là do gia đình khó khăn nên xin khất đến tháng 10 năm 2002 sẽ trả đủ. Nếu sai ông L1 sẽ chịu trách nhiệm. Sau khi thỏa thuận, hai bên có ra UBND xã HT để lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng mẫu nhưng chưa đóng dấu vì chưa thanh toán đủ tiền, còn hợp đồng đó UBND xã đưa cho bên nào cầm thì ông không biết.

Khi đến hạn trả nợ số tiền còn lại 7.500.000đ, ông L1 không trả cho ông số tiền trên mà còn đến nhà ông xin vay lại số tiền 10.000.000đ, Do ông L1, bà C không thực hiện đúng hợp đồng, không trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông, ông không đồng ý bán đất cho ông L1 nữa nhưng gia đình ông L1, bà C vẫn đang ở

trên đất và đã xây 01 nhà cấp 4, mái lợp prôximăng và đã nộp thuế đối với thửa đất số 37b, tờ bản đồ 79, ông không thực hiện việc nộp thuế đối với thửa đất trên mà gia đình ông L1, bà C thực hiện nộp hàng năm. Gia đình ông đã nhận tiền đất do ông L1 trả hai lần tổng cộng: 11.500.000đ, ông công nhận là đúng việc vợ chồng ông L1, bà C đã trả tiền mua bán đất, nhưng sau đó ông L1, bà C vay lại và lập giấy vay tiền số tiền là 10.000.000đ. Ông xác định đây là tiền trả lại đất nên không có việc mua bán đất.

Ông xác nhận số tiền vay lại của ông L1, bà C hai lần là 10.000.000đ (một lần 4.000.000đ - giấy thỏa thuận vay lập ngày 10/01/2003 và 6.000.000đ lập ngày 29/01/2003), là trả lại tiền đất chứ không phải là vay. Đến nay ông vẫn giữ 1.500.000đ của ông L1 do ông L1 vẫn đang ở trên đất.

Đối với số tiền 7.500.000đ, theo giấy thỏa thuận ghi vợ chồng L1 C vay lại do thỏa thuận giữa bà C với bà H (vợ ông) ông không biết nên ông xác định chưa diễn ra việc thỏa thuận vay lại.

Nay ông khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết: Đề nghị hủy bỏ hợp đồng mua bán đất giữa ông và ông L1, đề nghị vợ chồng ông L1 tháo dỡ các công trình trên đất, trả lại mặt bằng cho gia đình ông.

Về yêu cầu phản tố của ông L1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay ghi là “Giấy biên nhận mua bán đất thổ cư” ông không đồng ý vì chưa lập HĐ chuyển nhượng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông là Đồng Văn L.

*Bị đơn ông Phạm Nam L1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 16/12/2001, ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị C đã đến nhà ông Đồng Quang L và bà Lê Thị H để đặt vấn đề mua bán thửa đất số 37b, tờ bản đồ 79, diện tích 100m<sup>2</sup>, vị trí đất tại xóm Ấ, xã HT, PY, Thái Nguyên để mở quán sửa chữa xe máy. Ông L bà H nhất trí bán thửa đất với giá 19.000.000đ, vợ chồng ông đã trả được số tiền 11.500.000đ, còn nợ lại 7.500.000đ, hẹn đến ngày 30/10/2002 sẽ trả đủ, có viết giấy biên nhận, có chữ ký của ông L, bà H và bà C (vợ ông). Sau đó, ông và ông L dưới sự hướng dẫn của cán bộ địa chính xã đã làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu quy định của Nhà nước, hai bên ký kết hợp đồng xong thì cùng cán bộ của xã tiến hành kiểm tra thực địa, đo vẽ thửa đất. Sau khi lập hồ sơ, trích lục bản đồ địa chính, chứng thực hợp đồng, UBND xã HT đã giao hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ cho ông L nhận để ông L làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông nhưng ông L giữ hồ sơ từ đó đến nay. Sau khi mua bán xong vợ chồng ông làm nhà từ năm 2002 sinh sống liên tục cho đến nay, từ năm 2003 nộp đầy đủ tiền thuế, nghĩa vụ nhà đất cho Nhà nước.

Đến hạn trả số tiền còn lại, ngày 30/10/2002, vợ chồng ông đến nhà ông L trình bày hoàn cảnh khó khăn và được ông L đồng ý cho vợ chồng ông thanh toán bằng cách: chuyển số tiền mua đất còn lại phải trả là 7.500.000đ thành

khoản tiền vợ chồng ông L cho vợ chồng ông vay với lãi suất là 1%/tháng và trả theo quý. Ông L1 xác định đến ngày 30/10/2002 vợ chồng ông đã thanh toán xong số tiền mua thửa đất của ông L là 19.000.000đ.

Ngày 10/01/2003, vợ chồng ông đến nhà ông L trả tiền lãi tháng 11 và tháng 12/2002 của số tiền vay 7.500.000đ. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, cần vốn để làm ăn, sau khi trả tiền lãi vợ chồng ông đã vay của vợ chồng ông L số tiền 4.000.000đ cũng với lãi suất 1%/tháng và trả theo quý. Ngày 29/01/2003, vợ chồng ông đến nhà ông L xin vay thêm vốn, được vợ chồng ông L cho vay thêm 6.000.000đ. Hai bên viết giấy biên nhận ghi vào trong sổ của ông, có chữ ký của bà H ký xác nhận. Ông L1 xác định số tiền vay 10.000.000đ không phải là số tiền vợ chồng ông rút lại không mua đất nữa. Những lần vay tiền này đều được ghi vào trong giấy biên nhận mua bán đất thổ cư ngày 16/12/2001 do vợ chồng ông L giữ. Hết quý I năm 2003, ông đến nhà ông L trả số tiền lãi theo thỏa thuận, bà H nhận tiền. Ngày 08/6/2004, vợ chồng ông đến nhà ông L để thanh toán khoản tiền vay cả gốc và lãi thì vợ chồng ông L không nhận tiền và nói với ông là mảnh đất đó bán như vậy đến giờ là thiệt, ông cũng có hỏi là cần thêm bao nhiêu thì ông L có nói là không bán nữa và cũng không nhận số tiền gốc, lãi của gia đình ông nên ông đã mang tiền về.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông phải tháo dỡ nhà và trả lại đất, ông không đồng ý, vì theo ông việc mua bán giữa ông và ông L đã xong, ông L bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông. Ông L đã được giao hợp đồng chuyển nhượng thị thực của UBND xã HT là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật, nhưng do ông L không xuất trình nên ông xác định việc thanh toán tiền của HĐ mua bán đất đã thực hiện xong, việc thỏa thuận vay tiền giữa hai bên là quan hệ dân sự khác chứ không phải là việc trả lại tiền mua đất

Sau khi ông trả tiền nhưng ông L không đồng ý, ông đã làm đơn yêu cầu ông L, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông ra UBND xã HT. Quá trình hòa giải không thành, ông cũng đã khởi kiện ra Tòa án nhưng do chưa nộp được tiền tạm ứng án phí nên ông đã từ bỏ ý định khởi kiện, nay ông bà L H khởi kiện đòi lại đất và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ông không nhất trí.

Ngày 23/4/2020, ông làm đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của ông L với nội dung: Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa số 37b, diện tích 100 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 79, xã HT, thị xã Phổ Yên giữa ông Phạm Nam L1, bà Nguyễn Thị C với ông Đồng Quang L, bà Lê Thị H có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị C (vợ ông L1) trình bày: có đồng quan điểm với ông L1

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H (vợ ông L) trình bày: Có đồng quan điểm với ông L.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2019, xác định:

Hiện trạng thực tế ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C đang là người sử dụng thửa đất 37b, tờ bản đồ 79, vị trí thuộc xóm Ấ, xã HT, thị xã Phổ Yên. Trên bản đồ địa chính thể hiện là thửa 37, tờ bản đồ 79 có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp hành lang giao thông đường 261
- Phía Tây giáp hành lang đường sắt Hà Thái
- Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Bình Nguyên
- Phía Bắc giáp gia đình ông Nguyễn Duy H1.

\*Về tài sản trên đất:

- Trên đất có 01 nhà cấp 4 xây tường 110 bô trụ, trần bằng nhựa lợp mái Prôximăng mái chảy, diện tích 30m<sup>2</sup>; bếp, công trình vệ sinh 10m<sup>2</sup>; 01 lán diện tích 27m<sup>2</sup> làm quán sửa chữa, công trình xây tháng 12/2001.

- Cây trên đất: 01 cây sấu đường kính 0,25 cm (ông L1, bà C trồng năm 2002); 01 cây quất hồng bì đường kính 05 cm.

- Bờ tường xây bao quanh dài 6 m, cao 1,5 m.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, Điều 147, 157, 158, 164 Điều 165, 166, Điều 217, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, 119, 129, 132, 200, 357, 440, Điều 468, 500, 501, 502, 503, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 167 của Luật đất đai năm 2013;

Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người liên quan ông Đồng Quang L và bà Lê Thị H về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là giấy viết tay “**Giấy biên nhận mua bán đất thổ cư**” lập ngày 16/12/2001, giữa ông Đồng Quang L, bà Lê Thị H với ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 100m<sup>2</sup> tại thửa đất 37b, tờ bản đồ 79, vị trí đất thuộc xóm Ấ, xã HT, thị xã PY.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Nam L1: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ghi “**Giấy biên**

**nhận mua bán đất thổ cư”** lập ngày 16/12/2001 giữa ông Đồng Quang L, bà Lê Thị H với ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C.

- Buộc ông Đồng Quang L và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “giấy biên nhận mua bán đất thổ cư” ngày 16/12/2001 đã ký giữa ông L, bà H với ông L1, bà C bằng cách tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế sau khi trừ hành lang giao thông còn  $98\text{m}^2$ , đất hành lang giao thông  $55,3\text{m}^2$

Ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C được tiếp tục sử dụng đối với thửa đất số 37b, tờ bản đồ 79, thuộc xóm Ấ, xã HT, thị xã PY diện tích đất đo thực tế  $153,3\text{ m}^2$  trong đó  $55,3\text{ m}^2$  trong hành lang giao thông  $98\text{ m}^2$  thực tế, vị trí cụ thể:

- Phía Đông Bắc: điểm A - B = 25,02m;
- Phía Đông Nam: điểm B - C = 6,26m;
- Phía Tây Nam: điểm C - D = 25,40m;
- Phía Tây Bắc: điểm D - A = 6,16m

Ông L1, bà C được tiếp tục sử dụng các tài sản trên đất: nhà, công trình và cây cối lâm lộc do mình tạo lập và trồng trên thửa đất 37b, tờ bản đồ 79 mà không phải dỡ bỏ các công trình đã xây dựng trên thửa đất.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chỉnh lý trên bản đồ địa chính theo bản án này. (Kèm theo bản án là sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp là một bộ phận không thể tách rời bản án).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông L1 về việc đã thanh toán xong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Xác định phần nghĩa vụ chưa thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tương đương 1/3 nghĩa vụ của ông L1, bà C đối với ông L, bà H. Ghi nhận việc ông Phạm Nam L1 bà Nguyễn Thị C tự nguyện trả 1/3 giá trị đất trong HĐ chuyển nhượng cho ông Đồng Quang L và bà Lê Thị H bằng tiền là: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

*Về lãi suất do đương sự chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày có đơn thi hành án của 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 năm 2015.*

6. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ghi nhận việc ông L1, bà C có nghĩa vụ chịu toàn bộ và hoàn trả cho ông L do đã tạm ứng chi phí số tiền 4.000.000đ. Ông L được nhận lại số tiền 4.000.000đ chi phí do ông L1 và bà C trả.

- Chi phí đo đất: Ghi nhận ông L, bà H tự nguyện chịu số tiền 3.500.000đ, do đã tạm ứng chi phí trước, xác nhận đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đồng Quang L không phải chịu án phí DSST; trả lại ông Đồng Quang L 300.000đ, tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai thu số 0008308 ngày 20/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên.

+ Về án phí phản tố: Ông L1 không phải chịu. Ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí có giá ngạch phần giá trị tự nguyện thanh toán cho ông L số tiền: (200.000.000đ), án phí phải chịu là: **10.000.000đ**, Chia theo phần ông L1 phải chịu 5.000.000đ, bà C phải chịu 5.000.000đ án phí.

Phần nghĩa vụ của ông L1 được đối trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp với yêu cầu phản tố số tiền 300.000đ, biên lai thu số 0004700 ngày 28/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên, số tiền còn phải nộp tiếp là 4.700.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/9/2020 ông L, bà H làm đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm với các lý do: Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông mà lại chấp nhận đơn phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực buộc vợ chồng ông tiếp tục phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L1 bà C ông không nhất trí vì ông L1 bà C đã vi phạm hợp đồng chưa trả đủ tiền; mặt khác thửa đất này ông bà đã mang bán cho chị Lê Thị C2 trú tại xóm SH, thị trấn HS, huyện ĐT tháng 8/2020 nhưng Tòa án không đưa chị C2 vào tham gia tố tụng là vi phạm đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông L bà H vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, sau khi nghe ý kiến của các đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[2] Về nội dung: Ngày 16/12/2001 giữa ông Đồng Quang L, bà Lê Thị H có bán cho ông Phạm Nam L1, bà Nguyễn Thị C thửa đất số 37b, tờ bản đồ 79 theo hiện trạng là một phần thửa đất số 32 tờ bản đồ số 27, thuộc xóm A, xã HT, thị xã PY với giá 19.000.000đ. Hai bên có lập giấy mua bán viết tay, ông L1 bà C đã thanh toán cho ông L bà H 11.500.000đ số tiền còn lại là 7.500.000đ hai bên chuyển thành tiền nợ và tính lãi. Ông L cho rằng do ông L1, bà C chưa thanh toán số tiền mua bán đất theo thỏa thuận nên không bán đất nữa và khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa hai bên, ông L1 và bà C phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của ông L và bà H, Hội đồng xét xử thấy: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 153,3 m<sup>2</sup> trong đó có 55,3m<sup>2</sup> hành lang giao thông, 98m<sup>2</sup> hiện tại ông L1 bà C đang sử dụng toàn bộ đã xây nhà cấp 4, công trình phụ và xây tường rào bao quanh, khi mua bán có giấy tờ viết tay lập ngày 16/12/2001 do bà C là người viết, ông L bà H ký. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà H cũng thừa nhận giấy tờ mua bán đất lập ngày 16/12/2001 do chính tay ông L và bà H là người ký bán đất cho ông L1 bà C, việc ký giấy tờ bán đất đó là hoàn toàn tự nguyện, ông L và bà H đã nhận số tiền 11.500.000 đồng tiền bán đất do ông L1 bà C thanh toán, sau khi nhận tiền xong, gia đình ông L1 bà C sử dụng đã xây nhà, trồng cây, xây tường rào bao quanh, sử dụng ổn định từ ngày mua và nộp thuế nhà đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử bác yêu cầu đòi đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1 bà C công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/12/2001 giữa hai bên đương sự có hiệu lực là có căn cứ đúng pháp luật, ông L và bà H kháng cáo không đồng ý bán đất nữa vì ông L1 và bà C chưa trả hết tiền là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Kháng cáo của ông L bà H không nhất trí với bản án về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực thì thấy: Ngày 22/4/2020, ông L1 có đơn phản tố và cung cấp các tài liệu là bản chính giấy mua bán đất thổ cư, giá trị của mảnh đất là 19.000.000đ, ông L1 và bà C đã thanh toán cho ông L, bà H số tiền là 11.500.000đ, còn lại 7.500.000đ chưa trả được nên đã thỏa thuận chuyển thành vay lãi với lãi suất 1% và thực hiện trả lãi hai tháng (BL số 142). Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1 bà C công nhận hợp đồng mua bán đất thổ cư lập ngày 16/12/2001, giữa vợ chồng ông L và ông L1 không bị coi là vô hiệu đã có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đối với số tiền còn nợ lại là 7.500.000đ buộc ông L1 bà C phải thanh toán tiếp và phải trả lãi theo quy định của pháp luật tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm phía bị đơn nhất trí thanh toán cho nguyên đơn số tiền 200.000.000đ bằng 1/3 giá trị thửa đất theo kết quả định giá thực tế là 6.000.000đ/m<sup>2</sup> thay bằng trách nhiệm trả số tiền 7.500.000đ và tính lãi suất là đã có lợi cho ông L và bà H do đó kháng cáo của ông L và bà H không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với kháng cáo của ông L bà H cho rằng bản án sơ thẩm vận dụng, áp dụng pháp luật không đúng, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp

dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là chưa chính xác nên cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo này của ông L bà H sửa bản án đối với phần áp dụng điều luật cho đúng. Ngoài ra ông L bà H còn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì không đưa chị C2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông L và bà H không trình bày về việc có vay nợ tiền và đã bán đất cho chị C2, chị C2 không có đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 31/7/2020 và xét xử sơ thẩm ngày 04/9/2020, tại phiên tòa sơ thẩm ông L bà H cũng không trình bày sự việc trên nhưng sau khi xét xử sơ thẩm ông L lại kháng cáo đề nghị đưa chị C2 vào tham gia tố tụng là không phù hợp. Nếu có việc tranh chấp giữa ông L và bà C2 thì các bên có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[6] Ngoài ra tài liệu trong hồ sơ thể hiện có 02 mã vay tổng số tiền là 10.000.000 đồng giữa ông L1, bà C với ông L, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là quan hệ tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản giữa các bên, ông L và bà H có quyền khởi kiện ông L1 và bà C để đòi lại khoản tiền vay trên theo quy định. Do các bên không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ, các đương sự không kháng cáo cấp phúc thẩm không xem xét.

[7] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L bà H nộp 1 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung ngày 12/8/2020 ông L và bà H có bán cho chị C2 địa chỉ thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ thửa đất số 37b tờ bản đồ số 79 và đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị C2 vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật như đã nhận định ở trên, do đó không có căn cứ chấp nhận ý kiến của luật sư. Ngoài ra luật sư đề nghị xem xét diện tích đất tranh chấp mà hai bên đã bán cho nhau vị trí đất theo bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng không chính xác nếu không hủy bản án thì đương sự khó thi hành, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án diện tích đất hai bên đã bán cho nhau năm 2001 ông L1 và bà C đang sử dụng, các hộ liên kề đã làm nhà cao tầng kiên cố, tại biên bản làm việc ngày 04/01/2021 các hộ liên kề xác định không tranh chấp với ông L1 bà C, tại biên bản xác minh ngày 31/7/2020 (BL số 180, 181, 182) cũng thể hiện nội dung này do đó chỉ cần yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng là phù hợp, không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của luật sư.

[8] Về việc đề nghị giám định chữ ký trong các biên lai thu tiền thuế đất của ông L1 để xem xét ông L1 là người mua đất có nộp thuế đất thật hay không, biên lai đó có phải giả tạo hay không, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa

phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà H thừa nhận từ ngày bán đất cho ông L1 bà C, ông L không nộp thuế đất nữa còn ông L1 và bà C thì trình bày ông L1 là người nộp thuế đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự là đúng quy định của pháp luật, các đương sự không tranh chấp về việc ai là người nộp thuế đất nên không phải giám định chữ ký chữ viết trong biên lai thu thuế do đó việc giám định chữ ký là không cần thiết.

[9] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát chấp nhận một phần kháng cáo của ông L bà H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên về phần áp dụng điều luật là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 73 Luật đất đai năm 1993, các Điều 100, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đồng Quang L và bà Lê Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Quang L và bà Lê Thị H về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay “**Giấy biên nhận mua bán đất thổ cư**” lập ngày 16/12/2001, giữa ông Đồng Quang L, bà Lê Thị H với ông Phạm Nam L1, bà Nguyễn Thị C và yêu cầu kiện đòi ông L1 bà C trả lại diện tích đất 100m<sup>2</sup> tại thửa đất 37b, tờ bản đồ 79, vị trí đất thuộc xóm Á, xã HT, thị xã PY.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Nam L1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ghi “**Giấy biên nhận mua bán**

**đất thổ cư”** lập ngày 16/12/2001 giữa ông Đồng Quang L, bà Lê Thị H với ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C được tiếp tục sử dụng đối với thửa đất số 37b, tờ bản đồ 27 (79), thuộc xóm Ấ, xã HT, thị xã PY diện tích đất đo thực tế 153,3m<sup>2</sup> trong đó 55,3m<sup>2</sup> trong hành lang giao thông 98m<sup>2</sup> thực tế (có sơ đồ kèm theo bản án) vị trí cụ thể:

- Phía Đông Bắc: điểm A - B = 25,02m
- Phía Đông Nam: điểm B - C = 6,26m
- Phía Tây Nam: điểm C - D = 25,40m
- Phía Tây Bắc: điểm D - A = 6,16m

Ông L1, bà C được tiếp tục sử dụng các tài sản trên đất: nhà, công trình và cây cối lâm lộc do mình tạo lập và trồng trên thửa đất 37b, tờ bản đồ 79 mà không phải dỡ bỏ các công trình đã xây dựng trên thửa đất.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên chỉnh lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo đúng hiện trạng sử dụng. (Có sơ đồ kèm theo)

**3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông L1 về việc đã thanh toán xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.**

Ghi nhận việc ông Phạm Nam L1 bà Nguyễn Thị C tự nguyện trả 1/3 giá trị đất trong hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đồng Quang L và bà Lê Thị H bằng tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

**4. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:** Ghi nhận việc ông L1, bà C tự nguyện chịu trách nhiệm thanh toán cho ông L số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng), ông L được nhận lại số tiền 4.000.000đ do ông L1 và bà C có trách nhiệm thanh toán.

Chi phí đo đất: Ghi nhận ông L, bà H tự nguyện chịu số tiền 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) (Xác nhận đã chi phí xong).

**5. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông L, bà H (do ông L bà H là người cao tuổi), trả lại ông Đồng Quang L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008308 ngày 23/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên.

Về án phí phản tố: Ông Phạm Nam L1 và bà Nguyễn Thị C phải liên đới chịu án phí có giá ngạch là: 10.000.000đ (Mười triệu đồng), được trừ vào số tiền

300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004700 ngày 28/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên. Ông L1, bà C phải liên đới nộp tiếp số tiền 9.700.000đ (Chín triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L và bà H được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TX Phổ Yên;
- THADS TX Phổ Yên;
- UBND TX. Phổ Yên;
- UBND xã HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Dương Thị Liên**