

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: **44/2020/DS-PT**

Ngày 03/7/2020

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng đất ở.*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hà Huy Hùng.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thu Hương.

Bà Hoàng Lan Phương.

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Trịnh Thị Dung.

Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:***

Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2020/TLPT-DS ngày 27/5/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất ở*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 24/4/2020 của Toà án nhân dân huyện Hoằng Hóa bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2020/QĐ-PT ngày 16/6/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông Lê Quang Th., sinh năm 1963. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T.N., xã H.T., huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2. *Bị đơn:* - Ông Lê Quang Ng., sinh năm 1955. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kh., sinh năm 1958. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T.N., xã H.T., huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người được ông Lê Quang Ng. ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:*

Anh Lê Quang Đ., sinh năm 1978 (Con trai); Địa chỉ: Ấp 2A, V.L B, huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh; Theo Giấy ủy quyền được địa phương xác nhận ngày 02/7/2020. Có mặt.

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

- Bà Đoàn Thị H., sinh năm 1979. Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn T.N., xã H.T., huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Bà H. ủy quyền cho ông Lê Quang Th. (Chồng) theo Giấy ủy quyền ngày 07/12/2019.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Hoàng Văn Đ., sinh năm 1962. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn H1., sinh năm 1955. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thế C., sinh năm 1957. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T.N., xã H.T., huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

*Do có kháng cáo của:* ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh. (bị đơn).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

#### **1. Theo Nguyên đơn khởi kiện và trình bày:**

Bố mẹ ông là cụ Lê Quang Phiêu và Nguyễn Thị Hởi có hai thửa đất ở thôn T.N., xã H.T., năm 2004 đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Quang Ng., bà Nguyễn Thị Kh.. Thửa 314 tờ bản đồ số 20, diện tích 194m<sup>2</sup>; Thửa 315 tờ bản đồ số 20, diện tích 162m<sup>2</sup>; Quan hệ giữa ông và ông Lê Quang Ng. là anh em ruột. Việc làm Giấy chứng nhận hai thửa đất trên của bố mẹ (bố mẹ lúc này đã chết) sang tên cho vợ chồng ông Ng., bà Kh. khi không có sự đồng ý của tôi là không đúng, nhưng nay đã làm rồi tôi không có khiếu nại gì và công nhận là thuộc quyền sử dụng của ông Ng. và bà Kh..

Năm 2015 gia đình tôi (Th.) có thỏa thuận mua hai thửa đất của vợ chồng ông Lê Quang Ng., bà Nguyễn Thị Kh. với giá tiền là 200.000.000 đồng.

Thửa 314 sau đó tôi đã bán cho ông Nguyễn Văn H1. và chúng tôi thỏa thuận với nhau làm hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ vợ chồng ông Lê Quang Ng., bà Nguyễn Thị Kh. cho ông Nguyễn Văn H1., mục đích chuyển nhượng trực tiếp từ ông Ng. cho ông H1. để tránh phải nộp thuế chuyển nhượng nhiều lần.

Thửa 315 trên đất còn có nhà của bố mẹ tôi để lại, tôi để ở và thửa đất này cho tôi thỏa thuận là không làm hợp đồng mua bán nhà đất, vì lúc này được mọi người tư vấn, khi đó có ông Hoàng Văn Đ. là Trưởng Công an xã H.T. là giữa tôi và ông Ng. là anh em ruột với nhau nên chỉ làm giấy thừa kế đất ở và nhà để tránh tiếng là anh bán đất của bố mẹ cho em. Ông Đ. là người đã viết giấy thừa kế đất ở và nhà, khi tôi đã giao tiền xong thì đọc lại cho mọi người nghe, rồi chồng tôi và vợ chồng ông Ng. cùng ký tên vào Giấy thừa kế. Giấy thừa kế còn có những người chứng kiến ký là ông Nguyễn Thế C., ông Nguyễn Văn H1., sau đó xin xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H.T..

Nội dung của giấy thừa kế đất ở và nhà cũng đã ghi rõ bên gia đình ông Th., bà Kh. bàn giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nhà (bìa đỏ) và đầy đủ chữ ký hồ sơ liên quan đến mảnh đất trên cho ông Lê Quang Th.. Bên ông Th. và bà H. sau khi nhận đủ giấy tờ phải chịu trách nhiệm đóng thuế đất phi nông nghiệp và lệ phí khác liên quan đến mảnh đất trên theo quy định. Ông Ng., bà Kh. đã giao bìa đỏ cho vợ chồng tôi và hiện nay tôi đang ở và sử dụng nhà đất trên, nhưng khi tôi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông Ng. không ký chuyển nhượng cho tôi để tôi làm giấy chứng nhận tên vợ chồng tôi.

Nay tôi làm đơn đề nghị buộc ông Ng. và bà Kh. công nhận thửa đất 315 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tôi và ký giấy để tôi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **2. Theo Bị đơn trình bày;**

- Ông Lê Quang Ng. trình bày:

Tôi (Ng.) và ông Lê Quang Th. là anh em, ông Th. là con nuôi hợp pháp của bố mẹ tôi từ năm 1963. Bố tôi là ông Lê Quang Phiêu (chết năm 1992), mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Hời (chết năm 1968). Nay ông Th. khởi kiện gia đình tôi mảnh đất ở thôn T.N., xã H.T. tôi trình bày như sau: Về nguồn gốc mảnh đất 315 (Diện tích 162m<sup>2</sup>) là của cha ông tôi để lại, tôi được thừa kế để thờ ông bà tổ tiên. Hiện đang đứng tên Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh., Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Hoàng Hóa cấp ngày 15/4/2004. Về Giấy giấy thừa kế đất ở và nhà ngày 17/11/2015 là tôi cho ông gia đình ông Th. ở nhờ, sau đó ông Th. mượn trích lục đất của tôi và bảo tôi chuyển nhượng giấy trích lục để cho vay tiền Ngân hàng hợp lệ, vì vậy tôi mới làm giấy thừa kế cho Lê Quang Th..

Tôi cũng có bán cho ông Lê Quang Th. mảnh đất 314 diện tích 194m<sup>2</sup> với giá 200.000.000 đồng, thửa đất 314 tôi bán cho ông Th. và ông Th. bán lại cho ông Nguyễn Văn H1., hai bên không làm giấy chuyển nhượng mà ông Th. chuyển sang tay luôn cho ông H1., nên vợ chồng tôi ký giấy trực tiếp luôn cho ông H1. làm thủ tục về quyền sử dụng đất.

Nhà ở với đất thửa 315 là đất của bố mẹ tôi để lại thờ cúng nên tôi không bán cho ai, hiện nay vợ chồng ông Th. đang ở, nếu ông Th. ở tôi vẫn để ông Th. ở và cho gia đình ông Th. ở đến khi nào ông Th. không ở thì thôi.

- Bà Nguyễn Thị Kh. trình bày:

Tôi (Kh.) là vợ ông Ng., hiện nay ông Th. đang kiện gia đình tôi có bán cho ông Th. một mảnh đất, tôi trình bày như sau: Về nguồn gốc mảnh đất 315, tờ bản đồ số 20 là của ông bà tổ tiên nhà chồng tôi để lại cho vợ chồng tôi, hiện nay trích lục đất mang tên vợ chồng tôi là Lê Quang Ng., Nguyễn Thị Kh..

Về giấy thừa kế đất ở và nhà ngày 17/11/2015 thực chất là không đúng và chúng tôi không bán mảnh đất 315 mà chỉ cho ông Th. ở vì đất đó là của tổ tiên để thờ cúng.

Vợ chồng tôi có bán cho ông Th. mảnh đất 314 diện tích là 194m<sup>2</sup> với giá 200.000.000 đồng tại thôn T.N.. Vậy tôi đề nghị Tòa án giải quyết.

3. Những người làm chứng trình bày:

- Ông Hoàng Văn Đ.: Ông Ng. có đứng tên hai mảnh đất là 314 và 315. Quá trình anh em thông nhất với nhau là cho ông Th. ở hai mảnh đất đó, hai bên thỏa thuận ông Th. ở hai mảnh đất đó và có trách nhiệm giao lại cho ông Ng. 200.000.000 đồng để ông Th. được ở hai mảnh đất.

Sau đó mảnh đất 314 thì ông Th. bán cho ông H1. và ông Th. thống nhất với ông Ng. là ông Ng. chuyển trực tiếp tên cho ông H1.. Còn thửa 315 thì ông Th. và ông Ng. thống nhất với nhau là nhà này là của bố mẹ hai ông nên để tránh tiếng là mua bán tài sản của bố mẹ nên đề nghị lập biên bản thừa kế tài sản của bố mẹ. Năm 2015 tôi (Đ.) đang làm Trưởng Công an xã H.T. nên khi ông Th. và ông Ng. có nhờ tôi ghi lại nguyện vọng của hai bên để ký nhận. Giấy thừa kế đất ở và nhà là do tôi viết theo nguyện vọng của hai bên. Sau khi lập xong giấy thừa kế thì tôi đọc lại cho các bên nghe và các bên tham gia đều ký và xác nhận, cùng ngày ông Th. có giao 100.000.000 đồng cho ông Ng. là đủ số tiền 200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận.

- Ông Nguyễn Thế C.: Năm 2015 tôi (C.) đang làm Thôn trưởng thôn T.N., khi đó tôi có ký người làm chứng vào giấy thừa kế đất ở và nhà. Lúc đó tôi chỉ ký và biết hai ông ký giấy chuyển nhượng đất giữa ông Th. và ông Ng., có sự việc mua bán đất với nhau và có giao tiền, nhưng cụ thể số tiền bao nhiêu thì tôi không biết. Khi đó viết giấy thừa kế đất và nhà tôi chứng kiến. Tại buổi ký kết thì tôi có nghe ông Ng. nói mọi thủ tục ký để sau này cho ông Th. làm thủ tục giấy tờ đất. Sau đó tôi chỉ biết là hai anh em mâu thuẫn gì đó tôi không biết, nay xảy ra tranh chấp thì ông Ng. cũng nên đại lượng để anh em hòa thuận và cho con cháu sau này.

- Ông Nguyễn Văn H1.: Tôi được biết ông Lê Quang Th. có mua của ông Ng. và bà Kh. hai thửa đất, thửa 314 và 315. Việc mua bán hai thửa đất giữa ông Th. và ông Ng. tiền nong như thế nào tôi không biết.

Sau đó tôi có mua lại của ông Th. thửa đất 314, do lúc này thửa đất đang đứng tên ông Ng. và bà Kh. nên tôi đã đồng ý với ý kiến của ông Th. là làm hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp thửa đất 314 từ ông Ng., bà Kh. sang cho tôi. Tôi đã giao tiền cho ông Th. và ông Ng., thực tế là giao tiền cho ông Th.. Tiền tôi mua thửa đất 314 là 260.000.000 đồng, sau khi giao tiền tôi được biết là ông Ng. có cho lại ông Th. 60.000.000 đồng; còn 200.000.000 đồng là tiền mua bán đất giữa ông Th. và ông Ng..

Bản chất của việc chuyển nhượng thửa 315 là mua bán giữa ông Th. và ông Ng., có việc giao tiền và bàn giao đất, giấy tờ đất. Trong giấy thừa kế đất ở và nhà ngày 17/11/2015 thì tôi có ký vào phần người chứng kiến, còn việc mua bán là sự thỏa thuận giữa ông Th. và ông Ng.; hình thức viết giấy thừa kế là để tránh tiếng việc mua bán. Giấy thừa kế thì sau khi lập xong vợ chồng ông Th., vợ chồng ông Ng. và tôi, những người chứng kiến ký và có chính quyền địa phương xác nhận.

+ Thẩm định và định giá tài sản ngày 25/02/2020: Đất ở tại thửa 315, tờ bản đồ số 20 có tự cận: Phía Đông giáp thửa 316, phía Tây giáp thửa 314, phía Nam giáp ngõ xóm, phía Đông giáp ngõ xóm. Diện tích 162m<sup>2</sup>. Kết quả định giá: 162m<sup>2</sup> x 400.000 đồng = 64.800.000 đồng.

Nhà ngôi 5 gian, cột gỗ không đầy đủ, tường xây gạch (không xác định được năm xây dựng), xác định khấu hao đã hết, giá trị sử dụng còn lại 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đương sự không có sự thay đổi, bổ sung vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Thống nhất với giá trị tài sản đã định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/02/2020.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 2 Điều 228; Điều 271 và 273 của Bộ luật TTDS

Điều 129, Điều 500 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự.

Điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 của 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 Lê Quang Th..

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thừa kế đất ở và nhà) lập ngày 17/11/2015 giữa ông Lê Quang Th., bà Đoàn Thị H. với ông Lê Quang Ng., bà Nguyễn Thị Kh..

Ông Lê Quang Th. và bà Đoàn Thị H. được quyền sử dụng diện tích 162m<sup>2</sup> thửa đất 315, tờ bản đồ số 20 xã H.T. tại thôn T.N., xã H.T., huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ngõ xóm, phía Nam giáp ngõ xóm, phía Tây giáp thửa 314 (nhà ông Nguyễn Văn H1.); phía Đông giáp thửa 316 (nhà bà Lê Thị Đề).

Ông Lê Quang Th., bà Đoàn Thị H. có quyền đề nghị C. quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất theo quyết định của bản án và pháp luật về đất đai.

- Án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 27/4/2020, ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh. (bị đơn) kháng cáo với nội dung:

Không chấp nhận Bản án sơ thẩm tuyên cho ông Lê Quang Ng. ở nhà của bố mẹ để lại, ông bà không chuyển nhượng nhà đất cho ông Th. nên đề nghị xét xử lại vụ án.

\* **Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không có thỏa thuận được với nhau về những nội dung tranh chấp nên đề nghị xét xử theo pháp luật.

- Quan điểm của nguyên đơn: Thửa 315 tờ bản đồ số 20, diện tích 162m<sup>2</sup>, theo ông Th. là đã thực hiện việc giao dịch để chuyển nhượng giữa ông Th. và ông Ng. như đã giao tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lúc đó các bên không làm hợp đồng mua bán đất mà để tránh tiếng việc anh lại bán tài sản của bố mẹ cho em nên đã lập “Giấy thừa kế đất ở và nhà”, ông Th. đã nhận nhà và đất ở và gia đình ông Th. đã ở sử dụng thửa đất này cho đến nay, ông Ng. đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th.. Tất cả các sự việc trên đều có người làm chứng.

- Quan điểm của bị đơn: Vợ chồng ông có bán đất cho vợ chồng ông Th., nhưng đó là thửa 314 tờ bản đồ số 20, thửa này ông Th. đã bán cho ông H1., còn thửa 315 tờ bản đồ số 20, diện tích 162m<sup>2</sup> ông không bán, mà do ông Th. lúc đó chưa có nhà, mà ông Ng. đã có nhà ở nơi khác rồi nên vợ chồng ông Th. ở sử dụng. Lý do làm “Giấy thừa kế đất ở và nhà” là ông Th. mượn trích lục đất vay tiền Ngân hàng nên làm giấy thừa kế để ông Th. vay Ngân hàng thuận lợi.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa:

+ Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký và Hội đồng xét xử đều tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về các nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy:

Hai bên đã thỏa thuận chuyển quyền sử dụng thửa đất 315 tờ bản đồ số 20, diện tích 162m<sup>2</sup> vào ngày 17/11/2015 đều có chữ ký của vợ chồng ông Th. và bà Ng. và chữ ký của những người làm chứng. Ông Ng. và ông Th. đều thừa nhận là ông Th. đã giao tiền mua

đất là 200.000.000 đồng, lời khai của người làm chứng, ông Đ. là người trực tiếp viết giấy “Giấy thừa kế đất ở và nhà” chứng kiến ông Th. giao 100.000.000 đồng là đủ 200.000.000 đồng để ở hai mảnh đất; ông C. chứng kiến việc hai bên ký giấy, có nghe ông Ng. nói là ký giấy để sau này cho ông Th. làm thủ tục giấy tờ đất và ông H1. là người chứng kiến có thừa nhận là bản chất của việc chuyển nhượng thửa 315 là mua bán giữa ông Th. và ông Ng., có việc giao tiền và bàn giao đất, giấy tờ đất, hình thức viết giấy thừa kế là để tránh tiếng việc mua bán. Như vậy, có C. sở để khẳng định ông Lê Quang Th. đã giao cho vợ chồng ông Lê Quang Ng. số tiền 200.000.000 đồng là tiền mua hai thửa đất 314, 315. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hiệu lực của giao dịch trên là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ nào mới so với cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá nên không có C. sở để chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm; Về án phí: Ông Ng. và bà Kh. là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến, tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không có thỏa thuận được với nhau về các nội dung tranh chấp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

Các bên đều thừa nhận, thửa đất 314 tờ bản đồ số 20, diện tích 194m<sup>2</sup>; thửa 315 tờ bản đồ số 20, diện tích 162m<sup>2</sup> do UBND huyện Hoàng Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 mang tên ông Lê Quang Ng. và Nguyễn Thị Kh. có nguồn gốc là của cụ Lê Quang Phiêu và cụ Nguyễn Thị Hời (là bố mẹ của ông Th. và ông Ng.).

Theo “Giấy thừa kế đất ở và nhà” được lập vào hồi 15 giờ ngày 17/11/2015 tại gia đình ông Lê Quang Ng. (BL08) đã thể hiện: Bên chuyển quyền thừa kế là vợ chồng ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh., bên nhận quyền thừa kế là vợ chồng ông Lê Quang Th. và bà Đoàn Thị H.. Các bên đã thỏa thuận là ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh. đồng ý chuyển nhượng quyền thừa kế mảnh đất 162m<sup>2</sup> tại thửa đất số 315, số tờ bản đồ 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 693665 do UBND huyện Hoàng Hóa cấp ngày 15/4/2004 mang tên ông bà cho em là Lê Quang Th. toàn quyền sử dụng, mọi vấn đề liên quan đến mảnh đất trên ông Th. tự giải quyết, ông Ng. bà Kh. hết trách nhiệm. Đồng thời nêu rõ vị trí thửa đất, vị trí tiếp giáp, trách nhiệm của mỗi bên và được các bên ký, ghi rõ họ tên, người làm chứng là ông Nguyễn Thế C. và Nguyễn Văn H1. ký xác nhận. Cùng ngày UBND xã H.T., huyện Hoàng Hóa có xác nhận chữ ký của các thành viên là đúng.

Như vậy “Giấy thừa kế đất ở và nhà” mang tên ông Ng. và bà Kh., bên chuyển quyền và nhận quyền thừa kế là hoàn toàn tự nguyện, đều có chữ ký của cả vợ chồng ông Th. và

ông Ng., có sự chứng kiến của những người làm chứng và xác nhận của chính quyền địa phương là hoàn hợp lệ, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Ông Th. và ông Ng. đều thừa nhận là ông Th. đã giao tiền mua 02 thửa đất là 200.000.000 đồng, ông Ng. cho rằng giao 200.000.000 đồng là tiền đất một thửa. Nhưng theo lời khai của người làm chứng gồm: ông Đ. thời điểm này là Trưởng Công an xã là người trực tiếp viết giúp “Giấy thừa kế đất ở và nhà” chứng kiến ông Th. giao 100.000.000 đồng là đủ 200.000.000 đồng để ở hai mảnh đất; ông C. là Trưởng thôn chứng kiến việc hai bên tự nguyện ký giấy, có nghe ông Ng. nói là ký giấy để sau này cho ông Th. làm thủ tục giấy tờ đất; ông H1. là người mua thửa đất 314 đã chứng kiến và thừa nhận bản chất của việc chuyển nhượng thửa 315 là mua bán giữa ông Th. và ông Ng., có việc giao tiền và bàn giao đất, giấy tờ đất, hình thức viết giấy thừa kế là để tránh tiếng việc mua bán. Vì vậy, có C. sở để khẳng định ông Lê Quang Th. đã giao cho vợ chồng ông Lê Quang Ng. số tiền 200.000.000 đồng là tiền mua hai thửa đất 314, 315.

Thực tế, ông Th. đã được ông Ng. giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số 693665 do UBND huyện Hoàng Hóa cấp ngày 15/4/2004 mang tên ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh. đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 20 với diện tích 162m<sup>2</sup> đại chỉ tại thôn T.N., xã Hoàng Trinh, huyện Hoàng Hóa. Quá trình sử dụng, gia đình ông Th. đã cải tạo, nâng cấp và làm mới nhà cũ, vợ chồng ông Ng. đều biết và không có ý kiến gì. Năm 2019, khi ông Th. làm thủ tục cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thì ông Ng. không ký vào giấy tờ với lý do là trong cuộc sống ông Th. có lời lẽ xúc phạm nên ông không ký (BL04).

Do đó, việc giao dịch nhà đất trên về hình thức tuy không phải là Hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên đã lập “Giấy thừa kế đất ở và nhà” là hợp pháp, các bên đã thực hiện xong về nghĩa vụ thanh toán, bàn giao giấy tờ về đất và bàn giao nhà đất từ năm 2015, nên vợ chồng ông Lê Quang Th. được toàn quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh. kháng cáo nhưng không có căn cứ nào mới so với cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá nên không có C. sở để chấp nhận.

Xét thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Th. và Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thừa kế đất ở và nhà) lập ngày 17/11/2015 giữa ông Lê Quang Th., bà Đoàn Thị H. với ông Lê Quang Ng., bà Nguyễn Thị Kh. là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai.

[3]. Án phí phúc thẩm: Do ông Ng. và bà Kh. là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của UBTV Quốc Hội.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

**1. Căn cứ:** Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh., giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 24/4/2020 của Toà án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

**2. Áp dụng:** Điều 129, Điều 500 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 1 khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**3. Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Th..

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thừa kế đất ở và nhà) lập ngày 17/11/2015 giữa ông Lê Quang Th., bà Đoàn Thị H. với ông Lê Quang Ng., bà Nguyễn Thị Kh. là hợp pháp.

- Ông Lê Quang Th. và bà Đoàn Thị H. được quyền sử dụng thửa đất ở có diện tích 162m<sup>2</sup>, thửa đất 315, tờ bản đồ số 20 xã H.T., địa chỉ tại thôn T.N., xã H.T., huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ngõ xóm, phía Nam giáp ngõ xóm, phía Tây giáp thửa 314 (nhà ông Nguyễn Văn H1.); phía Đông giáp thửa 316 (nhà bà Lê Thị Đề).

- Ông Lê Quang Th. và bà Đoàn Thị H. có quyền liên hệ với C. quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên và đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

\* Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang Ng. và bà Nguyễn Thị Kh. là người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

**4.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

### **Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Hoằng Hóa;;
- Chi cục THADS huyện Hoằng Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**Hà Huy Hùng**



