

Bản án số: 24/2023/DS- PT

Ngày: 17/02/2023

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Việt Hùng.

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Quyết.

Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Ngọc Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 17/02/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2022/DS-PT ngày 18/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2023/QĐ-PT ngày 18/01/2023 giữa:

***Nguyên đơn:** Ông Trần Quốc V, sinh năm 1964. (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C L, xã M Đ, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang.

***Bị đơn:** Ông Hà Viết H, sinh năm 1958 (Có mặt)

Bà Ngô Thị G, sinh năm 1956 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã Đ T, huyện Y P, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hà Viết H: Ông Nguyễn Đức T- Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970 (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C L, xã M Đ, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

2. UBND huyện Hiệp Hoà do ông Hoàng Công Bộ- Chủ tịch UBND huyện Hiệp Hoà là đại diện.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quang T- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hiệp Hoà. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn xin khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nội dung vụ án như sau:

Nguyên nguyên đơn là ông Trần Quốc V trình bày: Giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Hà Viết H chỉ có quan hệ quen biết xã hội. Vào ngày 08/6/2020, vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Hà Viết H bà Ngô Thị G nhà đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 303,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX527216, ngày 30/6/2014 cho vợ chồng ông Hà Viết H và Ngô Thị G. Thửa đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đường đê, phía Tây giáp đất ruộng, phía Nam giáp hộ ông Cũ và phía Bắc giáp hộ ông Lộc (ông Lộc mua lại của ông bà Hợp Sơn). Việc mua bán được thể hiện bằng giấy đặt cọc do ông viết. Các bên thỏa thuận giá mua bán 1.250.000.000 đồng. Ông đã trả được số tiền là 850.000.000 đồng. Ngày 09/11/2020, ông nhờ ông Nguyễn Đức Tấn là em vợ ông giao cho ông H hộ vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng để trả tiền nhà đất. Tên văn bản là giấy đặt cọc nhưng các bên coi đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông H bà Giêng. Các bên có thỏa thuận đến ngày 20/8/2020 (âm lịch) nếu ông không trả đủ số tiền 400.000.000 đồng còn lại thì phải trả tiền lãi ngân hàng, với mức lãi suất 10%/năm. Ngày 09/11/2020 tức ngày 22/12/2020 dương lịch, ông trả tiếp cho ông H số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng còn lại sẽ được tính từ ngày 22/12/2020 đến khi xét xử sơ thẩm.

Ông H đã giao nhà đất cho vợ chồng ông quản lý sử dụng từ ngày 23/6/2021 cho đến nay. Sau khi nhận bàn giao nhà đất thì vợ chồng ông có sửa lại nhà hết khoảng 150.000.000 đồng theo ý kiến của ông H. Nhiều lần vợ chồng ông gặp vợ chồng ông H để trả nốt số tiền 200.000.000 đồng yêu cầu vợ chồng ông H làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông theo quy định nhưng vợ chồng ông H không thực hiện. Trước khi khởi kiện ra Tòa án, vợ chồng ông H có yêu cầu ông trả thêm 300.000.000 đồng nữa thì mới làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông không đồng ý.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ 54, tại thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Hà Viết H bà Ngô Thị G. Và ông có trách nhiệm trả nốt số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận thống nhất giữa các bên tại phiên tòa là 10%/năm.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nếu hợp đồng vô hiệu, ông H có trả lại cho ông số tiền đã nhận

là 1.050.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10% từ ngày nhận tiền đến khi xét xử sơ thẩm thì ông đồng ý với mức lãi suất này.

Ông không có ý kiến gì về kết quả định giá và xem xét thẩm định tại chỗ. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà ông đã nộp thì ông tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

* Bị đơn là ông Hà Viết H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Trước đây gia đình ông thường trú ở thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Gia đình ông chuyển hộ khẩu đến thôn A, xã Đ T, huyện Y P, tỉnh Bắc Ninh từ năm 2012 đến nay. Giữa ông với vợ chồng ông Trần Quốc V chỉ có quan hệ quen biết xã hội. Vào ngày 08/6/2020, vợ chồng ông có bán cho vợ chồng ông V nhà đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 303,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX527216, ngày 30/6/2014 cho vợ chồng ông (Hà Viết H và Ngô Thị G) và toàn bộ tài sản trên đất. Việc mua bán được thể hiện bằng giấy đặt cọc do ông V viết. Các bên thỏa thuận giá mua bán 1.250.000.000 đồng. Ông V đã trả được tổng số tiền là 850.000.000 đồng. Ngày 09/11/2020, ông có nhận của ông Nguyễn Đức Tấn số tiền 200.000.000 đồng, ông Tấn là em trai của bà Nguyễn Thị N (vợ của ông V), ông Tấn nói là trả tiền nhà đất hộ ông V. Cá nhân ông đã giao nhà đất cho vợ chồng ông V quản lý sử dụng từ ngày 23/6/2021 cho đến nay. Vị trí thửa đất hiện nay vẫn giữ nguyên như hiện trạng gia đình ông mua đất của thôn C L từ năm 1994. Việc ký giấy đặt cọc bán nhà đất là tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc gì. Nay ông V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ 54, tại thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang giữa ông Trần Quốc V với vợ chồng ông thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy đặt cọc đề ngày 08/6/2020) giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông vô hiệu và yêu cầu vợ chồng ông V trả lại nhà đất cho ông, và ông sẽ có trách nhiệm trả lại ông V số tiền đã giao cho vợ chồng ông là 1.050.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm từ khi nhận tiền đến khi xét xử sơ thẩm. Lý do yêu cầu tuyên vô hiệu vì thửa đất không thể thực hiện được việc chuyển nhượng do nhầm thửa đất và do thời gian quá lâu mà các bên vẫn không thể làm được thủ tục chuyển nhượng. Sau khi bàn giao nhà đất cho ông V, thì gia đình ông V có tu sửa lại nhà theo ông thì ông V sửa nhà hết số tiền 150.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc, các bên có thỏa thuận đến ngày 20/8/2020 (âm) nếu ông không trả đủ số tiền 400.000.000 đồng còn lại thì phải trả tiền lãi ngân hàng, với mức lãi suất 10%/năm.

Vì ông là người cao tuổi và là thương binh hạng 4 nên ông đề nghị miễn án phí DSST cho ông. Ông không có ý kiến gì về kết quả định giá và xem xét thẩm

định tại chỗ. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông đã nộp thì ông tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

*Bị đơn là bà Nguyễn Thị Giêng trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông H (là chồng bà). Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Bà đề nghị được miễn tiền án phí DSST cho bà vì bà là người cao tuổi.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu và ý kiến của ông V (là chồng bà). Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H H do ông Vũ Quang T đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 303,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX527216, ngày 30/6/2014 cho ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà Giêng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định.

Gia đình ông Trần Quốc V với gia đình ông Hà Viết H có thỏa thuận chuyển nhượng đôi với thửa đất này như thế nào thì ông không nắm được. Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đôi với thửa đất số 274, tờ bản đồ 54, tại thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng Vinh với vợ chồng ông H bà Giêng thì đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập được giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do điều kiện công việc không thể có mặt tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án nên ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án vắng mặt ông.

*Qua làm việc với ông Hoàng Văn Cao - Cán bộ công chức Địa chính xã M Đ. Ông Cao cho biết: Về nguồn gốc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 54 có diện tích 303,8 m², địa chỉ tại thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang là do thôn C L bán để làm khu dân cư cho ông Hà Viết H năm 1994. Trong quá trình sử dụng, năm 2014 ông H đã kê khai lập hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện H H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX527216, ngày 30/6/2014 cho ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G. Việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục quy định theo Quyết định số 191 ngày 27/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất. Việc ông Trần Quốc V với ông Hà Viết H thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên như thế nào thì địa phương không nắm được. Nay các bên xảy ra tranh chấp thì đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu thu thập được giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Qua làm việc với ông Hà Viết Nghĩa, sinh năm 1958. Cư trú: Thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Ông Nghĩa cho biết: Ông là Trưởng thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Về nguồn gốc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 54 có diện tích 303,8 m², địa chỉ tại thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang do thôn C L bán cho ông Hà Viết H năm 1994, thôn bán đất mục đích để làm điện. Vị trí thửa đất theo danh sách những hộ gia đình mua đất thì hộ ông H có số thứ tự là số 55 nhưng thực tế theo sổ sách lại đánh số 56, còn hộ ông Cử là số 55 vì hai gia đình tự đổi cho nhau. Vị trí hiện trạng thửa đất thì gia đình nhà ông H vẫn là số 55. Thửa đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp hộ ông Sơn, phía Đông giáp đường đê, phía Nam giáp hộ ông Cử, phía Tây giáp rãnh thoát nước của tập thể. Việc hộ ông H kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp như thế nào thì ông không nắm được. Theo bản đồ địa chính thì thửa đất của ông H có phía tiếp giáp: Phía Nam giáp hộ ông Ngô Văn Sửu, phía Bắc giáp hộ ông Hà Viết Cử là không đúng hiện trạng sử dụng đất và không đúng vị trí mà các hộ mua đất năm 1994. Việc gia đình ông Hà Viết H và ông Trần Quốc V giao dịch mua bán thửa đất trên như thế nào thì ông không nắm được, ông chỉ biết gia đình ông V đến sử dụng nhà đất của gia đình ông H từ khoảng tháng 6/2021. Nay giữa ông Trần Quốc V với ông Hà Viết H xảy ra tranh chấp liên quan đến thửa đất trên thì đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập được giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Hội đồng thẩm định và Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự huyện Hiệp Hòa đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp có kết quả:

+ Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 303,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX527216, ngày 30/6/2014 cho ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đường đê, phía Tây giáp đất ruộng, phía Nam giáp hộ ông Cử và phía Bắc giáp hộ ông Lộc. Đất có giá 8.000.000 đồng/m² x 303,8 m² = 2.430.400.000 đồng.

+ Tổng giá trị tài sản trên đất: 462.110.000 đồng + 8.565.000 đồng = 470.675.000 đồng.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 502, Điều 503 và Điều 468 của Bộ luật dân sự. Điều 167, Điều 168 và Điều 169 của Luật đất đai. Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình. 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. Xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa ông Trần Quốc V với ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 303,8 m² và toàn bộ công trình trên đất, địa chỉ thửa đất: Thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX527216, ngày 30/6/2014 cho ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G là hợp pháp và có hiệu lực. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đường đê, phía Tây giáp đất ruộng, phía Nam giáp hộ ông Cũ và phía Bắc giáp hộ ông Lộc. Ông Trần Quốc V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật. (Như sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).

2. Ông Trần Quốc V và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G số tiền 239.340.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định và định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 08/10/2022, bị đơn bà Ngô Thị G và ông Hà Viết H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DSST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông V trình bày: Tháng 8 năm 2020 ông có mua của ông H 1 diện tích đất với giá 1 tỷ 250 triệu đồng. Sau khi thỏa thuận 2 bên có viết giấy tay, ông H bà Giêng thỏa thuận bán vì ông H chưa giao sổ đỏ cho tôi nên ông giữ lại số tiền 200 triệu đồng để làm sổ đỏ. Sau đó ông có nhờ ông Tấn là em vợ ông đến trả cho vợ chồng ông H số tiền 200 triệu đồng. Nhiều lần ông cũng cầm tiền đến hỏi ông H có sang tên sổ đỏ được cho ông không nhưng ông H không làm được. Do vậy ông V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông H trình bày: Ông kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã xâm phạm quyền lợi của vợ chồng tôi. Lý do đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông V, bà Nga cũng đã giao tiền nhưng trong quá trình chuyển nhượng thì bị sai sót nên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Đây là lý do khách quan chứ không phải do vợ chồng tôi không thực hiện hợp đồng. Đây là lý do khách quan nên đối tượng không thể thực hiện chuyển nhượng được. Trong Giấy chuyển nhượng chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Đối với tài sản trên đất có sự đóng góp của các con tôi. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người con để làm rõ là thiếu sót. Đề nghị Tòa án tuyên hủy bản án cấp sơ thẩm.

Bị đơn bà Giêng trình bày: Việc mua bán này không có sự đồng ý của các con bà. Chồng bà là ông H cũng đi cùng ông V để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhiều lần nhưng không được. Ông V không đưa hết tiền cho vợ chồng bà thì theo bà vợ chồng bà không phải đưa số đó.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nga: Nhất trí với ý kiến của ông V chồng bà.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa.

- Về án phí DSPT: Miễn án phí DSPT cho ông ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Hiệp Hòa đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Toà án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc thửa đất số 274, tờ bản đồ 54, tại thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang do thôn C L, xã M Đ bán để làm khu dân cư cho ông Hà Viết H vào năm 1994. Trong quá trình sử dụng, năm 2014 ông H đã kê khai lập hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất được Ủy ban nhân dân huyện H H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX527216, ngày 30/6/2014 cho ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G. Việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục quy định theo Quyết định số 191/2012/QĐ-UBND ngày 27/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà Giêng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 08/6/2020, ông Trần Quốc V với vợ chồng ông Hà Viết H bà Ngô Thị G có ký với nhau Giấy đặt cọc. Nội dung của Giấy đặt cọc đã thể hiện các bên đã thỏa thuận được đối tượng của hợp đồng là đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ 54 thuộc quyền sử dụng của ông H bà Giêng, vị trí của thửa đất, giá,

phương thức thanh toán, thời hạn thực hiện giao dịch và trách nhiệm do vi phạm... như nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi các bên ký Giấy đặt cọc thì ông H bà Giêng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc gì. Mục đích và nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, Giấy đặt cọc có nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 167 của Luật đất đai: “a) *Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;*” nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Ông V và ông H đều thừa nhận, sau khi giao kết hợp đồng, phía ông V đã thanh toán đủ cho ông H 1.050.000.000 đồng. Ông H đã bàn giao nhà đất cho ông V sử dụng từ ngày 23/6/2021 cho đến nay. Như vậy, mặc dù giao dịch dân sự giữa ông V và ông H có vi phạm về mặt hình thức, tuy nhiên, các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ. Nay ông V yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ 54, tại thôn C L, xã M Đ, huyện H H, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Hà Viết H bà Ngô Thị G là có căn cứ và cần được chấp nhận theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự.

Bà Giêng, ông H kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc V gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà và các con tuy nhiên ông H, bà Giêng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Từ những phân tích, đánh giá trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Viết H, bà Ngô Thị G cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bị đơn ông Hà Viết H, bà Ngô Thị G không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng ông bà là người cao tuổi và ông H là người có công với cách mạng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hà Viết H, bà Ngô Thị G.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Viết H, bà Ngô Thị G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hà Viết H và bà Ngô Thị G

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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; 7a; 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện Hiệp Hòa;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Việt Hùng