

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 88/2023/DS-PT

Ngày 01-8 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
quyền sử dụng đất.

**CỘNG HOÀ 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: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán:

Ông Lại Văn Tùng

Ông Nguyễn Đức Cảnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 17/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Phan Quốc H; sinh năm 1982;

2. Chị Nguyễn Thị H; sinh năm 1989 (vợ anh H);

Cùng trú tại: Số nhà 16, tiểu khu N, tổ dân phố S, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H: Anh Phan Quốc H; sinh năm 1982; trú tại: Số nhà 16, tiểu khu N, tổ dân phố S, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1936; trú tại: Thôn S (thôn C cũ), xã P, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T*: Ông Trần Văn H; sinh năm 1961; địa chỉ: căn hộ số 44, tầng 4 nhà A2, ngõ 12B, phố L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. NLQ1 (vợ ông T); sinh năm 1935.

2. NLQ2; sinh năm 1960;

3. NLQ3 (vợ NLQ2); sinh năm 1974;

Cùng trú tại: Thôn S (thôn C cũ), xã P, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của NLQ3*: NLQ2; sinh năm 1960; trú tại: Thôn S (thôn C cũ), xã P, huyện T, tỉnh Nam Định.

4. NLQ4; sinh năm 1962;

5. NLQ5 (vợ NLQ4); sinh năm 1967;

6. NLQ6; sinh năm 1966;

7. NLQ7; sinh năm 1974;

8. NLQ8; sinh năm 1976;

Cùng trú tại: Thôn S (thôn C cũ), xã P, huyện T, tỉnh Nam Định.

9. NLQ9; sinh năm 1963; cư trú: Số nhà 15, tổ 12, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

10. NLQ10; sinh năm 1968; nguyên quán: Thôn S (thôn C cũ), xã P, huyện T, tỉnh Nam Định; nơi cư trú cuối cùng: 29/13 đường H, phường 6, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn T và NLQ1 là bị đơn.

Quyết định kháng nghị số 01/QGGKN-VKS-TN ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trực Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh H, ông T, NLQ1, ông H, NLQ2, NLQ3, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 có mặt; riêng NLQ4 có mặt tại phiên tòa sau đó do sức khỏe yếu xin vắng tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là anh Phan Quốc H trình bày:

Anh và NLQ7 có quan hệ quen biết với nhau. Tháng 3-2018, NLQ7 nhờ anh nộp 430 triệu đồng vào Quỹ tín dụng Trục Phương để cô NLQ7 rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Quỹ tín dụng để vay tiền. Anh đồng ý cho NLQ7 mượn, sau đó do không có tiền trả nên NLQ7 đã nhận nợ với anh số tiền 430 triệu đồng.

Ngày 26-4-2018 vợ chồng ông T cùng NLQ7 lại nhờ anh nộp 1,7 tỷ đồng vào Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Trục Ninh để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Ông T và NLQ7 cam kết, sau khi lấy giấy chứng nhận ra sẽ tiếp tục làm thủ tục vay tiền Ngân hàng, trả lại cho anh 1,7 tỷ đồng. Anh đồng ý và nộp 1,7 tỷ đồng vào Ngân hàng để vợ chồng ông T rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó Ngân hàng không cho vợ chồng ông T vay tiền do đã cao tuổi, nên vợ chồng ông T đã nhận nợ với anh số tiền 1,7 tỷ đồng trên.

Một thời gian sau, ông T và NLQ7 lại hỏi mượn anh số tiền 1.870.000.000 đồng, để NLQ7 giải quyết số hàng hoá là đồng, chì của NLQ7 đang bị giữ ở miền Nam. NLQ7 nói số đồng, chì đó trị giá khoảng 28 tỷ, khi nào nhận lại sẽ bán đi, trả hết nợ cho anh. NLQ7 còn đưa cho anh bản hợp đồng mua bán quặng để làm tin. Vợ chồng ông T cũng đứng ra nhận có trách nhiệm đối với số tiền 1.870.000.000 đồng, số tiền 430 triệu đồng và số tiền 1,7 tỷ đồng. Vợ chồng ông T cam kết, nếu NLQ7 không trả được các khoản nêu trên thì ông bà sẽ bán nhà cho anh, để trừ vào số tiền ông bà và NLQ7 đã mượn của anh. Vì vậy anh đã đồng ý cho NLQ7 mượn số tiền 1.870.000.000 đồng, sau đó ông T cùng NLQ7 đã đến nhà anh lấy số tiền này.

Do vợ chồng ông T, NLQ7 không có tiền trả nợ, nên vợ chồng ông T đã tự nguyện chuyển nhượng nhà, đất của mình cho vợ chồng anh. Ngày 30-10-2018, giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, với nội dung vợ chồng ông T chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn C, xã P, huyện T, tỉnh Nam Định cho vợ chồng anh với giá 4 tỷ đồng, bằng với số tiền NLQ7 và vợ chồng ông T đã mượn của anh. Sau khi ký kết hợp đồng, anh có xuống nhà ông T, yêu cầu bàn giao nhà, đất nhưng vợ chồng ông T xin lùi ngày giao nhà vì chưa có chỗ ở khác.

Ngày 01-02-2019, ông T gọi vợ chồng anh xuống nhà, khi vợ chồng anh đến nhà, lúc đó có vợ chồng ông T, NLQ7, NLQ2, NLQ3, NLQ8. Vợ chồng ông T nói vợ chồng anh đưa thêm 700 trăm triệu nữa, thì mới đồng ý chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 2820 cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh đồng ý và đưa thêm cho ông bà Thu 700 triệu đồng. Do thời gian đó là cuối năm, Phòng công chứng không làm việc, gia đình ông T có ý kiến là lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay, qua tết sẽ có trách nhiệm làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 2820 cho vợ chồng anh.

Vì tin tưởng vợ chồng ông T, cùng các con ông T nên vợ chồng anh đã viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, gắn liền nhà ở. Sau khi viết xong hợp đồng, anh có đọc lại cho mọi người nghe, các con ông T cũng tự đọc lại hợp đồng, mọi người đều đồng ý nội dung hợp đồng. Sau đó, ông T cùng vợ chồng anh cùng ký vào hợp đồng, bà Thư điểm chỉ hai ngón tay, còn các con ông T gồm: NLQ7, NLQ2, NLQ3, NLQ8 ký vào mục người làm chứng. Sau đó giữa hai bên tiếp tục lập phụ lục hợp đồng, ông T cùng vợ chồng anh có ký vào giấy này, bà Thư điểm chỉ hai ngón tay.

Sau khi ký kết xong hợp đồng và Phụ lục hợp đồng, anh đã trả lại cho ông bà Thư, NLQ7 các giấy tờ nhận nợ giữa hai bên và yêu cầu được nhận nhà, đất, nhưng ông bà Thư xin khất đến tháng 4-2019 sẽ giao nhà, khi đó sẽ làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng nhà, đất cho vợ chồng anh, theo đúng quy định của pháp luật. Nhưng sau đó vợ chồng ông T, không làm thủ tục chuyển nhượng, không bàn giao nhà, đất như đã hứa nên vợ chồng anh khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, gắn liền nhà ở và phụ lục kèm theo lập ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông T là hợp pháp.

- Buộc vợ chồng ông T phải thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng đã ký, giao lại cho vợ chồng anh toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn Sông Lạc Thịnh (thôn C cũ), xã Phương Định, huyện Trục Ninh, Nam Định.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, mặc dù bị đơn là ông Nguyễn Văn T có nhiều ý kiến trái ngược nhau, nhưng tóm tắt ý kiến của ông T như sau:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H, chị H, vì vợ chồng ông không chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 2820 cho vợ chồng anh H. Vợ chồng ông cũng không vay tiền của anh H, không nhận tiền chuyển nhượng nhà đất của anh H, việc vay mượn tiền là giữa NLQ7 và anh H.

Năm 2018 ông và NLQ7 có gặp anh H tại thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định; anh H nói với ông ký vào giấy tờ để vay tiền hộ NLQ7 tại Ngân hàng. Lúc đầu ông không đồng ý ký, vì khi đó giấy tờ anh H đưa ra chỉ là bản in nhưng sau đó ông cũng đồng ý ký. Mấy hôm sau anh H đến nhà ông yêu cầu ông và vợ ông cũng ký vào giấy này. Vợ chồng ông chỉ ký vào giấy để làm thủ tục vay tiền cho NLQ7 tại Ngân hàng, chứ không phải ký chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng ông tại thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn Chợ Sông, xã Phương Định cho vợ chồng anh H.

Đầu năm 2019, vợ chồng anh H xuống nhà gặp vợ chồng ông và các con của ông, yêu cầu ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và phụ lục hợp đồng, đề ngày 01-02-2019. Vợ chồng anh H nói, sau 03 tháng nếu có tiền trả cho anh H thì hai bên hủy hợp đồng này, còn nếu không có tiền trả thì phải giao nhà, đất cho vợ chồng anh H. Anh H còn nói nếu không

ký hợp đồng thì sau mấy tháng nữa số nợ của ông bà sẽ lên chục tỷ. Vợ chồng ông tin tưởng, NLQ7 sẽ có tiền trả cho anh H nên vợ chồng ông đã đồng ý ký, điền chỉ vào hợp đồng và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời ông cũng bảo các con ông ký vào hợp đồng với tư cách người làm chứng. Tuy nhiên, vợ chồng ông không đọc lại nội dung của hợp đồng này.

Ông đề nghị anh H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 2820, để ông thế chấp cho Ngân hàng vay tiền trả nợ cho anh H.

Về nguồn gốc thửa đất số 2820 là của ông bà nội và bố mẹ ông để lại cho vợ chồng ông. Trong quá trình sinh sống tại thửa đất trên, khoảng năm 1988 vợ chồng NLQ4 con trai ông có xây 01 ngôi nhà 01 tầng ở phía Nam thửa đất, giáp với đường xóm và nhà tắm, nhà vệ sinh giáp nhà 01 tầng. Khoảng năm 1996 gia đình, NLQ2, có xây 01 ngôi nhà 02 tầng nằm sát bên chợ Sông, cùng công trình phụ, lán, bể nước và sân xung quanh nhà 02 tầng.

Tại biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai, NLQ7 trình bày như sau:

Anh chỉ mượn của anh H 430 triệu và 1,7 tỷ đồng. Anh không mượn của anh H số tiền 1.870.000.000 đồng. Anh không đồng ý chuyển nhượng nhà đất của bố mẹ anh cho anh H để trừ số nợ trên. Anh và bố mẹ anh cùng NLQ2, NLQ3, NLQ8 có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nhưng anh không đọc nội dung của giấy này. Giữa anh và anh H có thỏa thuận về lãi theo lãi xuất ngân hàng đối với số tiền anh vay của anh H. Anh đề nghị anh H trả lại cho bố mẹ anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 660807 mà anh H đang giữ, để gia đình anh thế chấp cho Ngân hàng vay tiền trả cho anh H.

Tại biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai, NLQ2 có ý kiến như sau:

Khoảng năm 1996 được sự đồng ý của bố mẹ, vợ chồng anh đã xây 01 ngôi nhà 02 tầng nằm sát bên chợ Sông, công trình phụ, lán, bể nước và sân xung quanh nhà 02 tầng tại thửa đất 2820. Nay bố mẹ anh, tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh H, vợ chồng anh không yêu cầu vợ chồng ông T phải bồi thường các công trình, mà vợ chồng anh đã xây dựng trên đất. Sau này Tòa án quyết định giao ngôi nhà 02 tầng cùng các công trình kiến trúc khác do gia đình anh xây dựng tại thửa đất số 2820 cho ai thì vợ chồng anh cũng đồng ý.

Tại biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai, NLQ4 có ý kiến như sau:

Khoảng năm 1988 được sự đồng ý của bố mẹ, vợ chồng anh đã xây dựng 01 ngôi nhà 01 tầng ở phía Nam thửa đất 2820 của bố mẹ, giáp với đường xóm và nhà tắm, nhà vệ sinh giáp nhà 01 tầng, ngoài ra không còn tài sản nào khác tại thửa đất nêu trên. Nếu bố mẹ anh thua kiện phải bàn giao nhà đất cho vợ chồng anh H, thì anh đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T phải trả cho gia đình anh giá trị các công trình mà anh đã xây dựng trên thửa đất 2820, vì vợ chồng ông T đã tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh H các công trình kiến trúc do vợ chồng anh xây dựng.

Các NLQ2, Nguyễn Văn Đăng, Nguyễn Văn Dương và NLQ8 đều có ý kiến thống nhất như sau: Các con của ông bà Thư không có đóng góp công sức hoặc tu bổ, tôn tạo đối với thửa đất số 2820. Các anh chị đều ký vào Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2820 nhưng không đọc nội dung của bản hợp đồng này.

Theo cung cấp của UBND xã Phương Định, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định:

- Nguồn gốc thửa đất số 2820 từ bản đồ số 6-PL2 tại Thôn S (thôn C cũ), xã P, huyện T, tỉnh Nam Định là của bố mẹ ông Nguyễn Văn T để lại cho vợ chồng ông T.

Ngày 20-3-2007 UBND huyện Trực Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho hộ ông T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 2820 có tổng diện tích là 1.848m² gồm 514m² đất thổ cư, 551m² đất trồng cây lâu năm và 783m² đất ao.

Thửa đất 2820 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường trục chính, dài 4,5 mét; 4,7 mét và 19,9 mét; phía Tây giáp chợ Sông dài 30,3 mét và 21,6 mét; phía Nam giáp đường chợ Sông Văn Cảnh, dài 38,8 mét và 2,3 mét; phía Bắc giáp ao ông Nhạc và ao ông Cát dài 18,8 mét; 10,9 mét; giáp thổ ông Hảo dài 14,5 mét.

- Khi đo đạc thực tế ngày 12-3-2021, thửa đất 2820 có diện tích 1994m², tăng thêm 146m² đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Sở dĩ có sự sai số như trên là do sai lệch trong quá trình đo đạc, được phép chấp nhận và diện tích đất tăng thêm nằm tại vị trí đất ao của thửa đất 2820.

Theo cung cấp của ông Nguyễn Quang Khải là Trưởng thôn Sông Lạc Thịnh, xã Phương Định, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định:

Từ trước đến nay, gia đình ông T không có ý kiến hoặc khiếu nại gì về việc chuyển nhượng thửa đất 2820 cho vợ chồng anh H. Gia đình ông T cũng không có tranh chấp hay cãi nhau liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất. Không có ai đến gia đình ông T ép buộc, đe dọa hoặc gây rối tại gia đình ông T về việc chuyển nhượng nhà đất.

1. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất 2820 có diện tích 1994m² có tứ cận : Phía Bắc giáp thửa bà Nhạc và ao ông Cát; phía Nam: Giáp đường liên thôn chợ Sông; phía Đông: Giáp đường xã, giáp đất nhà ông Lâm, ông Hảo; Phía Tây: Giáp chợ Sông

2. Các công trình kiến trúc trên thửa đất 2820 gồm:

- Nhà 02 tầng mái bằng (ở phía Tây Nam thửa đất); tường rào phía Tây. Bếp sau nhà 02 tầng phía Tây; bể nước, lán tôn giáp nhà 02 tầng phía Tây; sân trước nhà 2 tầng; sân gạch phía ngõ và phía sau giáp nhà 2 tầng xuống bếp.

- Nhà 03 tầng giữa thửa đất, có sảnh tại tầng 1, mái thái trên nóc nhà 03 tầng, sân chung lát gạch đỏ..

- Nhà 01 tầng mái bằng giáp đường phía Đông; sân phía trước nhà mái bằng ; nhà tắm, nhà vệ sinh xây sau nhà mái bằng 1 tầng ; 01 nhà lợp ngói nam xây năm 1926 giáp nhà tắm và nhà vệ sinh ; sân bê tông giáp cổng giữa đi vào.

- Trụ công và cánh cổng. Ngoài ra, trên thửa 2820 còn có 02 lán lợp prôximăng giáp nhà 01 tầng làm năm 1993 ; 01 lán lợp prôximăng giáp nhà lợp ngói; 01 nhà ngói giáp lán lợp prôximăng đã xây dựng từ lâu không còn giá trị các đương sự không đề nghị xem xét thẩm định, định giá. Trên thửa đất 2820 còn trồng một số cây như khế, chuối, mít, na, cau, sung, ngâu, ổi, xoài, nhãn, hồng xiêm nhưng các đương sự không đề nghị xem xét thẩm định, định giá nên không xem xét.

3. Kết quả định giá của Hội đồng định giá như sau:

- Giá đất ở là 10.000.000 đồng/1m² ; Đất vườn, đất ao đã san lấp là 5.000.000 đồng/1m² ; đất ao chưa san lấp là 1.500.000 đồng/1m².

- Nhà 02 tầng: 147.280.000 đồng; tường rào giáp nhà 02 tầng: 8.820.000 đồng; bể nước và bếp sau nhà 02 tầng đã hết giá trị sử dụng nên không định giá; lán tôn giáp nhà 02 tầng: 750.000 đồng; sân trước nhà 02 tầng: 1.440.000 đồng; sân lát gạch giáp nhà 02 tầng: 1.320.000 đồng.

- Nhà 03 tầng giữa thửa đất: Tầng 1: 658.343.000 đồng, tầng 2 và tầng 3 là 1.070.784.000 đồng; Sân chung lát gạch đỏ 33.000.000 đồng;

- Nhà mái bằng 01 tầng là 18.224.000 đồng; sân gạch trước nhà 01 tầng: 2.711.000 đồng; nhà tắm, nhà vệ sinh giáp nhà 01 tầng: 14.700.000 đồng; nhà lợp ngói nam: 32.000.000 đồng; sân bê tông giáp cổng giữa đi vào: 945.000 đồng; trụ công và cánh cổng: 5.280.000 đồng.

Tại bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ vào các Điều 129, 500; Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Phan Quốc H và chị Nguyễn Thị H.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền nhà ở lập ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng anh Phan Quốc H, chị Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, NLQ1 đối với thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn Sông Lạc Thịnh (thôn C cũ), xã Phương Định, huyện Trục Ninh, Nam Định là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông T và NLQ1 phải giao toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn Sông Lạc Thịnh (thôn C cũ), xã Phương Định,

huyện Trục Ninh, Nam Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH660807 ngày 20-3-2007 đứng tên ông Nguyễn Văn T, NLQ1 cho vợ chồng anh H và chị H.

3. Buộc vợ chồng ông T và NLQ1 phải thanh toán trả cho vợ chồng NLQ4 và NLQ5, giá trị các công trình mà vợ chồng NLQ4, NLQ5 đã xây dựng trên đất là 32.924.000 đồng.

4. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn T và NLQ1; gia đình NLQ2 và NLQ3; gia đình NLQ4 và NLQ5 phải chuyển đồ đạc của gia đình mình ra khỏi thửa đất 2820 để giao lại nhà, đất tại thửa đất 2820 cho gia đình anh Phan Quốc H và chị Nguyễn Thị H.

5. Anh H và chị H có quyền kê khai, đăng ký chuyển quyền sử dụng đối với diện đất theo quyết định của Bản án tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 3 và ngày 16 tháng 3 năm 2023 ông Nguyễn Văn T và NLQ1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị sửa bản án sơ thẩm với lý do gia đình ông bà đồng ý trả theo giá trị là 03 tỷ đồng, bằng hình thức cắt 300m² đất tại thửa 2820 tờ bản đồ số 6- PL2. Nếu anh H không đồng ý thì ông bà không có trách nhiệm vì việc vay nợ là giữa vợ chồng anh H và NLQ7.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-TN ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Viện kiểm sát huyện Trục Ninh kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án huyện Trục Ninh, đề nghị Tòa án tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm theo hướng buộc NLQ7 phải trả toàn bộ nợ và lãi suất theo quy định pháp luật cho anh H chị H hoặc NLQ7 có thể thỏa thuận với gia đình ông T, NLQ1 giao phần đất và tài sản gắn liền với đất giá trị tương ứng với số tiền NLQ7 nợ vợ chồng anh H với lý do:

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc NLQ7 vay nợ, vợ anh H có biết, có liên quan không để đưa vợ anh H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Việc NLQ7 vay tiền của vợ chồng anh H, do NLQ7 không có khả năng trả nợ, vợ chồng anh H đến đòi nợ nên ông T, NLQ1 đã nhận trách nhiệm trả nợ cho NLQ7 bằng cách viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất 2820 tờ bản đồ số 6 - PL2 mang tên ông T NLQ1. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, NLQ1 với anh H chị H là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy việc vay nợ.

Tại các biên bản cam kết ngày 27-12-2021, biên bản hòa giải ngày 25-4-2022 ông T, anh H và NLQ7 tại Tòa án đã thỏa thuận: Nếu gia đình ông T không trả số tiền nợ đúng hạn như cam kết thì gia đình ông T sẽ giao toàn bộ nhà đất tại

thừa 2820 cho vợ chồng anh H, nhưng đến hạn gia đình ông T không trả được nợ. Hội đồng định giá đã định giá thửa đất 2820 và tài sản trên đất trị giá trên 11 tỷ đồng (trong đó còn có tài sản trên đất mà đương sự không yêu cầu định giá), trong khi khoản nợ thực tế giữa NLQ7 với vợ chồng anh H khoảng 3 tỷ đồng đến 4,7 tỷ đồng. Cấp sơ thẩm đã xét xử tuyên buộc ông T, NLQ1 giao toàn bộ nhà và tài sản trên đất cho anh H chị H là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông T, NLQ1.

Đến thời điểm Viện kiểm sát huyện Trục Ninh ra kháng nghị bản án sơ thẩm, Tòa án Trục Ninh chưa giao bản án cho Viện kiểm sát huyện Trục Ninh là vi phạm Điều 269 BLTTDS.

Tại phiên tòa, anh H giữ nguyên đơn khởi kiện và trình bày không nhất trí với kháng cáo của ông T, NLQ1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trục Ninh; việc vợ chồng anh và ông T, NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01-02-2019 là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, các con ông T, NLQ1 gồm NLQ2, NLQ7, NLQ3 và NLQ8 còn ký vào hợp đồng chuyển nhượng; anh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T giữ nguyên đơn kháng cáo, nhất trí với lời trình bày của ông H và trình bày: Ông và NLQ1 không vay mượn anh H, do NLQ7 vay tiền anh H, anh H đến đòi nợ nên ông đã bàn với NLQ1 là vợ ông đứng lên trả nợ thay cho NLQ7 thì NLQ1 cũng đồng ý. Nay ông và NLQ1 nhất trí cắt đất để trả nợ thay cho NLQ7, ông xác nhận là vợ chồng ông không vay tiền anh H và không nhận nhận tiền từ việc chuyển nhượng nhà đất cho anh H chị H việc ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 là bị ép buộc.

Ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: bác bỏ toàn bộ bản án sơ thẩm, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng nên vô hiệu, đất do cha ông để lại cho ông T thờ tự, ông T đã cắt đất cho các con, việc vay tiền giữa anh H và NLQ7 là giữa 2 người gia đình ông T không liên quan, việc ông T ký vào hợp đồng chuyển nhượng là bị cưỡng ép.

NLQ1 giữ nguyên đơn kháng cáo, nhất trí với lời trình bày của ông H, bà có điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 nhưng bị đưa tay bắt điểm chỉ.

NLQ2 trình bày, nhất trí với lời trình bày của ông H, anh có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 không bị ép buộc nhưng do anh thương em, thương bố mẹ và tin NLQ7 sẽ trả được nợ đã ký vào hợp đồng.

NLQ3 trình bày, nhất trí với lời trình bày của ông H, chị có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 không bị ép buộc nhưng do thương bố mẹ, lo sợ nên đã ký.

NLQ8 trình bày, nhất trí với lời trình bày của ông H, chị có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 không bị ép buộc nhưng vì ngày nào cũng có người đến nhà như đuổi bố mẹ nên chị đã ký.

NLQ7 trình bày, nhất trí với lời trình bày của ông H, anh có ký vào hợp đồng ngày 01-02-2019 và do anh H ép buộc ký.

NLQ6 trình bày, nhất trí với lời trình bày của ông H, năm 1990 gia đình có hợp cắt 100m² đất làm nhà nhưng chưa làm, anh không ở nhà nên anh không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019.

NLQ9 trình bày, nhất trí với lời trình bày của ông H, anh đi công tác xa nhà, đất do cha ông để lại thờ cúng tổ tiên; năm 1988 anh làm nhà cấp 4 trên đất, năm 1990 gia đình hợp cắt đất, nhà giữa trung tâm thửa đất do anh em góp làm nơi xum họp gia đình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông T trên đất có tài sản của anh, việc ông T bán đất không hỏi ý kiến của anh là không đúng, việc vay nợ là giữa anh H và NLQ7.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-TN ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trực Ninh đã kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền nhà ở ngày 01-02-2019 chưa được công chứng, do NLQ7 vay tiền anh H không có khả năng trả nợ nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 nhằm che dấu việc vay nợ giữa NLQ7 và anh H nên là hợp đồng giả tạo; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông T nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có ý kiến của tất cả các thành viên trong gia đình mới có hiệu lực. Do hợp đồng chuyển nhượng vi phạm cả về hình thức và nội dung nên vô hiệu do giả tạo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo phân tích trên. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, NLQ1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trực Ninh:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị H ủy quyền cho anh Phạm Quốc Hoãn; tham gia tố tụng giải quyết vụ án, tại phiên tòa anh H, có mặt do vậy Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

[1.1] Tại phiên tòa, NLQ4 có mặt nhưng do sức khỏe yếu nên xin vắng mặt tại phiên tòa, NLQ5, chị Nguyễn Thùy Dương đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu

tập phiên tòa lần 2 nhưng vắng mặt không có ý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

[2.1] Trong đơn khởi kiện ghi ngày 01 tháng 11 năm 2020 tại mục người khởi kiện có ghi anh Phạm Quốc Hoãn và chị Nguyễn Thị H, nhưng cuối đơn khởi kiện tại mục người khởi kiện ký tên hoặc điểm chỉ thì chỉ có anh Phạm Quốc Hoãn ký ghi rõ họ tên, còn chị Nguyễn Thị H không ký và không điểm chỉ. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định chị Nguyễn Thị H tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn chưa phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, anh H là người đại diện theo ủy quyền của chị H trình bày, chị H không biết việc anh H cho NLQ7 vay tiền, chị H chỉ biết khi anh, chị H và ông T NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2820; do vậy cần xác định chị H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3] Về việc giao bản án sơ thẩm cho Viện kiểm sát cùng cấp: Căn cứ khoản 2 Điều 269 BTTDS quy định “Trong hạn 10 ngày kể từ ngày tuyên án, Tòa án phải giao hoặc phải gửi bản án cho các đương sự, cơ quan tổ chức cá nhân khởi kiện và Viện kiểm sát cùng cấp”. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm đến ngày 10 tháng 3 năm 2023 là ngày Viện kiểm sát nhân dân huyện Trục Ninh ra Quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm nhưng Viện kiểm sát huyện Trục Ninh vẫn chưa nhận được bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với quy định của pháp luật cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

[4] Về việc cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc NLQ7 vay nợ: Xét thấy, tại cấp phúc thẩm Tòa án đã triệu tập NLQ7 và anh H để đối chất nhằm làm rõ số tiền NLQ7 vay của anh H, nhưng NLQ7 vắng mặt nên không tiến hành đối chất được và Tòa án đã lập biên bản về việc không tiến hành đối chất được lưu hồ sơ vụ án.

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H và NLQ7 đều có mặt Hội đồng xét xử đã tiến hành đối chất và tranh tụng về số nợ giữa anh H và NLQ7 nhưng NLQ7 và anh H không thống nhất về số nợ.

[5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận theo kháng cáo của ông T NLQ1 cụ thể: Gia đình ông T đồng ý trả theo giá trị là 03 tỷ đồng, bằng hình thức cắt 300m² đất tại thửa 2820 tờ bản đồ số 6- PL2 nhưng hai bên không thống nhất, anh H trình bày do hoàn cảnh gia đình hiện gặp nhiều khó khăn số tiền nợ lên tới 40 tỷ đồng, anh đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng anh có hiệu lực pháp luật.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019:

[6.1] Về nguồn gốc đất: UBND xã Phương Định, huyện Trục Ninh cung cấp thửa đất 2820 tờ bản đồ số 6 - PL2 tại chợ Sông, xã Phương Định, huyện Trục

Ninh là của bố mẹ ông T để lại cho vợ chồng ông T. Quá trình giải quyết vụ án ông T và các con ông T đều xác định thửa đất 2820 là của ông bà nội để lại cho ông T NLQ1 từ lâu. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định thửa đất 2820 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T NLQ1.

[7] Về tài sản trên đất: Tại biên bản lấy lời khai ông T bút lục số 148 ông T trình bày: Năm 1988 gia đình cháu Tú có xây 01 ngôi nhà 01 tầng ở phía Nam thửa đất 2820 giáp với đường xóm, xây nhà tắm, nhà vệ sinh giáp nhà 01 tầng. Khoảng năm 1996 gia đình cháu Ngọc xây 01 ngôi nhà 02 tầng nằm sát chợ Sòng, xây công trình phụ, lán, bể nước, sân xung quanh nhà 02 tầng tại thửa đất 2820. Ngôi nhà 03 tầng, trụ cổng, cổng sắt do vợ chồng ông T xây dựng, còn ngôi nhà lợp ngói nam giáp nhà tắm do bố mẹ ông T để lại được xây dựng vào năm 1926. Tại biên bản lấy lời khai ông T, bút lục số 151 ông T trình bày: Các con khác của ông (ngoài NLQ4, NLQ2 đã xây dựng nhà trên đất) không đóng góp công sức tiền bạc trong việc tôn tạo, bảo quản thửa đất 2820 và trồng cây, xây dựng nhà cửa trên thửa đất 2820. Tại biên bản lấy lời khai của NLQ4 bút lục số 150 NLQ4 trình bày: Vợ chồng anh đã xây dựng 01 nhà mái bằng 01 tầng ở phía Nam đường xóm và xây dựng nhà tắm, nhà vệ sinh giáp nhà mái bằng 01 tầng. Tại biên bản lấy lời khai NLQ2 bút lục số 149 NLQ2 trình bày: Vợ chồng anh đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng nằm sát chợ Sòng, công trình phụ, lán, bể nước và sân xung quanh nhà 02 tầng tại thửa đất 2820. Như vậy, căn cứ vào lời khai của ông T, lời trình bày của NLQ2, lời trình bày của NLQ4, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định trên thửa đất 2820 có tài sản của vợ chồng NLQ2 và vợ chồng NLQ4 và tài sản của vợ chồng ông T.

[7.1] Tại cấp phúc thẩm, ông T có đơn kêu cứu trình bày, trên thửa đất 2820 còn có ngôi nhà của vợ chồng NLQ9 chị Tuy, ngôi nhà lớn do các con ông T góp lại và ông T đã cắt đất cho các con. Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ông T bút lục số 151 ông T trình bày: Các con khác của ông (ngoài NLQ4, NLQ2 đã xây dựng nhà trên đất) không đóng góp công sức tiền bạc trong việc tôn tạo, bảo quản thửa đất 2820 và trồng cây, xây dựng nhà cửa trên thửa đất 2820 và vợ chồng ông chưa tách thửa đất 2820 cho các con. Tại biên bản lấy lời khai ông T, NLQ7, NLQ2, anh Đăng, NLQ8 bút lục số 153 đều xác định NLQ9 và chị Nhạn không đóng góp công sức gì vào thửa đất số 2820.

[7.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ9 trình bày năm 1988 anh có làm nhà cấp 4 trên đất và năm 1990 gia đình hợp có cắt đất cho các con. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm Tòa án đã triệu tập NLQ9, chị Nhạn về trụ sở Tòa án làm việc về yêu cầu khởi kiện của anh H, nhưng NLQ9, chị Nhạn đều vắng mặt. Cấp sơ thẩm đã tiến hành ủy thác thu thập chứng cứ nhưng không có kết quả, đồng thời bị đơn và các anh em NLQ9, chị Nhạn không cung cấp được địa chỉ của NLQ9, chị Nhạn; cấp sơ thẩm đã ra thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú.

[7.3] Tại phiên tòa ông T và NLQ9 đều trình bày: NLQ9 có xây dựng nhà cấp 4 trên đất năm 1988, ngôi nhà lớn do các con góp xây dựng và ông T đã cắt

đất thửa 2820 cho các con, nhưng ông T, NLQ9 cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc vợ chồng ông T đã cắt đất tại thửa 2820 cho các con và ông T, NLQ9 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc NLQ9 có xây nhà cấp 4 trên đất và ông T không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh có tính chất pháp lý về việc thay đổi lời khai của ông T về tài sản trên đất tại phiên tòa phúc thẩm.

[7.4] Mặt khác, căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ và kết quả định giá của Hội đồng định giá của cấp sơ thẩm, ngoài nhà và công trình phụ trợ do NLQ4, NLQ2 xây dựng và nhà 03 tầng ở giữa thửa đất, sảnh sân, trụ cổng, cổng và nhà lợp ngói nam xây năm 1926, còn có các công trình kiến trúc khác gồm 02 lán lợp xi măng giáp nhà 01 tầng làm năm 1993, 01 lán lợp proximang giáp nhà lợp ngói. Các công trình này đã xây dựng từ lâu không còn giá trị sử dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông T và NLQ9 về vấn đề này.

[8] Về việc ông T trình bày, vợ chồng ông bị ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền nhà ở thửa 2820 ngày 01-02-2019 với vợ chồng anh H chị H:

[8.1] Xét thấy, ngày 30-10-2018, giữa vợ chồng anh H, chị H và vợ chồng ông T, NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2820 với giá 04 tỷ đồng. Đến ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng anh H chị H và vợ chồng ông T NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền nhà ở tại thửa đất số 2820 với giá 4,7 tỷ đồng.

[8.2] Tại phiên tòa và quá trình giải quyết vụ án ông T đều trình bày, ông và các con ông là NLQ2, NLQ7, NLQ8, NLQ3 đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền nhà ở (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thửa 2820 ngày 01-02-2019, còn NLQ1 là vợ ông thì điểm chỉ vào hợp đồng. Kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 hai bên còn ký phụ lục hợp đồng, phụ lục hợp đồng có chữ ký của ông T và điểm chỉ của NLQ1; còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 2820 ngày 30-10-2018 chỉ có vợ chồng ông T, NLQ1 ký vào hợp đồng.

[8.3] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 27-12-2021 ông T, NLQ7 và anh H đã lập biên bản cam kết với nội dung: “Kể từ ngày 27-12-2021 đến hết ngày 01-3-2022 vợ chồng ông T phải trả số tiền 03 tỷ đồng cho vợ chồng anh H thì vợ chồng anh H rút đơn khởi kiện, xóa bỏ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng anh H với vợ chồng ông T. Số tiền vợ chồng ông T còn nợ lại thì vợ chồng anh H và vợ chồng ông T, NLQ7 sẽ làm biên bản thỏa thuận về số tiền này.

[8.4] Đến hết ngày 01-3-2022, vợ chồng ông T không trả cho vợ chồng anh H số tiền 03 tỷ đồng thì vợ chồng ông T tự nguyện bàn giao toàn bộ nhà đất tại

thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn C, xã P, huyện T, tỉnh Nam Định cho vợ chồng anh H theo đúng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, gắn liền nhà ở được ký kết ngày 01-02-2019”. Tiếp đó, tại Biên bản hòa giải ngày 25-4-2022 (BL 201), ông T trình bày: “... Tôi thay mặt vợ tôi đồng ý giao toàn bộ nhà đất tại thửa đất 2820 cho vợ chồng anh H, nếu 40 ngày sau khi lập biên bản này tôi không thực hiện việc trả nợ cho anh H theo biên bản cam kết ngày 27-12-2021. Tôi có trách nhiệm trả thêm tiền lãi cho anh H đối với số tiền trả cho anh H theo thỏa thuận giữa các bên”. Tại biên bản lấy lời khai của ông T bút lục số 147 ông T trình bày, lý do vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 là do tin tưởng NLQ7 có tiền trả cho anh H. Như vậy, việc vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện.

[8.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ2, NLQ3 đều trình bày có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 không bị ép buộc lý do ký do thương bố mẹ và thương em. NLQ8 xác nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 không bị ép buộc nhưng vì ngày nào cũng có người đến nhà như đuổi bố mẹ đi nhưng NLQ8 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc ngày nào cũng có người đến nhà như đuổi bố mẹ đi nên không chấp nhận lời trình bày này của NLQ8. NLQ7 trình bày, có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 do bị anh H ép buộc nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, tại phiên tòa anh H không thừa nhận ép buộc NLQ7 ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01-02-2019 nên không chấp nhận lời trình bày của NLQ7.

[8.6] Tại cấp phúc thẩm, ngày 11 tháng 7 năm 2023 NLQ2 có nộp cho Tòa án 03 bức ảnh mặt sau mỗi bức ảnh ghi: Tôi là Ngọc nộp cho Tòa án, ảnh sự việc anh H cho người xuống gia đình ông T không chế đòi nợ ngày 24-9-2019. Xét thấy, theo NLQ2 trình bày 03 bức ảnh nêu trên, thể hiện anh H đã đưa người xuống nhà ông T không chế đòi nợ vào ngày 24-9-2019 nhưng giữa vợ chồng anh H và vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01-02-2019 nên không có căn cứ xác định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng anh H thì anh H có hành vi đe dọa buộc vợ chồng ông T phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

[8.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T nộp cho Hội đồng xét xử bản chính đơn xin xác nhận ghi ngày 21-7-2023 có nội dung: Ông nghe nói NLQ7 con trai ông vay nợ tiền anh H khi anh H xuống đòi tiền thì ông T mới biết, trong suốt thời gian từ tháng 10 năm 2018 anh H liên tục cho một số người xăm trổ... đến nhà đe dọa quấy phá ép buộc vợ chồng ông trả nợ, vợ chồng ông hoảng sợ đóng chặt ở trong nhà, có hôm vợ chồng ông không dám về nhà. Thấy vậy, các con ông đã lắp camera để theo dõi, cụ thể ngày 24-9-2019 anh H cùng một số người xăm xỏ đến quấy phá. Ông đề nghị chính quyền xác nhận sự việc ông nêu trên là đúng. Tuy nhiên, tại đơn xác nhận này UBND xã Phương Định chỉ xác nhận ông T có nơi cư trú tại địa phương và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết; mặt sau đơn xác nhận này có một số người trong thôn ký tên nhưng không ghi địa chỉ

cụ thể của những người này và từ tháng 10 năm 2018 họ có biết việc anh H đã cho những ai, họ tên, địa chỉ cụ thể đến nhà ông T đe dọa. Do vậy, không có căn cứ xác định việc vợ chồng ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 là do bị ép buộc.

[8.8] Tại phiên tòa, phía bị đơn nộp cho Hội đồng xét xử một USB theo NLQ2 trình bày USB này đã được NLQ2 NLQ3 lập thành văn bản với tiêu đề là “bản dịch tiếng từ cuộc thương lượng giữa anh NLQ3, Ngọc với anh H”. Theo nội dung văn bản này thể hiện cuộc đối thoại giữa NLQ2, NLQ3 với anh H về số tiền nợ giữa anh H và NLQ7 không đề cập đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 được ký kết giữa vợ chồng ông T với vợ chồng anh H.

[9] Về nội dung hợp đồng: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 hai bên đã thỏa thuận, vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng anh H diện tích 1.848 m² và các công trình trên đất với giá 4,7 tỷ đồng; vợ chồng ông T đã nhận đủ tiền. Xét thấy, việc vợ chồng ông T thỏa thuận chuyển nhượng 1.848 m² đất tại thửa 2820 tờ bản đồ 6-PL2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 là phù hợp với quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật đất đai.

[9.1] Thửa đất 2820 có nguồn gốc của cha ông, bố mẹ để lại cho ông T thờ cúng tổ tiên và liệt sỹ nên thửa đất 2820 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T; do vậy tại phiên tòa, ông T, các con ông T và Kiểm sát viên cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2820 cấp năm 2007 cho hộ gia đình ông T nên việc vợ chồng ông T chuyển nhượng phải có chữ ký của các thành viên trong gia đình không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về tài sản trên đất: Như phân tích nêu trên tài sản trên thửa đất 2820 có nhà và công trình phụ trợ do NLQ4, NLQ2 và vợ chồng ông T xây dựng. Tại biên bản lấy lời khai của NLQ4 bút lục số 150 NLQ4 trình bày, nếu vợ chồng ông T thua kiện đề nghị buộc vợ chồng ông T trả cho gia đình NLQ4 giá trị các công trình xây dựng trên đất; còn tại biên bản lấy lời khai NLQ2 bút lục số 153 NLQ2 trình bày, sau này Tòa án giao công trình trên đất của gia đình anh cho ai vợ chồng NLQ2 cũng đồng ý”. Như vậy, mặc dù trên thửa đất 2820 có nhà và công trình phụ trợ của NLQ4 và NLQ2 nhưng NLQ4, NLQ2 đã có quan điểm yêu cầu giải quyết về tài sản nên không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T.

[10.1] Do NLQ7 nợ tiền của vợ chồng anh H không có khả năng trả nợ, nên vợ chồng ông T đã nhận trách nhiệm trả nợ thay cho NLQ7 được thể hiện tại biên bản cam kết ngày 27 tháng 12 năm 2021 bút lục 179 và biên bản hòa giải ngày 25 tháng 4 năm 2022 bút lục số 201 bằng cách chuyển nhượng nhà đất tại thửa 2820 mang tên ông T NLQ1 cho vợ chồng anh H để thanh toán thay số nợ cho NLQ7; do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 giữa vợ

chồng ông T, NLQ1 và vợ chồng anh H chị H không phải là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu việc vay nợ.

[10.2] Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và phải công chứng hoặc chứng thực, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng ông T với vợ chồng anh H chỉ lập giấy viết tay chưa được công chứng hoặc chứng thực, nhưng vợ chồng anh H đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 660807 cấp ngày 20 tháng 3 năm 2007 đứng tên vợ chồng ông T NLQ1 và vợ chồng anh H đã thanh toán đủ số tiền 4,7 tỷ đồng như thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 và việc thanh toán số tiền 4,7 tỷ này, theo anh H trình bày là việc anh H giao toàn bộ giấy nhận nợ giữa hai bên cho vợ chồng ông T, NLQ1; còn anh H giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 thay cho các giấy tờ nhận nợ. Căn cứ Điều 129 BLDS và căn cứ án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng ông T, NLQ1 với vợ chồng anh H chị H có hiệu lực pháp luật.

[11] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, kháng cáo của NLQ1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trục Ninh cũng như quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Quốc Hoãn là có căn cứ.

[12] Do ông T và NLQ1 đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa Án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T NLQ1 và sửa bản án sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí giá ngạch tài sản cho ông T và NLQ1.

[13] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Điều 129, 500; Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS năm 2015; Điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; 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. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và kháng cáo của NLQ1.

2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

3. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Quốc H.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền nhà ở lập ngày 01-02-2019 giữa vợ chồng anh Phan Quốc H, chị Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, NLQ1 đối với thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn Sông Lạc Thịnh (thôn C cũ), xã Phương Định, huyện Trục Ninh, Nam Định có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc vợ chồng ông T và NLQ1 phải giao quyền sử dụng 1.848m² đất tại thửa đất số 2820 tờ bản đồ số 6-PL2 tại thôn Sông Lạc Thịnh (thôn C cũ), xã Phương Định, huyện Trục Ninh, Nam Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 660807 ngày 20-3-2007 đứng tên ông Nguyễn Văn T, NLQ1 cho vợ chồng anh H và chị H.

6. Buộc vợ chồng ông T và NLQ1 phải thanh toán trả cho vợ chồng NLQ4 và NLQ5, giá trị các công trình mà vợ chồng NLQ4, NLQ5 đã xây dựng trên thửa đất 2820 tờ bản đồ số 6 - PL2 tại thôn Sông Lạc Thịnh (thôn C cũ), xã Phương Định, huyện Trục Ninh, Nam Định là 32.924.000 đồng.

7. Buộc ông Nguyễn Văn T và NLQ1, NLQ2 và NLQ3, NLQ4 và NLQ5 phải chuyển đồ đạc của gia đình mình ra khỏi thửa đất 2820 để bàn giao đất và các công trình trên đất tại thửa đất 2820 tờ bản đồ số 6 - PL2 tại thôn Sông Lạc Thịnh (thôn C cũ), xã Phương Định, huyện Trục Ninh, Nam Định cho anh Phan Quốc H và chị Nguyễn Thị H.

8. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án và theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành đối với số tiền phải thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T và NLQ1, hoàn lại cho ông T NLQ1 số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ tại biên lai số 0002237 ngày 16-3-2023 và biên lai số 0002238 ngày 16-3-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh.

10. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí giá ngạch tài sản cho ông T, NLQ1. Trả lại cho anh Phan Quốc H 56.350.000 đồng tiền tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002303 ngày 13-11-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

Trong 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 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trục Ninh;
- UBND xã P;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Vũ Thị Thu