

Bản án số: **07/2024/DSPT**

Ngày 02/02/2024.

V/v “*Tranh chấp đòi tiền chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hồ Thanh Sơn

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam và bà Nguyễn Thanh Hương.

*- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân
tỉnh Tuyên Quang.*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà: Bà
Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.*

Ngày 02 tháng 02 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang,
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2023/TLDS-PT ngày 09
tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST, ngày 17/8/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2023/QĐ-PT, ngày 25
tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tạ Thị H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số nhà 25, tổ 06,
phường P.T, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị B -
Công ty Luật TNHH V. K, Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên Quang; Địa chỉ: MG4-09 Vincom,
phố D, tổ 13, phường P.T, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn 11, xã T.M,
huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

- Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ. Địa chỉ: Số 429, đường Q.T, tổ 6,
phường P.T, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Quách Ngọc Q, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn M, xã T.H, huyện Y.B, tỉnh
Yên Bái. Nơi ở: Thôn 11, xã T.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà Tạ Thị H trình bày: Ngày 09/3/2022, bà có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 447182, số vào sổ cấp GCN số 01274/QSĐĐ/YL do UBND thị xã T. Q cấp ngày 18/02/2004 mang tên bà Tạ Thị H tại Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ, thành phố T.Q với giá thỏa thuận là 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang được thế chấp tại Ngân hàng nên bà T mới thanh toán trước cho bà 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) sẽ thanh toán sau khi hai bên làm xong hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, vào sáng ngày 09/3/2022 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà vẫn đang thế chấp tại ngân hàng nên bà tin tưởng Văn phòng công chứng sẽ đảm bảo về tính pháp lý và quyền lợi cho bà nên bà đã ký trước vào các bản hợp đồng, sau đó đến buổi chiều cùng ngày 09/3/2022 mới làm xong thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về và đi xoá thế chấp. Khi đi làm thủ tục xoá thế chấp xong bà T hỏi bà mượn GCNQSĐĐ để đem đến văn phòng công chứng hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng, bà đã cho bà T mượn (có giấy viết tay). Sau đó Văn phòng công chứng lại không trả hợp đồng chuyển nhượng cho bà mà giao hết các bản hợp đồng đã công chứng cho một người tên M (cò môi giới đất mà bà không quen biết) để ông M đi làm thủ tục sang tên cho bà T. Do đó bà T đã không thanh toán nốt cho bà số tiền còn lại theo thỏa thuận mua bán là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sự việc trên bà đã làm đơn gửi Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ và Sở Tư pháp để làm rõ trách nhiệm của Công chứng viên khi công chứng hợp đồng chưa đúng trình tự theo quy định pháp luật, việc giao các bản hợp đồng cho người không liên quan làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà và yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà T.

Ngày 14/3/2022, bà đã làm đơn gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Chủ tịch UBND thành phố T.Q tại Trung tâm hành chính công tỉnh đề nghị tạm dừng việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà sang cho bà T. Tiếp đó, ngày 18/3/2022 và ngày 25/3/2022 bà tiếp tục gửi đơn đến các cơ quan như trên qua đường bưu chính có cuống báo phát. Tuy nhiên, đề nghị của bà chưa được bất cứ một cơ quan hay đơn vị nào làm việc, giải quyết yêu cầu của bà mà đến ngày 20/4/2022 ông Phạm Công Kh - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đã ký chính lý hoàn thành việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà sang cho bà T. Ngày 14/6/2022, bà làm đơn gửi Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị làm rõ trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai khi thực hiện việc sang tên trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất khi đã có đơn yêu cầu của công dân về việc ngăn chặn nhưng không được xem xét, trả lời. Sau đó bà làm đơn gửi Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thì ngày 30/6/2022 Văn phòng đăng ký đất đai mới có Văn bản số 76/VPĐK-ĐKCG về việc thông báo, trả lời đơn đề nghị của bà là việc ký chính lý hoàn thành việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà sang cho bà T là đúng quy định.

Ngày 25/5/2022, bà đã làm đơn về việc đề nghị Sở Tư pháp Tuyên Quang làm rõ trách nhiệm của công chứng viên Đinh Thị Đ - Trưởng Văn phòng Công chứng Đinh Thị Đ và trách nhiệm của Văn phòng Công chứng Đinh Thị Đ khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T chưa đúng trình tự (*Ký công chứng khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đối chiếu vì Giấy chứng nhận đang thế chấp tại ngân hàng, chưa làm thủ tục xoá thế chấp*) và việc không giao các bản hợp đồng đã công chứng cho bà mà đi giao cho người không liên quan (*ông M*)....làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 28/7/2022, bà nhận được Văn bản số 891/STP-TTr ngày 27/7/2022 của Sở Tư pháp về việc trả lời đơn của công dân. Tuy nhiên, Văn bản số 891/STP-TTr ngày 27/7/2022 của Sở Tư pháp không đề cập nội dung nào mà bà đề nghị. Tiếp đó, ngày 07/10/2022, Sở Tư pháp mời bà lên làm việc và trả lời bà việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T tại Văn phòng Công chứng Đinh Thị Đ là đúng quy trình, việc yêu cầu huỷ hợp đồng không thuộc trách nhiệm của Sở Tư pháp. Hành vi vi phạm của Văn phòng Công chứng Đinh Thị Đ là "*Tiết lộ thông tin về nội dung công chứng mà không được sự đồng ý bằng văn bản của người yêu cầu công chứng*". Ngày 28/9/2022 Sở Tư pháp đã lập Biên bản vi phạm hành chính và ban hành Quyết định số 01/QĐ-XPVPHC ngày 28/9/2022 với mức phạt 17.000.000 đồng (*Mười bảy triệu đồng*) đối với Văn phòng Công chứng Đinh Thị Đ.

Chính từ những việc làm và những vi phạm từ phía Văn phòng Công chứng Đinh Thị Đ đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà cụ thể là: Việc bà T cố tình không chịu trả cho bà nốt số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) theo thoả thuận mua bán đất giữa bà và bà T nên bà phải bỏ ra nhiều thời gian (*Hơn một năm*), công sức để phản ánh, gửi đơn và đi lại nhiều lần để làm việc với nhiều cơ quan. Vì vậy căn cứ Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự và các tài liệu có liên quan bà khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện Y.S giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị T trả cho bà số tiền còn thiếu theo thoả thuận mua bán đất ngày 09/3/2022 là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) và số tiền lãi chậm trả tạm tính đến tháng 03/2023 là 12 tháng với lãi suất 10%/năm là: 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Tổng số tiền yêu cầu Toà án giải quyết là: 100.000.000đ + 10.000.000đ = 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*).

2. Buộc Văn phòng Công chứng Đinh Thị Đ bồi thường thiệt hại do lỗi của công chứng viên, nhân viên với số tiền là: 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

Tổng số tiền yêu cầu Tòa án giải quyết là: 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Quách Ngọc Q (chồng bà T) cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu và tiền lãi chậm trả, tổng cộng là 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*); rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ để khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố T.Q theo đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên và bổ sung ý kiến, nếu bà T không trả tiền thì trả lại cho bà thửa đất số 263b, bà sẽ trả lại cho bà T số tiền 650.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng tính từ thời điểm nhận tiền đến ngày Tòa án xét xử.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với trình bày của nguyên đơn, không bổ sung ý kiến gì thêm.

* *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày ý kiến:* Ngày 09/03/2022, bà Tạ Thị H và bà Nguyễn Thị T có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Tạ Thị H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T thửa đất số 263b, Tờ bản đồ số 45, có diện tích 121,2m² tại xóm 25, xã Y. L, thị xã T. Q (nay là tổ 15, phường T. H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 447182, sổ vào sổ cấp GCN số 01274/QSDĐ/YL do UBND thị xã T. Q cấp ngày 18/02/2004 mang tên bà Tạ Thị H với giá ghi trong Hợp đồng là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). (sau đây gọi tắt là “*Thửa đất 263b*”). Thửa đất 263b có bề ngang 04m.

Ngày 09/3/2022 các bên có lập giấy viết tay với nội dung như sau: giá chuyển nhượng thực tế của Thửa đất 263b có chiều ngang là 4m, diện tích 121,2m² là 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng chẵn*). Trường hợp nếu bà Hoà bán nốt phần diện tích tăng thêm còn lại so với giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của Thửa đất 263b có chiều ngang 0,3m và thực hiện xong thủ tục hợp thửa thì bà T sẽ thanh toán thêm số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng chẵn*) đối với phần diện tích tăng thêm mà hai bên đã thoả thuận trong vòng 05 (năm) tháng kể từ ngày 09/03/2022. Tổng toàn bộ diện tích của thửa đất 263b và diện tích đất tăng thêm sau khi hợp thửa có giá là 750.000.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*). Nếu đến ngày 09/8/2022 mà bà H không hợp thửa được 0,3m bề ngang này thì bà T chỉ thanh toán 650.000.000 đồng.

Ngay sau khi Hợp đồng được giao kết bà Nguyễn Thị T đã thanh toán cho bà Tạ Thị H số tiền 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng chẵn*). Đến ngày 20/04/2022 Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang đã ký hoàn thành việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Tạ Thị H sang cho bà Nguyễn Thị T đối với 121,2m² đất theo Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 447182, sổ vào sổ cấp GCN số 01274/QSDĐ/YL do UBND thị xã T. Q cấp ngày 18/02/2004. Sau đó, trong thời hạn cam kết bà Hoà không liên lạc, tiến hành các thủ tục hợp thửa đối với phần diện tích đất tăng thêm theo cam kết viết tay ngày 09/03/2022.

Do đó, nên bà T chỉ nhận chuyển nhượng đối với Thửa đất số 263b, Tờ bản đồ số 45, có diện tích 121,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 447182, số vào sổ cấp GCN số 01274/QSĐĐ/YL do UBND thị xã T. Q cấp ngày 18/02/2004 với giá 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Bà T đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả tiền của mình nên yêu cầu của bà H là không có căn cứ.

Nay bà H khởi kiện, bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y.S bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải trả thêm số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và số tiền lãi chậm trả là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

* *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Ngọc Q trình bày:* Khoảng đầu tháng 03/2022, vợ chồng ông có nhu cầu mua đất để làm nhà ở nên đi tìm đất, qua tìm hiểu thì biết bà Tạ Thị H có bán đất tại tổ 15, phường T. H. Sau khi xem đất thì hai bên có thỏa thuận bà H sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất số 263b, Tờ bản đồ số 45, có diện tích 121,2m² tại xóm 25, xã Y. L, thị xã T. Q (nay là tổ 15, phường T. H, thành phố T.Q), tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 447182, số vào sổ cấp GCN số 01274/QSĐĐ/YL do UBND thị xã T. Q cấp ngày 18/02/2004 mang tên bà Tạ Thị H. Thửa đất này có chiều rộng giáp mặt đường là 4m, ngoài ra bên cạnh còn có 30cm chiều rộng giáp với thửa đất số 263b nêu trên, chiều dài hết đất như thửa số 263b nhưng 30cm đất này chưa được hợp thửa với sổ đỏ của bà H. Giá thỏa thuận toàn bộ diện tích đất trên là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng), trong đó phần đất 4m có sổ đỏ giá là 650.000.000đ, phần 30cm có giá là 100.000.000đ. Trong thời hạn 5 tháng bà H phải hợp thửa xong thì vợ chồng ông trả nốt 100.000.000đ. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất có sổ đỏ trước, vợ ông đã giao đủ tiền cho bà H là 650.000.000đ, còn 100.000.000đ đợi bà H hợp thửa thì trả nốt. Hai bên có làm giấy viết tay thống nhất nội dung này. Giá ghi trong hợp đồng là hai bên thống nhất ghi giảm xuống 400.000.000đ để phù hợp với thị trường và được giảm thuế, thực tế vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho bà H. Hết hạn 05 tháng bà H không hợp thửa được theo thỏa thuận.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả 100.000.000đ ý kiến của ông là nếu bà H hợp thửa cả 30cm được vào sổ đỏ của ông thì ông vẫn nhất trí thanh toán cho bà H mặc dù thời hạn theo thỏa thuận đã hết. Nếu bà H không hợp thửa được thì vợ chồng không nhận chuyển nhượng chỗ 30cm đất đó và không đồng ý trả bà H bất cứ khoản tiền nào. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H. Ông Quách Ngọc Q đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

* *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ trình bày:* Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Tuy nhiên do văn phòng có địa chỉ

trụ sở tại thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang nên bà Tạ Thị H không có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang. Vì vậy Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H mà Tòa án nhân dân huyện Y.S đã thụ lý. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y.S xem xét giải quyết theo quy định. Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Y.S xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST, ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào các điều 26, 39, 147, 228, 235, 238, 244, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, 120, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T và ông Quách Ngọc Q trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022, số tiền còn thiếu là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) và số tiền lãi chậm trả là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H về việc khởi kiện buộc Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ bồi thường thiệt hại do lỗi của công chứng viên, nhân viên gây ra với số tiền là: 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.360.000đ (*Ba triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*), bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ chi phí giám định cho cơ quan giám định. Buộc bà Tạ Thị H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.360.000đ (*Ba triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*).

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, số tiền là 5.500.000đ (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*) cho bà Tạ Thị H. Lý do: bà Tạ Thị H là người cao tuổi.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023 Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST, ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang. Kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y.S. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án mà Tòa án sơ thẩm đã giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Tạ Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung: Yêu cầu bà T trả lại sổ đỏ cho bà; đề nghị thu hủy Hợp đồng công chứng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T lập ngày 09/3/2022 tại Văn phòng

Công chứng Đình Thị Đ; bà có trách nhiệm trả cho bà T 650.000.000đ tiền cọc và lãi xuất từ ngày 09/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày luận cứ, cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa thỏa đáng, bởi lẽ: Căn cứ vào biên bản thỏa thuận ngày 09/3/2022 về bản chất chỉ là giấy giao nhận tiền, vì các bên thỏa thuận trong thời hạn 05 tháng nếu không hợp được thửa thì chỉ mua 04m chiều ngang theo sơ đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H, nhưng chưa hết thời hạn 05 tháng theo thỏa thuận để hợp 30cm vào thửa đất số 263b mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T đã làm hợp đồng công chứng là vi phạm thời hạn thỏa thuận, nên phía bà T cũng có lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà T phải trả lại cho bà H số tiền còn thiếu theo hợp đồng là 100.000.000đ và lãi chậm trả là 10.000.000đ. Tổng cộng là 110.000.000đ.

Bà H không nhất trí với luận cứ của luật sư nhưng cũng không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quách Ngọc Q không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Bà H với bà T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 447182, số vào sổ cấp GCN số 01274/QSDĐ/YL do UBND thị xã T. Q cấp ngày 18/02/2004 mang tên bà Tạ Thị H. Sau khi thống nhất các bên lập văn bản thỏa thuận ngày 09/3/2022 có nội dung như sau: *“Hôm nay ngày 9/3/2022, tôi có nhận chuyển nhượng mảnh đất 4,3m bìa đỏ số 447182 tại tổ 15 T. H (theo địa chỉ hiện tại). Nhưng do bà Tạ Thị H chưa hợp thửa được 0,3m vào bìa đỏ 4m. Nên hiện tại tôi chỉ nhận chuyển nhượng 4m. Trong vòng 05 tháng kể từ ngày 9/3/2022 nếu bà H hợp thửa được cho tôi thì tôi sẽ hoàn thiện trả nốt số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn). Trong trường hợp bà Tạ Thị H không hợp thửa được 0,3m thì tôi chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng 4m với giá 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu). Đã trả đủ bà H 650.000.000đ ngày 9/3/2022. Trong thời gian 05 tháng tôi sẽ tạo mọi điều kiện để bà H hợp thửa cho tôi. Mọi chi phí hợp thửa do bà H chịu mọi chi phí”,* cuối văn bản có chữ ký của bà Tạ Thị H và bà Nguyễn Thị T. Cùng ngày 09/3/2022 các bên thực hiện công chứng hợp đồng

chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ. Như vậy việc các bên viết tay giấy thỏa thuận là sự tự nguyện, bà H đã nhận đủ số tiền 650.000.000đ của bà T và dùng số tiền đó để trả nợ Ngân hàng, rồi lấy sổ đỏ về làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà T tại Văn phòng công chứng là hoàn toàn ngay tình, không bị ép buộc. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành, hồ sơ chuyển nhượng đã được chỉnh lý biến động đứng tên bà T và phù hợp với thỏa thuận viết tay của các bên đã ký kết. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị H là có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo bổ sung của bà H: Buộc bà T phải trả lại sổ đỏ cho bà; Hủy Hợp đồng công chứng giữa bà với bà T lập ngày 09/3/2022 tại Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ; bà sẽ trả lại cho bà T 650.000.000đ và lãi xuất theo Ngân hàng từ ngày 09/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét kháng cáo bổ sung trên của bà H không nằm trong phạm vi khởi kiện và nội dung đã xét xử sơ thẩm nên không có căn cứ xem xét.

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 bà Tạ Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST, ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y.S.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H, Hội đồng xét xử thấy: Đơn kháng cáo nguyên đơn bà Tạ Thị H hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Tạ Thị H cho rằng giữa bà với bà T thỏa thuận với nhau bằng giấy viết tay, sau đó bà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022 cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất 263b, tờ bản đồ số 45, diện tích 121,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 447182, số vào sổ cấp GCN số 01274/QSĐĐ/YL do UBND thị xã T. Q cấp ngày 18/02/2004 mang tên bà Tạ Thị H tại Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ, thành phố T.Q với giá thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*). Khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang được thế chấp tại Ngân hàng nên bà T mới thanh toán trước cho bà 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*), số tiền còn lại 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) sẽ thanh toán sau khi hai bên làm xong hợp đồng tại Văn phòng công chứng, bà T có hỏi bà mượn GCNQSDĐ sau khi đi làm thủ tục xóa thế chấp để đem đến văn phòng công chứng hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng, do tin tưởng bà T bà đã cho bà T mượn sổ đỏ. Sau đó Văn phòng công chứng lại không trả hợp đồng chuyển nhượng cho bà mà giao hết các bản

hợp đồng đã công chứng cho một người tên M (cò môi giới đất mà bà không quen biết) để ông M đi làm thủ tục sang tên cho bà T, bà T đã không thanh toán nốt cho bà số tiền còn lại theo thỏa thuận mua bán còn thiếu là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Quách Ngọc Q (chồng bà T) cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu và tiền lãi chậm trả 10.000.000đ, tổng cộng là 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*).

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Bà Tạ Thị H kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y.S, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Quách Ngọc Q (chồng bà T) cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu và tiền lãi chậm trả, tổng cộng là 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*). Theo hai bên thỏa thuận tại văn bản viết tay lập ngày 09/3/2022 có nội dung giá chuyển nhượng thửa đất số 263b là 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*), bà không đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 263b với giá 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) của 4m chiều rộng cũng được thể hiện ở việc bà đã ký vào văn bản thỏa thuận ngày 09/3/2022 bà T giữ bản gốc, cạnh giáp danh thửa đất số 263b, bà còn 30cm đất chiều rộng, chiều dài tương ứng với chiều dài thửa đất 263b là của bà mua thêm của bà Hà Thị Y nhưng do chưa hợp thửa vào thửa đất số 263b, diện tích đất này bà cho bà T, ông Quý không liên quan đến số tiền chuyển nhượng 750.000.000đ.

Bà Nguyễn Thị T và ông Quách Ngọc Q đều thừa nhận rằng hai bên có thỏa thuận mua bán toàn bộ diện tích đất của bà Tạ Thị H với giá là 750.000.000đ. Trong đó, thửa đất số 263b đã có GCNQSDĐ giá chuyển nhượng là 650.000.000đ; 30cm đất chiều rộng giáp danh chưa hợp thửa giá là 100.000.000đ. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 263b trước vì thửa đất này đã có GCNQSDĐ, đối với 30cm đất chiều rộng còn lại sau này bà H hợp thửa sẽ thực hiện sau. Thỏa thuận này được lập thành văn bản vào ngày 09/3/2022 do bà T viết, bà H đã đọc lại và đồng ý ký xác nhận.

Xét thấy văn bản thỏa thuận viết tay lập ngày 09/3/2022 có nội dung như sau: “*Hôm nay ngày 9/3/2022, tôi có nhận chuyển nhượng mảnh đất 4,3m bìa đỏ số 447182 tại tổ 15 T. H (theo địa chỉ hiện tại). Nhưng do bà Tạ Thị H chưa hợp thửa được 0,3m vào bìa đỏ 4m. Nên hiện tại tôi chỉ nhận chuyển nhượng 4m. Trong vòng 05 tháng kể từ ngày 9/3/2022 nếu bà H hợp thửa được cho tôi thì tôi sẽ hoàn thiện trả nốt số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn). Trong trường hợp bà Tạ Thị H không hợp thửa được 0,3m thì tôi chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng 4m với giá 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu). Đã trả đủ bà H 650.000.000đ ngày 9/3/2022. Trong thời gian 05 tháng tôi sẽ tạo mọi điều kiện để bà H hợp thửa cho tôi. Mọi chi phí hợp thửa do bà H chịu mọi chi phí*”. Cuối văn bản có chữ ký của bà Tạ Thị H và bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên quá trình giải quyết

vụ án bà H không xác định được chữ ký Tạ Thị H trong văn bản trên là chữ ký của ai. Do đó Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết “Tạ Thị H” trong văn bản thỏa thuận ngày 9/3/2022. Tại Kết luận giám định số 853/KL-KTHS ngày 06/7/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang kết luận: Chữ ký, chữ viết ghi tên “Tạ Thị H” tại góc bên trái trên mẫu giám định ký hiệu A1 (là văn bản ngày 9/3/2022) với chữ ký, chữ viết ghi tên Tạ Thị H dưới mục “Người làm đơn” trên mẫu giám định ký hiệu A2 (là đơn khởi kiện của bà H), dưới mục “NGƯỜI KHAI” trên mẫu giám định ký hiệu A3 (là biên bản lấy lời khai của bà H), dưới mục “Các đương sự tham gia phiên họp” trên mẫu giám định ký hiệu A4 (là biên bản phiên họp công khai chứng cứ do Tòa án lập) do cùng một người ký và viết. Như vậy, chữ ký Tạ Thị H trong văn bản lập ngày 9/3/2022 đúng là chữ ký của bà Tạ Thị H. Căn cứ nội dung văn bản thỏa thuận này thì việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên với giá 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) là có thật nhưng được chia làm hai phần khác nhau. Tại thời điểm công chứng ngày 9/3/2022 hai bên chỉ thực hiện giao dịch chuyển nhượng diện tích đất theo GCNQSDĐ trước với giá 650.000.000đ, hai bên đã giao nhận đủ số tiền này. Đối với 0,3m đất chiều ngang giáp danh còn lại, hai bên ấn định thời gian hợp thửa vào thửa đất số 263b là 05 tháng kể từ ngày 09/3/2022, khi hợp thửa xong thì bà T mới có trách nhiệm trả nốt cho bà H số tiền 100.000.000đ. Theo thỏa thuận này thì ngày cuối cùng bà H phải thực hiện xong hợp thửa là ngày 09/8/2022, quá thời hạn trên bà H không hợp thửa được, không đúng với thỏa thuận nên hai bên không thể thực hiện được giao dịch đối với 0,3m đất còn lại.

Việc thỏa thuận hợp thửa 0,3m vào thửa đất số 263b các bên không xác định rõ trách nhiệm của từng bên về việc lập hồ sơ mảnh trích đo, các giấy tờ thủ tục liên quan đến việc hợp thửa, thực hiện trước hay sau khi đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà T... Do thỏa thuận không rõ ràng về nội dung này nên sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 263b xong, bà T đã làm các thủ tục đăng ký đất đai sang tên bà T là người sử dụng và bà T đã trả đủ 650.000.000đ cho bà H, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện khách quan, không bị ép buộc, phù hợp với giấy thỏa thuận viết tay các bên đã ký. Thỏa thuận về việc chuyển nhượng, hợp thửa 0,3m đất với số tiền 100.000.000đ nhưng bà H không thực hiện được việc hợp thửa đúng theo thỏa thuận, hơn nữa do sự thỏa thuận không rõ ràng từ hai phía nên bà H vẫn có quyền sử dụng diện tích 0,3m và bà T không có nghĩa vụ trả tiền cho bà H diện tích 0,3m đất chưa hợp thửa như Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá là đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ bồi thường thiệt hại do lỗi của công chứng viên, nhân viên gây ra. Quá trình giải quyết bà H rút yêu cầu khởi kiện để khởi kiện Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ tại Tòa án nhân dân thành phố T.Q theo thẩm quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình

chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của bà H là đúng nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

Đối với yêu cầu kháng cáo bổ sung của bà H tại phiên tòa phúc thẩm gồm các nội dung: Buộc bà T phải trả lại sổ đỏ cho bà và Hủy hợp đồng công chứng giữa bà với bà T lập ngày 09/3/2022 tại Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ; bà có trách nhiệm trả lại cho bà T 650.000.000đ tiền cọc và lãi xuất từ ngày 09/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét các nội dung kháng cáo bổ sung trên của bà H không nằm trong phạm vi khởi kiện và nội dung đã xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Tạ Thị H không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 111/2023/DS-ST, ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y.S như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

[2]. Về án phí: Bà Tạ Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST, ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T và ông Quách Ngọc Q trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022, số tiền còn thiếu là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) và số tiền lãi chậm trả là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H về việc khởi kiện buộc Văn phòng Công chứng Đình Thị Đ bồi thường thiệt hại do lỗi của công chứng viên, nhân viên gây ra với số tiền là: 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.360.000đ (*Ba triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*), bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ chi phí giám định cho cơ quan giám định. Buộc bà Tạ Thị H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.360.000đ (*Ba triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, số tiền là 5.500.000đ (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Tạ Thị H do bà H là người cao tuổi.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Tạ Thị H.

Các phần 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 (02/02/2024).

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 các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự ./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Y.S;
- Chi cục THADS huyện Y.S;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Hồ Thanh Sơn