TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2023/DS-PT
Ngày 06-12-2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và bà Vũ Thị Yến

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Lê Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2023/QĐXX-PT ngày 31/10/2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1951. Cùng địa chỉ: thôn M, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Th, bà Th1: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ: phòng 1002 Tòa nhà N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt ông Đ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960. Địa chỉ: thôn M, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Ông Dương Đức T - Luật sư của Văn phòng luật sự B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: số 62 phố H, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989. Địa chỉ: thôn M, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N, là bị đơn và anh Nguyễn Ngọc H, là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Th và bà N là anh em ruột. Cuối năm 2005, vợ chồng ông Th với bà N có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà N chuyển nhượng 1/2 diện tích đất tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 01 số sổ quyền sử dụng đất 717 QSD đất tại thôn M, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương do UBND huyện Cẩm Bình cấp mang tên bà Nguyễn Thị N, với giá 100.000.000 đồng *(gọi tắt là thửa đất số 468)*. Hai bên thống nhất vợ chồng ông Th bỏ tiền ra xây dựng 02 ngôi nhà riêng biệt trên thửa đất của bà N, để mỗi gia đình được sử dụng 01 ngôi nhà, trị giá số tiền xây dựng ngôi nhà cho bà N là 100.00.000đ. Sau khi xây dựng nhà xong, ngày 06/02/2006, ông Th với bà N có làm văn bản là giấy chuyển nhượng *(đất thổ cư)*, với nội dung bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng đất thổ cư cho ông Nguyễn Văn Th diện tích 73m^2 trong tổng số diện tích 146m^2 của thửa đất số 468, giá 100.000.000đồng. Hai bên giao dịch chuyển nhượng đất, có sự chứng kiến của anh Nguyễn Văn D *(con trai ông Th, bà Th1)*; anh Nguyễn Ngọc H *(con trai bà N)*; bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Đức T là trưởng chi của gia đình ông Th và bà N, ông Nguyễn Văn Tr là người hàng xóm; mọi người chứng kiến và ký tên tại giấy chuyển nhượng đất. Sau đó, ông Nguyễn Văn H1 trưởng thôn M *(nay là thôn M)* xác nhận. Hai bên thống nhất vợ chồng ông Th đối trừ số tiền 100.000.000 đồng đã bỏ ra xây ngôi nhà cho bà N, cả hai bên đều vui vẻ, bà N đã giao diện tích 73m^2 đất ở cho vợ chồng ông Th, bà Th1 quản lý, sử dụng ổn định nhà đất từ năm 2006. Đến năm 2009, ông Th, bà Th1 nhận chuyển nhượng khoảng 50 m^2 đất ở của ông Nguyễn Văn Tr là chủ sử dụng đất liền kề với phần diện tích đất mà vợ chồng ông Th đã nhận chuyển nhượng của bà N. Năm 2016, khi Nhà nước mở rộng đường, đã lấy một phần diện tích đất của các gia đình bám theo mặt đường quốc lộ 38, trong đó có nhà ông Th và bà N mỗi nhà khoảng 2,5m chiều sâu x 3m chiều ngang. Thời điểm Nhà nước bồi thường thì phần diện tích đất nhà nước lấy làm đường của vợ chồng ông Th thì vợ chồng ông Th được nhận bồi thường do bà N và anh H chuyển cho là 80.000.000 đồng. Năm 2020, ông Th phá dỡ nhà cũ, xây dựng lại ngôi nhà kiên cố trên toàn bộ tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà N và ông Tr là khoảng 120m^2.

Ông Th đã nhiều lần yêu cầu bà N hoàn tất thủ tục sang tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông Th bà Th1 nhưng bà N không đồng ý. Ông Th, bà Th1 khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn Th với bà Nguyễn Thị N vào ngày 06/02/2006; xác nhận ông Th có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng sau khi bị trừ đi phần diện tích đất mà Nhà nước đã lấy làm đường năm 2016.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bố mẹ đẻ của bà là cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị T2, sinh được 07 người con, bao gồm: ông Nguyễn Văn T3 (đã chết), ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H3, bà là Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Nguyễn Văn C. Do bà bị tàn tật, năm 1981 bà được bố mẹ cho thửa đất số 468. Đến ngày 09/9/1995, bà N được UBND huyện C1 *(nay là huyện C)* cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị N. Sau khi bố mẹ cho đất, bà N làm 01 gian nhà nhỏ và ở riêng tại thửa đất này. Năm 1985 bà lấy chồng là ông Nguyễn Ngọc S nhưng không theo chồng mà bà vẫn ở tại thửa đất này. Ông S vẫn sống tại gia đình ông S ở xã M, huyện T, tỉnh B, ông S chỉ qua lại nhà bà. Bố mẹ của bà là cụ T1, cụ T2 sinh sống tại thửa đất sát bên cạnh thửa đất 468. Năm 2010, cụ T1 chết; năm 2018, cụ T2 chết.

Trước đây, ông Th được UBND xã cấp đất theo diện các gia đình đông con trưởng thành, ông Th được cấp 01 thửa đất làm chỗ ở theo qui định của địa phương nhưng ông Th đã bán đi theo các con vào miền Nam sinh sống. Đến năm 2006, vợ chồng ông Th có nguyện vọng trở về quê hương sinh sống nhưng không có nhà đất để ở nên anh Nguyễn Văn D *(con trai ông Th)* có nói với bà N: Cô ơi, cô thương bố cháu, vì ở miền Nam xe pháo đông đúc cứ đi đêm về hôm chẳng may xe pháo nó cán thì chết. Hôm nay cháu đưa bố cháu về đây để nói chuyện với cô, hoàn cảnh cô cũng khó chưa làm được nhà ở, mà cái nhà lá bé dột như thế này khổ lắm, cô cho bố cháu xây nhà lên 2 ngôi nhà để anh em cùng ở cho đỡ khổ. Em nó còn thơ dại đi học, cô thì chân yếu tay mền, tàn tật làm bánh chợ búa nuôi em ăn học cháu cũng rất thương, cô cho bố cháu ghé vào đây và bố cháu xây 02 căn nhà mỗi anh em ở một bên. Vì bố con ông Th năn nỉ với bà, nghĩ thương tình anh em ruột nên bà đồng ý cho ông Th làm 02 ngôi nhà trên tổng thửa đất của bà. Trước khi xây dựng nhà, bà N có nói với ông Th: Cả đời em tàn tật, bố mẹ đã cho em thửa đất, được 6m chiều rộng thì sau này con em lớn em phải để dành cho con. Ông Th nói: Cứ cho anh ghé vào khi nào con lớn, trưởng thành thì anh trả lại cô. Đến khi ông Th tiến hành xây dựng, bà N lại nói với ông Th: Em chỉ cho anh ở nhờ thôi, anh giữ đúng lời hứa thì hãy làm. Ông Th có nói với bà: Cô là em gái của anh, lại tàn tật, gù què, anh chẳng cho cô được cái gì, anh đã hứa là đúng không S. Tại thời điểm đó anh em vui vẻ, bà hoàn toàn đồng ý cho ông Th xây 02 ngôi nhà trên tổng diện tích đất của bà. Bà còn nói: Anh cứ ở mãi mãi em cũng chẳng bảo gì, nghĩ gì. Sau khi ông Th xây dựng xong 02 ngôi nhà thì mẹ con bà ở tại 01 ngôi nhà, còn gia đình ông Th ở 01 ngôi nhà. Được khoảng 3 đến 4 năm, bà không nhớ cụ thể ông Th lập giấy chuyển nhượng đất thổ cư vào ngày tháng năm nào nhưng có bảo mẹ con bà ký thì mẹ con bà có ký và viết rõ họ tên tại giấy chuyển nhượng do ông Th thiết lập. Khi ông Th đưa cho bà giấy chuyển nhượng để ký thì không có ai chứng kiến sự việc. Lúc đó, con trai của bà là anh Nguyễn Ngọc H còn nhỏ, ông Th bảo ký thì cháu ký. Nay, bà khẳng định tại giấy chuyển nhượng đất do mẹ con bà ký, có thể hiện có bà Nguyễn Thị Ph là người hàng xóm ký, ông Nguyễn Đức T là ông trưởng chi của gia đình bà, ông Nguyễn Văn Tr là người hàng xóm chứng kiến và có ông Nguyễn Văn H là trưởng thôn ký xác nhận

sự. Nhưng bà xác định khi bà ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Th là không có mặt những người có tên trên, bà đề nghị Tòa án lấy ý kiến của họ để làm rõ sự việc các ông bà chứng kiến và ký tên tại giấy chuyển nhượng đất do ông Th cung cấp cho Tòa án.

Đến năm 2022 ông Th bảo bà ký giấy tờ tách đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà không đồng ý. Quan điểm của bà N: Giữa bà và ông Th có thiết lập giấy chuyển nhượng đất thổ cư, giấy viết tay do ông Th viết là có thật, chữ ký. Nay bà xác định nếu bà mà bán hay chuyển nhượng đất cho ông Th thì phải có sự chứng kiến, đồng ý và có chữ ký rõ ràng của tất cả các thành viên như các anh em ruột thịt trong gia đình bố mẹ bà và phải có sự chứng nhận của UBND xã mới là được công nhận và phải rõ ràng về tiền bạc giữa 2 bên là bao nhiêu, giấy tờ mua bán thì mỗi bên giữ 1 bản rõ ràng. Bà không nhận bất cứ một đồng tiền nào của vợ chồng ông Th nên bà không chấp nhận. Việc ông Th có xây dựng 02 ngôi nhà trên tổng diện tích mang tên bà vào năm 2006, toàn bộ nguồn tiền xây dựng 2 ngôi nhà là của vợ chồng ông Th, bà chỉ biết số tiền xây dựng mỗi ngôi nhà lúc đó hết khoảng 100.000.000đ, mẹ con bà không đóng góp cùng ông Th xây dựng 2 ngôi nhà này. Khoảng năm 2015-2016, mẹ con bà có xây thêm tầng 2, tôn tạo, sửa chữa và xây lại công trình phụ và bếp trên phần diện tích đất mà mẹ con bà quản lý, nguồn tiền xây dựng và sửa chữa nêu trên là của mẹ con bà.

Anh Nguyễn Ngọc H trình bày: Anh H đồng ý với lời trình bày và quan điểm của bà N. Anh H xác nhận có ký vào giấy chuyển nhượng do ông Th viết. Khi đó, anh còn nhỏ nên không nhớ ai đã bảo anh ký tên, anh không nhận thức được việc chuyển nhượng đất ở là thế nào. Năm 2016, Nhà nước mở rộng đường quốc lộ 38, có lấy một phần diện tích đất ở vị trí cửa nhà của mẹ anh và cửa nhà ông Th, mẹ anh được nhận tiền bồi thường khoảng từ 70-80 triệu đồng, gia đình ông Th cũng được nhận bằng mẹ con anh. Tổng thửa đất vẫn mang tên mẹ anh nên khi nhận tiền bồi thường mẹ anh có nhận và ký họ tên người nhận tiền bồi thường, nhưng sau đó mẹ anh có bảo anh chuyển trả cho gia đình ông Th, anh đã gửi tại Ngân hàng Agribank cho anh Nguyễn Văn D *(là con đẻ của ông Th đang sinh sống ở Bình Dương)* nhận 40 triệu đồng thay ông Th, còn số tiền 40 triệu thì anh là người trả cho vợ chồng ông Th, bà Th1 nhận, anh trả nhiều lần, mỗi lần khoảng 5-7-10 triệu đồng. Anh H khẳng định anh đã trả hết số tiền được Nhà nước bồi thường mà mẹ anh nhận hộ gia đình ông Th.

Những người làm chứng là các anh, chị em ruột của bà N đều trình bày: Thửa đất số 468 có nguồn gốc của bố mẹ là cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị T2. Hai cụ đã cho riêng bà N từ trước khi bà N lấy chồng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị N, là tài sản hợp pháp của bà N.

Những người làm chứng đã ký tại giấy chuyển nhượng (đất thổ cư) vào ngày 06/02/2006, đều khẳng định: Đã ký vào giấy chuyển nhượng này, để làm chứng cho việc bà N chuyển nhượng đất cho ông Th.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2022 đối với thửa đất 468, thể hiện: Hiện trạng thửa đất do gia đình bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng, có xây dựng 01 nhà ở hai tầng, tầng 01 xây dựng năm 2006, tầng 2 xây dựng vào năm 2016, tường 10, mái bắn khung lợp tôn lạnh chống nóng; phía trước nhà có bắn lán tôn, ngoài ra không có cây cối, tài sản nào khác. Hiện trạng thửa đất do gia đình ông Nguyễn Văn Th quản lý, sử dụng; trên thửa đất diện tích 114,0m^2 do ông Th quản lý sử dụng có nhà ở xây dựng kiên cố năm 2020 bằng gạch chỉ, tường 20 với diện tích 79,7m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 17/7/2023, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Căn cứ Điều 122; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117; Điều 118; khoản 2 Điều 129; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015**.** Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2006 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị N. Xác nhận diện tích 65,4m^2 đất ở thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ số 01, địa chỉ Thôn M, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Th1 *(giấy tờ về tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số GCN G282792, số vào sổ 717 QSDĐ/NL-CB, do UBND huyện C cấp ngày 09/9/1995 mang tên Nguyễn Thị N)* được giới hạn bởi các điểm A5, A9, A2, B1, A7, A6 đến A5. *(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)*. Ngoài ra bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà N và anh H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th bà Th1; giữ nguyên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 468 đã được cấp giấy chứng nhận ngày 09/9/1995 đứng tên bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và anh H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo; đại diện của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N và anh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N và anh H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, kháng cáo của bà N, anh H trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có

người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà N, anh H, thì thấy:

[3] Về nguồn gốc diện tích đất ở thuộc thửa đất số 468 tờ bản đồ số 01 tại thôn M *(nay là thôn M)*, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ T1 và cụ T2 là bố mẹ bà Nguyễn Thị N và ông Th. Cụ T1 chết năm 2010, cụ T2 chết năm 2018. Tất cả hàng thừa thế của cụ T1 cụ T2 đều xác định, cụ T1 cụ T2 đã định đoạt cho bà N thửa đất trên từ năm 1981, không ai có ý kiến gì về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Đến năm 1995, bà N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà N trình bày có kết hôn với ông S, tuy nhiên không có tài liệu thể hiện việc bà N và ông S có đăng ký kết hôn vào thời gian nào. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà N trình bày, bà N và ông S cũng không tạo lập tài sản chung gì; thực tế sau khi bà N và ông S kết hôn, ông S cũng không sống chung cùng bà N, ông S vẫn sống tại tỉnh Bắc Ninh; ông S và bà N có 01 người con chung là anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989, thỉnh thoảng ông S từ Bắc Ninh về Hải Dương thăm bà N và anh H. Bà N có nhiều lời khai xác định, thửa đất trên được bố mẹ tặng riêng cho bà, lời khai này phù hợp với lời khai của anh chị em ruột của bà N. Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc bà N đã nhập tài sản quyền sử dụng đất trên thành tài sản chung của bà N với ông S *(ông S chết năm 2009)*. Do vậy, thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của bà Nguyễn Thị N, bà N được quyền định đoạt đối với toàn bộ tài sản trên. Nếu có chứng cứ bà N đã nhập tài sản riêng thành tài sản chung với ông S thì việc bà N định đoạt 1/2 tài sản chung cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông S.

[4] Ngày 06/02/2006, bà N với ông Th ký kết giấy chuyển nhượng đất thổ cư ½ diện tích đất tại thửa số 468, với giá 100 triệu đồng. Bà N trình bày, ký kết văn bản này là do ông Th bảo ký, bà chỉ cho ông Th mượn ½ diện tích của thửa đất để ông ông Th làm nhà sinh sống. Lời trình bày này của bà N không có chứng cứ chứng minh và không phù hợp với chứng cứ khác nên không được chấp nhận. Xét giấy chuyển nhượng giữa bà N với ông Th ngày 06/02/2006 là một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng này vi phạm về hình thức của Hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự. Về nội dung của hợp đồng và chủ thể giao kết hợp đồng đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Về việc thực hiện hợp đồng, ông Th đã bỏ tiền ra xây nhà cho bà N với số tiền là 100.000.000đ tính bằng trị giá diện tích đất 73m^2 bà N đã chuyển nhượng. Bà N đã nhận nhà và sinh sống tại căn nhà này từ năm 2006. Đến năm 2016, bà N và anh H đã xây tiếp tầng 2 trên diện tích căn nhà này. Đối với diện tích 73m^2, ông Th nhận chuyển, ông Th cũng đã xây 1 căn nhà ở và quản lý nhà đất, sinh sống từ năm 2006. Năm 2009, ông Th tiếp tục mua diện tích khoảng 50m^2 đất của gia đình ông Tr tiếp giáp về phía sau thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà N. Đến năm 2020, vợ chồng ông Th phá dỡ toàn bộ các công trình trên 73m^2 đất và xây dựng

nhà ở mới trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà N và ông Tr và sử dụng ổn định đến nay.

[5] Ngoài ra, năm 2016 khi nhà nước thu hồi một phần của thửa đất 468, đã xác định thửa 468 tách làm 2 thửa riêng biệt để tính diện tích của từng thửa bị hồi, số tiền mỗi thửa được bồi thường, hỗ trợ. Theo đó, bà N vẫn đứng tên 2 thửa đất nên bà N đã nhận bồi thường một thửa số tiền là 99.000.000đ, một thửa số tiền là 96.300.000đ. Sau khi nhận tiền bồi thường, bà N và anh H đã chuyển trả cho ông Th số tiền 80 triệu đồng. Mặc dù, bà N anh H không trả đủ số tiền 96.300.000đ cho ông Th, nhưng ông Th xác nhận đã nhận đủ 80 triệu đồng, ông Th cũng không biết cụ thể được bồi thường là bao nhiêu, cũng không yêu cầu gì về số tiền bà N anh H trả thiếu. Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định giữa bà N với ông Th đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù hợp đồng có vi phạm về hình thức của hợp đồng, nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bà N và anh H không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác làm căn cứ cho yêu cầu kháng cáo; không có chứng cứ về việc vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, kháng cáo của bà N, anh H không được chấp nhận; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương.

[7] Về án phí: Kháng cáo của bà N, anh H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà N là người cao tuổi nên Tòa án miễn án phí cho bà N.

[8] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà N, anh H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà N. Anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số: AA/2020/0002483 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hải Dương. Anh H đã nộp đủ.

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

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA dân sự huyện C;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Sơn