TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2024/DS - PT
Ngày: 24 -01-2024
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 NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Bùi Văn Biền

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Thanh X, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Xóm 02, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

- *Bị đơn:* Ông Trịnh Thế H, sinh năm 1965 và bà Trịnh Thị S, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm 02, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định; *Bà S ủy quyền cho ông Trịnh Thế H tham gia tố tụng (theo văn bản uỷ quyền ngày 06/7/2023).*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Xóm 02, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. *Bà T ủy quyền cho ông Trịnh Thanh X tham gia tố tụng (theo văn bản uỷ quyền ngày 07/7/2023).*

- *Người làm chứng:*

+ Ông Trịnh Đình T1, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm 02, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

(Tại phiên tòa, có mặt ông X, ông H; vắng mặt ông T1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trịnh Thanh X trình bày:

Ông Trịnh Thanh X, bà Phạm Thị T được quyền sử dụng 158,2m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 8, thửa số 101 bản đồ xã Xuân Thủy lập năm 2007 chỉnh lý năm 2021 tại xóm 02, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định mang tên hộ ông Trịnh Thế H, bà Trịnh Thị S

Ông X và ông H là cùng là hàng xóm và cũng có họ hàng của nhau, ông H là anh của ông X. Do cần tiền để làm ăn nên vào ngày 11-7-2008 vợ chồng ông H, bà S đặt vấn đề với vợ chồng ông X để chuyển nhượng thửa đất số 39, thuộc tờ bản đồ số 8, bản đồ xã Xuân Thủy lập năm 2007 tại xóm 6 (nay là xóm 02) xã X, huyện X với diện tích 150m2 cắt dọc theo chiều nam bắc, vị trí phía tây thửa đất; phía bắc giáp ông Anh; phía tây giáp ông Hiển; phía nam giáp đường dong; phía đông giáp đất ông H với giá tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Số tiền này vợ chồng ông X đã trả đủ cho vợ chồng ông H, bà S. Hai bên thống nhất là vợ chồng ông H sẽ có trách nhiệm làm sổ đỏ cho vợ chồng ông. Việc chuyển nhượng hai bên có làm đơn xin chuyển nhượng lập ngày 11-7-2008 có chữ ký của vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà S cũng như xác nhận của ông Trịnh Đình T1, xóm trưởng xóm 6 cũ (nay là xóm 02) và có viết giấy biên nhận tiền trả làm hai lần: Lần 1 ngày 11-7-2008 trả 20.000.000 đồng; lần 2 ngày 24-7-2008 trả 10.000.000 đồng. Như vậy vợ chồng ông đã thanh toán trả đủ cho vợ chồng ông H, bà S tổng số tiền là 30.000.000 đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà S, vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, bà S làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông nhưng vợ chồng ông H, bà S cố tình kéo dài, không chịu làm. Nay vợ chồng ông đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà S với vợ chồng ông theo quy định của pháp luật. Nếu vợ chồng ông H muốn lấy lại đất thì ông yêu cầu thanh toán cho ông số tiền 600.000.000đ.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Trịnh Thế H trình bày:

Về quan hệ gia đình như ông X trình bày là đúng. Khoảng năm 2008, vợ chồng ông cần một khoản tiền để trả nợ ngân hàng nên đã thế chấp sổ đỏ cho vợ chồng ông X lấy số tiền 30.000.000đ. Hai bên có viết giấy tờ và ký kết với nhau, ông X viết, giấy tờ ông X giữ, khi viết xong thì vợ chồng ông đều ký vào trong tờ giấy đó mà không xem nội dung trong giấy đó, thấy ông X đưa cho ông ký thì ông ký vào đấy, sổ đỏ ông đã lấy về khoảng 3 năm nay. Tóm lại trong tờ giấy đó ghi nội dụng như thế nào thì vợ chồng ông không biết, do là chỗ anh em tin tưởng nhau nên khi ông X đưa cho vợ chồng ông ký thì vợ chồng ông cùng ký vào đấy.

Đến nay, ông X khởi kiện vợ chồng ông về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông không nhất trí. Lý do là các con của ông không có chỗ ở, về số tiền 30.000.000 đồng mà vợ chồng ông đã nhận thì vợ chồng ông sẽ trả lại cho ông X cả gốc và lãi theo lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định, chứ vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về vấn đề làm sổ đỏ ông không công nhận lời khai của ông X về việc làm sổ đỏ. Toàn bộ giấy tờ ông X cung cấp cho ông xem đều không có công chứng, chứng thực của uỷ ban nhân dân xã.

Ngày 05-9-2023, ông Trịnh Thế H có lời khai bổ sung như sau: Toà án đã thông báo cho ông biết về việc ông X yêu cầu lấy số tiền 600.000.000đ thì ông X sẽ để lại thửa đất cho vợ chồng ông. Giá tiền mà ông X đưa ra ông không chấp nhận được vì quá cao. Theo ông bây giờ là ông nhất trí cắt cho ông X ½ diện tích thửa đất mà ông X đã mua của vợ chồng ông, nếu ông X chấp nhận ½ diện tích thửa đất thì vợ chồng ông hoàn toàn nhất trí và đề nghị Toà án công nhận sự thỏa thuận, nếu ông X không nhất trí thì ông đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng, ông Trịnh Đình T1 trình bày: Ngày 11-7-2008, có đơn đề nghị của ông H, bà S xin với các cấp chính quyền có thẩm quyền giải quyết việc chuyển nhượng thửa đất 150m^2 ở vị trí bản đồ số 8, thửa số 39 của ông H, bà S chuyển cho ông X, bà T quyền sử dụng thửa đất nói trên. Lúc đó ông là xóm trưởng, đại diện cho cơ sở xóm 6 cũ có xác nhận vào nội dung đơn của ông H, bà S với các cấp giải quyết giúp đỡ là chính xác. Ông T1 trình bày nội dung trong đơn là đúng, nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Thủy về nguồn gốc đất của ông H và bà S, việc chuyển nhượng đất và quan điểm của địa phương như sau:

Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp:

- Theo bản đồ địa chính xã Xuân Thủy năm 1987, thửa đất có tranh chấp thuộc thửa đất số 659 tờ bản đồ số 01 với diện tích là 1201m^2 đất mạ ghi tên UBND xã Xuân Thủy là chủ sử dụng. Theo bản đồ xã Xuân Thủy lập năm 1992 chỉnh lý năm 1997 thì thửa đất thuộc thửa số 87 tờ 03 có diện tích 706m^2 đất mạ cũng ghi tên UBND xã Xuân Thủy là chủ sử dụng. Năm 2003 UBND xã Xuân Thủy tiến hành đấu giá khu đất trên, ông Trịnh Thế H và bà Phạm Thị S là người trúng đấu giá. Ngày 06-5-2004 ông Trịnh Thế H và bà Phạm Thị S được giao đất theo Quyết định số QĐGĐ 53 ngày 09-01-2004. Theo bản đồ xã Xuân Thủy lập năm 2007 chỉnh lý năm 2020, thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất thuộc thửa số 39 tờ bản đồ số 8 có diện tích 300m^2 đất ở nông thôn. Theo địa phương được biết vào ngày 11-7-2008 vợ chồng ông H, bà S có chuyển nhượng cho ông X, bà T thửa đất với diện tích 150m^2 đất ở (đo đạc thực tế là 158,2m^2) với giá là 30.000.000đ. Số tiền trên vợ chồng ông H đã nhận đủ.

- Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27-7-2023: Ông Trịnh Thế H gây khó khăn, không cho đoàn xem xét thẩm định tại chỗ vào đo đạc. Đề nghị Toà án căn cứ vào hồ sơ cũng như các tài liệu thu thập được tại Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân Trường cũng như tại địa phương để giải quyết vụ án.

Theo kết quả định giá ngày 27-7-2023 thì thửa đất tranh chấp thuộc khu vực 3 vị trí 1. Giá đất ở được quy định là 800.000đ/m^2, giá đất ở theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 2.300.000đ/m^2.

Từ trước đến nay địa phương không chứng thực về hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 39 tờ bản đồ số 08 với diện tích 150m^2 trong số 300m^2 giữa ông X và vợ chồng ông H, bà S. Đến 17-11-2021 UBND xã có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà S với vợ chồng ông Trịnh Đình H1 và Trịnh Thị B với diện tích chuyển nhượng là 141,8m^2 đất ở. Như vậy hiện nay diện tích của ông H còn lại là 158,2m^2.

Nay quan điểm của địa phương: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

* Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Thanh X đối với ông Trịnh Thế H, bà Trịnh Thị S về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Thanh X, bà Phạm Thị T và ông Trịnh Thế H, bà Trịnh Thị S được xác lập ngày 11-7-2008 với tổng diện tích là 150m^2, được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 158,2m^2 đất ở, tại tờ bản đồ số 8, thửa số 101 bản đồ xã Xuân Thủy lập năm 2007 chỉnh lý năm 2021 tại xóm 02, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

3. Ông Trịnh Thanh X, bà Phạm Thị T được quyền sử dụng 158,2m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 8, thửa số 101 bản đồ xã Xuân Thủy lập năm 2007 chỉnh lý năm 2021 tại xóm 02, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định mang tên hộ ông Trịnh Thế H, bà Trịnh Thị S.

4. Ông Trịnh Thanh X, bà Phạm Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Trịnh Thế H, bà Trịnh Thị S số tiền là 18.860.000đ (mười tám triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền người phải thi hành án chậm thi hành án phải chịu lãi suất hàng tháng theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

(Về diện tích, ranh giới, độ dài các cạnh của thửa đất được mô tả chi tiết trong sơ đồ kèm theo).

- Ông Trịnh Thanh X, bà Phạm Thị T có trách nhiệm liên hệ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 21 tháng 9 năm 2023, ông Trịnh Thế H có kháng cáo với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông Trịnh Thanh X và bà Phạm Thị T, xác định hợp đồng giữa ông H với ông X bà T là hợp đồng vay tiền, ông H xin trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ năm 2008 đến nay cho vợ chồng ông X, bà T.

* Tại phiên toà:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thực tế là có sự mua bán, không phải là vay mượn. Quá trình hòa giải bản thân ông H cũng thể hiện là mua bán. Nếu không phải mua bán thì liệu ông H có chấp nhận trả tôi một nửa diện tích đất đã mua không. Đề nghị HĐXX công nhận việc mua bán đất giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông H và giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Do kinh tế khó khăn, năm 2008, vợ chồng ông cần một khoản tiền để trả nợ ngân hàng nên đã thế chấp sổ đỏ cho vợ chồng ông X lấy số tiền 30.000.000đ. Hai bên có viết giấy tờ và ký kết với nhau. Ông X viết, khi viết xong thì vợ chồng ông cũng không kiểm tra nội dung giấy viết gì, thấy ông X đưa cho ông ký thì vợ chồng ông ký vào và giấy tờ ông X giữ. Thực tế thì không phải là mua bán, vì nếu mua bán thì các bên phải ra công chứng, chứng thực và hợp đồng cần phải đầy đủ theo quy định của pháp luật. Do vậy, ông X khởi kiện vợ chồng ông thì vợ chồng ông không đồng ý. Về số tiền 30.000.000 đồng mà vợ chồng ông đã nhận thì vợ chồng ông sẽ trả lại cho ông X cả gốc và lãi theo lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp phúc thẩm và xem xét đơn kháng cáo của ông Trịnh Thế H, VKSND tỉnh Nam Định thấy rằng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 19-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định;

Về án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại

phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án. Đơn kháng cáo của ông Trịnh Thế H làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Các đương sự tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp xảy ra tại địa bàn huyện Xuân Trường. Bị đơn, nguyên đơn đều cư trú và có địa chỉ thường trú tại huyện Xuân Trường. Giữa các đương sự không có thỏa thuận nào khác về việc lựa chọn Tòa án giải quyết. Nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà ông H, Hội đồng xét xử nhận định:

3.1. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 11-7-2008 ông Trịnh Thế H và bà Trịnh Thị S có làm đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Thanh X và bà Phạm Thị T, đơn được viết bằng tay có chữ ký của ông H, bà S và ông X, bà T có xác nhận của xóm trưởng cơ sở 6 là ông Trịnh Đình Tuyên, đơn có nội dung ông H và bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X và bà T. Nên xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực, căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vi phạm quy định về hình thức.

3.2. Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng: Căn cứ đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2008, ông H và bà S có 300m^2 đất ở do không có nhu cầu sử dụng hết nên xin chuyển nhượng một phần sử dụng đất cho vợ chồng ông Trịnh Thanh X và bà Phạm Thị T diện tích đất ở là 150m^2 có số đo tứ cạnh cụ thể. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06-05-2004 cấp cho hộ ông Trịnh Đức H, căn cứ kết quả xác minh tại địa phương thì phần diện tích đất chuyển nhượng nằm trong thửa đất thuộc thửa số 39 tờ bản đồ số 8 có diện tích 300m^2 đất ở nông thôn. Do đó ông H và bà S có quyền chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông X và bà T là phù hợp. Căn cứ Biên bản làm việc ngày 17-01-2023, biên bản làm việc hòa giải ngày 27-4-2023 của UBND xã Xuân Thủy thì ông H đã có ý kiến có việc chuyển nhượng đất cho ông X nay do điều kiện khó khăn về nhà ở nên đề nghị trả lại ông X Tiền và trả tiền chênh lệch từ năm 2008 đến nay. Do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà S với ông X bà T trên thực tế là đã xảy ra, giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không bị ép buộc và không có việc lừa dối giữa các bên. Quá trình tố tụng tại tòa án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cho rằng thời điểm đó ông có mượn và thế chấp sổ đỏ cho ông X số tiền là 30.000.000 đồng. Đối với diện tích đất này thì ông không nói là bán hay chuyển nhượng gì. Tuy nhiên ông không xuất trình được chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cho kháng cáo

của mình là có căn cứ. Do vậy xác định ông H bà S đã chuyển nhượng cho ông X bà T phần diện tích trên với trị giá là 30 triệu đồng là có căn cứ.

3.3. Về việc thực hiện hợp đồng: Căn cứ giấy biên nhận tiền ngày 11-7-2008 thì ông X đã thanh toán cho ông H 20.000.000 đồng, ngày 24-7-2008 ông X đã thanh toán cho ông H 10.000.000 đồng tổng số tiền ông X đã thanh toán cho ông H là 30.000.000 đồng, như vậy ông H đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng do ông X thanh toán, việc này ông H cũng đã thừa nhận. Do đó việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2008 được xác định là đã xong.

Từ những phân tích ở trên, HĐXX thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mặc dù có vi phạm quy định về hình thức nH các bên đã thực hiện đầy đủ và đã hoàn thành xong nghĩa vụ với nhau theo như hợp đồng đã giao kết. Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự thì Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức mà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà S với ông X bà T là có căn cứ. Việc chưa làm giấy tờ thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của ông H, bà S.

4. Về diện tích đất tranh chấp chuyển nhượng: Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2008, hai bên chỉ ghi diện tích đất chuyển nhượng là 150m^2, có vị trí giáp các cạnh nH không có số đo cụ thể. Xét thấy trên thực tế, diện tích 300m^2 đất trên ông Trịnh Thế H đã tách ra thành hai thửa gồm thửa 101 có diện tích 158,2m^2 và thửa số 102 diện tích 141,8m^2. Phần đất của thửa số 102 có diện tích 141,8m^2 đã được vợ chồng ông H bà S chuyển nhượng cho anh Trịnh Đình H1 và chị Trịnh Thị B. Do đó phần diện tích đất còn lại là 158,2m^2 thuộc thửa 101 được xác định là phần diện tích chuyển nhượng cho ông X và bà T. So với số liệu hai bên lúc chuyển nhượng cho nhau là 150m^2 thì thửa đất 101 này thừa ra 8,2m^2. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông X phải thanh toán cho vợ chồng ông H, bà S giá trị phần dư ra theo giá trị đã được định giá là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Cụ thể 8,2m^2 x 2.300.000đ = 18.860.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo cũng không nộp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự có kháng cáo phải nộp án phí theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Thế H. Giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 19-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Thế H phải nộp 300.000 đồng đối trừ với số tiền 300.000 đồng ông H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định theo biên lai số 0003305 ngày 22-9-2023, ông H đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án 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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Đức Cảnh
(Đã ký)