

Bản án số: 594/2023/DS-PT  
Ngày: 23-5-2023  
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 Thành phố H

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

- Ông Phạm Hồng Giảng
- Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Vào ngày 23/5/2023, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 611/2019/TLPT-DS ngày 24/12/2019, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 388/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H bị bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T (bị đơn) kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1351/2023/QĐ-PT ngày 29/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5128/2023/QĐ-PT ngày 26/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Tấn Th, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số 07, Đường B, Tổ S, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 108/51 đường T, Phường B, Quận B, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 07/12/2019 lập tại Văn phòng công chứng T, Thành phố H (Số 008939, Quyền số 04), (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đào Thị Th1, sinh năm 1949 (vắng mặt);

2.2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã T1, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 04A, đường O, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 06/4/2019 lập tại Văn phòng công chứng D, Thành phố H (Số 010207, Quyền số 02), (có mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Kim Ph, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 07, Đường B, Tổ S, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 108/51 đường T, Phường B, Quận B, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 07/12/2019 lập tại Văn phòng công chứng T, Thành phố H (Số 008940, Quyền số 04), (có mặt).

*4. Người kháng cáo:* Đồng bị đơn bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T (có ông Nguyễn Thanh L đại diện) kháng cáo toàn bộ bản án.

*5. Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1587/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/11/2019 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Tấn Th trình bày:***

Ngày 30/9/2013, ông Lê Văn T cùng vợ là bà Đào Thị Th1 có ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho ông (Đặng Tấn Th) để chuyển nhượng phần diện tích đất 9.520m<sup>2</sup>, thuộc các thửa: 71, 72, 73, 74, 75 tờ bản đồ số 13 và thửa 1138, 1139 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 817 QSDĐ ngày 19/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị Th1. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, giá này được giữ cố định trong trường hợp giá thị trường lên hay xuống. Ông đã giao cho bà Th1, ông T số tiền 350.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả hết số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn hợp đồng trong vòng 70 ngày (từ ngày 30/9/2013 đến ngày 10/01/2014), thủ tục giấy tờ chuyển nhượng hai bên cùng lo, phần chi phí giấy tờ phía ông chịu. Bà Th1, ông T đã giao cho ông giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành các thủ tục trên.

Vào ngày 11/10/2013, tại Văn phòng Công chứng C, bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022780, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng phần diện tích đất 9.520m<sup>2</sup> theo đúng như thỏa thuận hợp đồng mua bán bằng giấy tay giữa các bên vào ngày 30/9/2013, để ông tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong quá trình ông làm hồ sơ thủ tục đăng bộ sang tên thì phía bà Th1 không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, cũng không muốn bồi thường tiền cho ông. Ông đã nhiều lần liên hệ để giao cho bà Th1, ông T số tiền

150.000.000 đồng còn lại nhưng họ không chịu nhận, đã khiếu nại ông tại Ủy ban nhân xã T1 và khởi kiện ông tại Tòa án nhân dân huyện C nhưng đã rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ giải quyết vụ án ngày 28/11/2013.

Sau đó, bà Đào Thị Kh (là em ruột bà Th1) nại lý do đất đang tranh chấp, tiếp tục khởi kiện ông và Tòa án nhân dân huyện C đã thụ lý vụ án ngày 19/12/2013. Ngày 24/12/2013, Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 225/2013/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch tài sản trên. Ngày 25/9/2018, bà Kh đã rút đơn khởi kiện, ông rút đơn yêu cầu độc lập, Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ giải quyết vụ án và hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên.

Ông đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục đăng bộ sang tên, nhưng không thể thực hiện được do bà Th1 không chịu ký đơn xin gia hạn quyền sử dụng đất (quyền sử dụng đất đã hết hạn từ năm 2017). Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, yêu cầu bà Th1 và ông T giao đất cho ông theo đúng hợp đồng, ông sẽ có trách nhiệm trả cho bà Th1, ông T số tiền còn lại theo hợp đồng là 150.000.000 đồng.

***Đồng bị đơn là bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T (có ông Nguyễn Thanh L đại diện theo ủy quyền) trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 12/9/2019 như sau:***

Đồng bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và sẽ có trách nhiệm trả lại ông Th số tiền 350.000.000 đồng, do ông Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán sau khi ký kết hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn không nộp bất cứ tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Kim Ph trình bày tại Bản tự khai ngày 18/3/2019 như sau:*** Phần đất chồng bà ông Đặng Tấn Th đang chuyển nhượng của bà Đào Thị Th1 (các thửa 71, 72, 73, 74, 75, 1138, 1139 tờ bản đồ số 13, 10 xã T1, huyện C, Thành phố H) là tài sản riêng của chồng bà, do chồng bà tự quyết định nên bà sẽ vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 388/2019/DS-ST ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H đã tuyên xử:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Tấn Th;

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022780, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2013, tại Văn phòng Công chứng C giữa bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T với ông Đặng Tấn Th có hiệu lực.

2. Buộc ông Đặng Tấn Th có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu) đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Đặng Tấn Th có trách nhiệm trả lãi cho bà Th1, ông T với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày bà Th1, ông T có đơn yêu cầu thi hành án.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Buộc ông T, bà Th1 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho ông Th phần diện tích đất 9.520m<sup>2</sup>; thuộc các thửa 71, 72, 73, 74, 75 tờ bản đồ số 13 và thửa 1138, 1139 tờ bản đồ số 10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022780, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2013, tại Văn phòng Công chứng C giữa các bên, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Th được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối phần diện tích đất 9520m<sup>2</sup>; thuộc các thửa 71, 72, 73, 74, 75 tờ bản đồ số 13 và thửa 1138, 1139 tờ bản đồ số 10; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 817 QSDĐ ngày 19/8/1997 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị Th1 sang tên ông Đặng Tấn Th.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Buộc ông Đặng Tấn Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.500.000 (mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 06/11/2019, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T (có ông Nguyễn Thanh L đại diện theo ủy quyền), cho rằng Bản án dân sự sơ thẩm không phù hợp tình tiết khách quan của vụ án, gây thiệt hại cho bị đơn, nên ông kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 20/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1587/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 388/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H, cho rằng Tòa án sơ thẩm đã vi phạm trong giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 817 QSDĐ ngày 19/8/1997 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị Th1 đã hết hạn sử dụng năm 2017, cấp sơ thẩm chưa xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C xem trong trường hợp này ông Đặng Tấn Th có tự mình đi gia hạn quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 trước khi sang tên cho ông Th hay không, mà tuyên cho ông Th được

quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận nói trên từ bà Th1 sang tên ông Th.

- Cấp sơ thẩm xét lỗi trong nghĩa vụ thanh toán khi công nhận hợp đồng có hiệu lực buộc các bên phải tiếp tục thực hiện là không đúng. Theo kết quả định giá ngày 31/7/2019 thì giá đất 300.000 đồng/m<sup>2</sup>; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán 350.000.000 đồng tương đương 70% giá trị hợp đồng. Số tiền chưa thanh toán tương đương 30% giá trị hợp đồng, thành tiền là: 856.800.000 đồng. Tuy nhiên án sơ thẩm buộc ông Th có nghĩa vụ thanh toán cho bà Th1, ông T số tiền 350.000.000 đồng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Về Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi, nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí không giá ngạch là không đúng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**\* Ông Nguyễn Thanh L (là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo như sau:**

Thứ nhất: Bên bị đơn có sang nhượng đất cho ông Đặng Tấn Th với giá 500.000.000 đồng, bên mua đã đặt cọc 350.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng sẽ thanh toán như sau:

- Thỏa thuận lần đầu: khi đặt cọc sang nhượng phần đất được ghi nhận tại “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 30/9/2013 bằng giấy tay, hai bên đều ký tên, là “Bước 3: Sau khi bên B (bên mua đất) nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định giao đất thì bên B sẽ trả hết số tiền còn lại, tiền mặt là 150.000.000 đồng”;

- Thỏa thuận tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11/10/2013, hai bên đã thống nhất hủy bỏ thỏa thuận lần đầu về phương thức thanh toán số tiền còn lại 150.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng về phương thức thanh toán: “01 lần, bằng Việt Nam đồng ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng”. Cấp sơ thẩm đã hiểu sai thứ tự thỏa thuận của hai bên về phương thức thanh toán số tiền còn lại, công nhận phương thức thanh toán lần đầu đã được hai bên hủy bỏ mà không thừa nhận nội dung thỏa thuận tại hợp đồng công chứng ngày 11/10/2013.

Thứ hai: Trước đây, bị đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th1 và ông Th, nhưng sau đó thấy rằng nếu không bán đất cho ông Th thì bị đơn không có tiền để làm vốn mua bán nên đã xin rút lại đơn khởi kiện để nhận số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía ông Th (bên mua) không chịu giao tiền như thỏa thuận của hai bên đối với số tiền còn lại 150.000.000 đồng, mà cố tình chiếm đoạt luôn số tiền này. Cụ thể, sau quá trình thưa kiện kéo dài và đã kết thúc vào ngày 25/9/2018, lẽ ra bên mua phải thanh toán số tiền còn lại như thỏa thuận trước khi làm thủ tục đăng bộ.

Nhưng bên mua không làm như vậy, mà lén lút không cho bên bán biết, tự mình làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận và khi cơ quan nhà nước không làm thủ tục cho bên mua vì thiếu chữ ký của bên bán, nên bên mua đã khởi kiện ra tòa.

Nay bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết vấn đề sau đây: Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng; Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11/10/2013, với lý do: Phía bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng. Ghi nhận việc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng. Nếu nguyên đơn đồng ý hòa giải, thì bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn 350.000.000 đồng và đưa thêm 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 1.350.000.000 đồng. Bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, không có ý kiến đối với kháng nghị của Viện kiểm sát.

*\* Ông Nguyễn Văn N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Tấn Th trình bày:*

Sau khi ký hợp đồng công chứng, bà Đào Thị Th1 và chị bà Th1 là bà Đào Thị Kh thông đồng lập chứng cứ giả để khởi kiện làm cho nguyên đơn không cập nhật được tên trên giấy chứng nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bà Th1 và bà Kh khai đất này do bà Nguyễn Thị Vân cho hai bà, nhưng khi ông Th cung cấp được chứng cứ đất này bà Th1 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị G thì họ mới rút đơn khởi kiện.

Bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) đối với diện tích đất chuyển nhượng, hai bên đã ký hợp đồng công chứng theo đúng quy định của pháp luật, đã đóng các loại thuế có liên quan. Nguyên đơn đã đến nhà để giao cho bị đơn số tiền còn lại 150.000.000 đồng nhưng bị đơn không nhận. Việc đến giao tiền này có ông Trần Văn V chứng kiến, ông V đã có lời khai nộp cho Tòa án. Căn cứ Luật Công chứng năm 2006 và Bộ luật Dân sự năm 2005, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được công nhận, bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng quy định của pháp luật, được pháp luật bảo vệ nên bên nhận chuyển nhượng đất được quyền căn cứ bản án để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cập nhật tên hoặc cấp giấy chứng nhận theo quy định. Lỗi làm chậm thực hiện hợp đồng là của bị đơn, vì bị đơn không nhận tiền, cố tình tranh chấp để nguyên đơn không thực hiện được thủ tục cập nhật, nguyên đơn không có lỗi. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát. Đối với kháng nghị về án phí thì đề nghị giải quyết theo quy định.

*\* Ông Đặng Tấn Th có cùng ý kiến như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày.*

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.*

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C về việc nguyên đơn có tự mình xin gia hạn thời hạn sử dụng đất được hay không, nhưng lại cho nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã có nhiều công văn xác minh nhưng đến nay các cơ quan có thẩm quyền huyện C, Thành phố H cũng không trả lời nội dung này. Tuy nhiên, căn cứ công văn số 5135/UBND-TNMT ngày 15/7/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C mà nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm, thì cùng ngày 19/8/1997 bà Đào Thị Th1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) số chứng nhận 817/QSĐĐ với diện tích, số thửa và số tờ bản đồ không thay đổi so với giấy chứng nhận cùng số 817/QSĐĐ ngày 19/8/1997 cấp lần đầu. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/NĐ-CP của Chính phủ, thì ai được giao đất theo bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án thì người đó được quyền căn cứ bản án, quyết định của Tòa án để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số tiền chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao 350.000.000 đồng tương đương 70% giá trị hợp đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng tương đương 30% giá trị hợp đồng chưa giao. Diện tích đất chuyển nhượng thực tế hiện nay là 9.752m<sup>2</sup>, giá trị quyền sử dụng đất là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá trị quyền sử dụng đất hiện nay sẽ là: 9.752m<sup>2</sup> x 300.000 đồng/m<sup>2</sup> = 2.925.600.000 đồng. Vì vậy, 30% giá trị hợp đồng nguyên đơn chưa giao cho bị đơn hiện nay tương đương với số tiền là 877.680.000 đồng, nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền này. Nguyên đơn được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế hiện nay là 9.752m<sup>2</sup>, đồng thời được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất bị quy hoạch. Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên đề nghị miễn án phí cho bị đơn. Với các căn cứ trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng.**

##### **[1.1] Thời hạn kháng cáo, kháng nghị.**

Ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 388/DS-ST. Ngày 06/11/2019, bị đơn nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 20/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1587/QĐKNPT-VKS-DS. Thời hạn kháng nghị phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

##### **[1.2] Về việc có mặt, vắng mặt của các đương sự.**

Ông Đặng Tấn Th và bà Nguyễn Kim Ph cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N đại diện, bà Đào Thị Th1 và Lê Văn T cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh L đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Bà Nguyễn Kim Ph, bà Đào Thị Th1 và Lê Văn T vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Việc cung cấp, thu thập tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn phúc thẩm.

[1.3.1] Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập.

- Các Công văn số 1012/UBND-TNMT ngày 29/01/2021, số 1376/UBND-TNMT ngày 13/02/2023 và số 4486/UBND-BBT ngày 09/5/2023 cùng của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H;

- Các Công văn số 1939/VPĐK-CNCC ngày 02/6/2020 và số 5662/CNCC ngày 28/11/2022 cùng của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố H. Bản sao các tài liệu do cơ quan này cung cấp: Quyết định số 17124/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 817 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị Th1 ngày 19/8/1997, “Giấy sang nhượng ruộng đất” ngày 05/9/1991 giữa bà Huỳnh Thị G và bà Đào Thị Th1, Tờ khai lệ phí trước bạ của bà Đào Thị Th1 có xác nhận ngày 20/8/1997, đơn xin công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị Th1 ngày 24/7/1997, sơ đồ vị trí khu đất ngày 01/8/1997;

- Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A phát hành ngày 08/5/2023 (có cập nhật quy hoạch tuyến điện);

- Bản đồ hiện trạng vị trí (bổ túc hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng; Dự án: Trạm biến áp 110kV Tân Phú Trung và Đường dây đầu nối) do Trung tâm Đo đạc bản đồ phát hành ngày 28/8/2017, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố H kiểm tra nội nghiệp ngày 06/9/2017 (Số hợp đồng: 121796/ĐĐBĐ, số bản vẽ: 27).

[1.3.2] Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Các bản sao: Công văn số 5135/UBND-TNMT ngày 15/7/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C, công văn số 2650/CNCC ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C gửi ông Nguyễn Văn N (đại diện nguyên đơn), các tài liệu (có đóng dấu treo của Tòa án nhân dân huyện C) trong hồ sơ khởi kiện giữa nguyên đơn bà Đào Thị Th và bị đơn là ông Đặng Tấn Th và hồ sơ khởi kiện giữa nguyên đơn là bà Đào Thị Kh và bị đơn là bà Đào Thị Th.

Hội đồng xét xử đã công bố các tài liệu, chứng cứ nói trên tại phiên tòa.

[1.4] Pháp luật áp dụng.

Giao dịch dân sự giữa hai bên đương sự phát sinh tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nhưng hai bên đương sự vẫn chưa thực hiện xong hợp đồng, nên theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án này là Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án.

Các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm không áp dụng các quy định về thời hiệu, là đúng quy định.

## **[2] Về nội dung.**

[2.1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

### **[2.1.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp.**

Bà Đào Thị Th1 được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 817 QSDĐ ngày 19/8/1997 với tổng diện tích là: 9.520m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã T1, huyện C, Thành phố H, gồm các thửa đất sau đây:

| Stt | Số thửa | Số tờ bản đồ | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng |
|-----|---------|--------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 1   | 71      | 13           | 2.030                       | 2 lúa            | 2017             |
| 2   | 72      | 13           | 1.330                       | 2 lúa            | 2017             |
| 3   | 73      | 13           | 1.058                       | 2 lúa            | 2017             |
| 4   | 74      | 13           | 1.456                       | 2 lúa            | 2017             |
| 5   | 75      | 13           | 1.470                       | 2 lúa            | 2017             |
| 6   | 1138    | 10           | 1.056                       | 2 lúa            | 2017             |
| 7   | 1139    | 10           | 1.120                       | 2 lúa            | 2017             |

Theo tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cung cấp cho Tòa án đính kèm Công văn số 5662/CNCC ngày 28/11/2022, thì nguồn gốc diện tích các thửa đất nói trên do bà Đào Thị Th1 nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị G theo “Giấy sang nhượng ruộng đất” ngày 05/9/1991, được Ủy ban nhân dân xã T1, huyện C xác nhận ngày 06/9/1991. Bà Đào Thị Th1 sử dụng, kê khai, đăng ký và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 817 QSDĐ ngày 19/8/1997. Căn cứ công văn số 1376/UBND-TNMT ngày 13/02/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cấp cho cá nhân bà Đào Thị Th1. Bà Đào Thị Th1 được cấp đất trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông Lê Văn T.

[2.1.2] Căn cứ công văn số 5135/UBND-TNMT ngày 15/7/2015 và công văn số 1376/UBND-TNMT ngày 13/02/2023 cùng của Ủy ban nhân dân huyện C, thì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 817 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị Th1 ngày 19/8/1997 là mẫu giấy trắng do Thành phố H phát hành, là một trong những loại giấy tờ làm điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không phải là giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành. Cùng ngày 19/8/1997, bà Đào Thị Th1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) số chứng nhận 817/QSDĐ với diện tích, số thửa và số tờ không thay đổi.

Như vậy, bà Đào Thị Th1 sử dụng ổn định các thửa đất: 71, 72, 73, 74, 75 tờ bản đồ số 13 và các thửa 1138, 1139, tờ bản đồ số 10, bộ địa chính xã T1, huyện C, có kê khai đăng ký đất, được Ủy ban nhân dân xã T1 xác nhận đất không có tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ). Vì vậy, bà Đào Thị Th1 được thực hiện quyền của người sử dụng đất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

#### [2.1.3] Việc giao kết hợp đồng.

[2.1.3.1] Ngày 30/9/2013, ông Lê Văn T và bà Đào Thị Th1 ký “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (giấy tay) để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 9.520m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 817 QSDĐ ngày 19/8/1997 cho ông Đặng Tấn Th với giá 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Việc thanh toán hai bên thỏa thuận: Đặt cọc trước số tiền là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, số tiền còn lại ông Th sẽ thanh toán khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định giao đất. Thời hạn hợp đồng trong vòng: 70 ngày (từ 30/9/2013 đến 10/01/2014). Thủ tục giấy tờ chuyển nhượng hai bên cùng lo; Phần chi phí giấy tờ do ông Th chịu.

Cam kết của bên bán đất: Miếng đất đang sở hữu là quyền sử dụng của bên bán, đất không có tranh chấp hiện tại cũng như sau này. Nếu đổi ý không bán nữa, thì phải bồi thường gấp 03 (ba) lần số tiền ông Th đã đặt cọc trước đó.

Cam kết của bên mua đất: Đã xem rõ thửa đất, kê cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bằng lòng mua. Nếu đổi ý không mua đất nữa, thì phải chịu mất tiền đặt cọc (trừ trường hợp lý do Nhà nước).

[2.1.3.2] Ngày 11/10/2013, tại Văn phòng Công chứng C, Thành phố H, bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 022780/HĐ-CNQSDĐ với ông Đặng Tấn Th. Nội dung hợp đồng gồm:

Bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T chuyển nhượng cho ông Đặng Tấn Th các thửa đất: 71, 72, 73, 74, 75 tờ bản đồ số 13 và các thửa đất 1138, 1139 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 951026 (số vào sổ: 817QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/8/1997, diện tích: 9.520m<sup>2</sup>. Diện tích thực tế là 9.750,2m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Xây dựng C lập, có chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Thành phố H năm 2013, cụ thể: Thửa: 191, 192, 193, 186, 187, 188, 189, 190 tờ bản đồ số 37 bộ địa chính xã T1, huyện C (hai bên cam kết không khiếu nại, tranh chấp về diện tích đất tăng theo bản vẽ hiện trạng tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất). Giá chuyển nhượng: 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Phương thức thanh toán: 01 lần bằng tiền Việt Nam đồng ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, hai bên đã thực xong thủ tục lập tờ khai lệ phí trước bạ, nộp tiền lệ phí trước bạ và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định (từ bút lục số 48 đến bút lục số 52).

Nay, nguyên đơn ông Đặng Tấn Th cho rằng ông đã nhiều lần liên hệ bị đơn để giao số tiền còn lại là 150.000.000 đồng nhưng bị đơn không nhận mà còn khiêu nại và khởi kiện ông nhiều lần, bà Th1 không đồng ý ký đơn xin gia hạn quyền sử dụng đất (đã hết hạn từ năm 2017), nên ông không thể cập nhật tên trên giấy chứng nhận. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, yêu cầu bị đơn giao đất cho ông theo đúng hợp đồng, ông sẽ trả cho bị đơn số tiền còn lại là 150.000.000 đồng.

[2.1.4] Xét tính hợp pháp của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11/10/2013 giữa bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T (bên chuyển nhượng) với ông Đặng Tấn Th (bên nhận chuyển nhượng), nhận thấy:

Về hình thức, hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng của Văn phòng Công chứng C, Thành phố H (số 022780, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD), phù hợp quy định tại Điều 119, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà Đào Thị Th1 và chồng là ông Lê Văn T được thực hiện quyền của người sử dụng đất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác như đã phân tích tại mục [2.1.2], đất chuyển nhượng còn trong thời hạn sử dụng đất. Ông Đặng Tấn Th là người có hộ khẩu tại địa phương, đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nguồn gốc đất chuyển nhượng do bà Đào Thị Th1 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị G, không phải do Nhà nước giao đất, nên ông Th có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp (đất 2L), không vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 103, khoản 1 Điều 104 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch, mục đích và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 118, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không trái đạo đức xã hội, nên có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự là đúng quy định.

[2.1.5] Việc thực hiện hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự xác nhận rằng bị đơn đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng chưa giao đất cho nguyên đơn sử dụng, số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng nguyên đơn đã giao cho bị đơn 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng tương đương 70% giá trị hợp đồng.

Căn cứ Bảng chỉ dẫn diện tích (tài liệu 02/CT-UB) của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A lập ngày 01/6/2015, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra ngày 05/6/2015, thì diện tích đất thực tế hiện nay là: 9.752m<sup>2</sup>.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 16/7/2019, thì giá đất lúa là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đồng ý với giá đất này và không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu thẩm định giá, nên Hội đồng xét xử lấy giá đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 16/7/2019 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất hiện nay là:  $9.752\text{m}^2 \times 300.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.925.600.000 \text{ đồng}$ . Nguyên đơn đã giao 70% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền là: 2.047.920.000 đồng, phần nguyên đơn chưa giao 30% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 877.680.000 đồng.

Xét lỗi của các bên trong việc chậm thực hiện hợp đồng, thấy rằng: Căn cứ “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (giấy tay) ngày 30/9/2013, hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền là 350.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Th sẽ thanh toán khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định giao đất. Thời hạn hợp đồng trong vòng: 70 ngày (từ 30/9/2013 đến 10/01/2014). Thủ tục giấy tờ chuyển nhượng hai bên cùng lo, phần chi phí giấy tờ do ông Th chịu. Tuy nhiên, theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 022780 ngày 11/10/2013, hai bên thỏa thuận thanh toán một lần số tiền chuyển nhượng 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng. Như vậy, thỏa thuận thanh toán theo hợp đồng công chứng ngày 11/10/2013 được lập sau nên có giá trị thay cho thỏa thuận ngày 30/9/2013. Tại thời điểm ký hợp đồng công chứng, nguyên đơn đã thanh toán được 350.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng (tương đương 30% giá trị hợp đồng) nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng, nhưng nguyên đơn không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận giữa hai bên. Nguyên đơn cho rằng ông nhiều lần đến để trả tiền cho bị đơn nhưng bị đơn không nhận, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này. Phía bị đơn cho rằng do nguyên đơn không trả số tiền còn lại nên bị đơn khởi kiện, nhưng do vẫn muốn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên đã rút đơn kiện để nguyên đơn trả tiền, nhưng đến nay vẫn chưa nhận được. Nguyên đơn cung cấp “Bản tường trình và cam kết” ngày 01/8/2020 của ông Trần Văn V (sinh năm 1974, cư trú tại ấp Cây Da, xã T1, huyện C), theo đó ông V khai rằng ông có đi cùng ông Th đến nhà bị đơn để trả hết số tiền còn lại nhưng bà Th1 không nhận. Tuy nhiên, ông Trần Văn V không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nên không có cơ sở để xác định rằng ông V có đi cùng nguyên đơn đến nhà bị đơn để trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho bị đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ngày 11/10/2013, thì ông Th có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Nguyên đơn cho rằng do bị đơn khởi kiện nên ông không thực hiện được thủ tục cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng từ ngày ký hợp đồng công chứng (11/10/2013) đến ngày bà Đào Thị Th1 khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án (19/11/2013) là hơn 01 tháng, trong thời gian này nguyên đơn vẫn không thực hiện thủ tục đăng ký biến động tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận, nên nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 30% giá trị

quyền sử dụng đất theo giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/7/2019, tương đương số tiền là 877.680.000 đồng.

[2.1.6] Theo hợp đồng công chứng ngày 11/10/2013, thì: Diện tích chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 9.520m<sup>2</sup>, diện tích thực tế (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Xây dựng C lập, có chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C năm 2013) là: 9750,2m<sup>2</sup> (Hai bên cam kết không khiếu nại, tranh chấp về diện tích đất tăng theo bản vẽ hiện trạng tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất).

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A lập ngày 01/6/2015, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra ngày 05/6/2015 (tài liệu 02), thì diện tích đất thực tế hiện nay là: 9.752m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số: 71, 72, 73, 74, 75, 1138, 1139 và một phần nương, Tờ bản đồ số 10, 13 (nay là các thửa: 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193 Tờ bản đồ số 37 theo tài liệu đo đạc năm 2003). Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 09/5/2019 và sự thừa nhận của hai bên đương sự, thì trên đất tranh chấp không có cây cối, tài sản; Đất trống không trồng lúa, ranh đất được ngăn cách với các thửa đất liền kề của các chủ sử dụng khác bằng bờ kênh, đập chạy dài theo đường dây điện. Vì vậy, diện tích của hợp đồng được công nhận theo diện tích thực tế hiện nay là: 9.752m<sup>2</sup>.

Tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, theo Công văn số 1376/UBND-TNMT ngày 13/02/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, thì hiện nay trên phần đất tranh chấp có một phần diện tích là 1.220,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 71, 73 tờ bản đồ số 13 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB), bộ địa chính xã T1 nằm trong Dự án đầu tư xây dựng công trình Trạm biến áp 110kV Tân Phú Trung và đường dây đầu nối tại xã T1, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 17124/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

Theo Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 17124/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, thì diện tích bị ảnh hưởng là: 1.220,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 71, 73 tờ bản đồ 13 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB), thuộc một phần thửa 189, 190, 191, 192, 193, tờ bản đồ số 37 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số) tại xã T1, huyện C, Thành phố H. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là: 730.651.730 (bảy trăm ba mươi triệu sáu trăm năm mươi một nghìn bảy trăm ba mươi) đồng. Theo quyết định này thì bà Đào Thị Th1 được quyền liên hệ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C để làm thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ nói trên. Căn cứ Công văn số 4486/UBND-BBT ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, thì hiện nay Ủy ban nhân dân huyện C chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho bà Đào Thị Th1 theo Quyết định số 17124/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

Như đã phân tích tại mục [2.1.4], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2013 giữa ông Đặng Tấn Th với bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T được công nhận, nên ông Đặng Tấn Th được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục bàn giao đất, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 1.220,8m<sup>2</sup> thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình Trạm biến áp

110kV Tân Phú Trung và đường dây đầu nối tại xã T1, huyện C, Thành phố H theo quy định của pháp luật.

[2.1.7] Hiện nay, các thửa đất số: 71, 72, 73, 74, 75, 1138, 1139, tờ bản đồ số 10 và 13 theo GCNQSDĐ số G 951026, số vào sổ: 817QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 19/8/1997 đã hết thời hạn sử dụng. Vì vậy, ngay sau khi ông Đặng Tấn Th thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 877.680.000 đồng (30% giá trị quyền sử dụng đất) cho bị đơn, thì ông Th được quyền căn cứ bản án này để liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế 9.752m<sup>2</sup> (Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A lập ngày 01/6/2015, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra ngày 05/6/2015).

Đồng bị đơn bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất 9.752m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A lập ngày 01/6/2015, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra ngày 05/6/2015 cho nguyên đơn.

[2.2] Xét kháng cáo của đồng bị đơn bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T (ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh L đại diện), nhận thấy:

Như đã phân tích trong phần xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại mục [2.1], “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 11/10/2013 tại Văn phòng Công chứng C, Thành phố H (số công chứng 022780/HĐ-CNQSDĐ) giữa bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T với ông Đặng Tấn Th có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được công nhận. Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng này, bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận, nhưng bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh, không có yêu cầu phản tố trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận. Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là có căn cứ như đã phân tích tại mục [2.1.5] nói trên.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại.

- Nguyên đơn ông Đặng Tấn Th phải nộp án phí tính trên số tiền phải trả cho đồng bị đơn (877.680.000 đồng), án phí được tính: 36.000.000 đồng = (3% x 77.680.000 đồng) = 38.330.400 đồng.

- Đồng bị đơn là bà Đào Thị Th1 (sinh năm 1949) và ông Lê Văn T (sinh năm 1945) là người cao tuổi, có yêu cầu xin miễn án phí nên được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và Điều 2 Luật Người cao tuổi.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Đồng bị đơn bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T không phải nộp. Hoàn trả cho bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T (có ông Nguyễn Thanh L đại diện nộp) số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba

trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: AA/2019/0022937 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 273, khoản 1 Điều 280, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 357, Điều 468 và các điều 500, 501, 502, 503, điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 4, điểm b khoản 1 Điều 50, Điều 106 và khoản 1 Điều 27 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ khoản 3 Điều 103, khoản 1 Điều 104 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 74 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 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,

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H. Không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn là ông Lê Văn T và bà Đào Thị Th1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T (bên chuyển nhượng) với ông Đặng Tấn Th (bên nhận chuyển nhượng).

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 11/10/2013 tại Văn phòng Công chứng C, Thành phố H (số công chứng 022780/HĐ-CNQSĐĐ) giữa bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T (bên chuyển nhượng) với ông Đặng Tấn Th (bên nhận chuyển nhượng), là có hiệu lực.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tấn Th về việc chỉ đồng ý trả lại cho bà Đào Thị Th1, ông Lê Văn T số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và trả thêm 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, tổng cộng là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc ông Đặng Tấn Th có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T số tiền 877.680.000 (tám trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng tương đương 30% giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích chuyển

nhượng thực tế là 9.752m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A lập ngày 01/6/2015, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra ngày 05/6/2015. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đồng bị đơn là bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất 9.752m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A lập ngày 01/6/2015, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra ngày 05/6/2015 cho nguyên đơn ông Đặng Tấn Th ngay sau khi bản án có hiệu lực.

4. Ngay sau khi trả xong cho bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T số tiền 877.680.000 (tám trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng nêu tại Điều 2 phần quyết định của bản án này, thì ông Đặng Tấn Th được quyền căn cứ bản án này để liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế là 9.752m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số: 71, 72, 73, 74, 75 tờ bản đồ số 13 và các thửa 1138, 1139 tờ bản đồ số 10 (nay là các thửa: 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193 Tờ bản đồ số 37 theo tài liệu đo đạc năm 2003) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng A lập ngày 01/6/2015, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra ngày 05/6/2015).

Trong phần diện tích đất được công nhận 9.752m<sup>2</sup> có một phần diện tích đất là 1.220,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 71, 73 tờ bản đồ số 13 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB), bộ địa chính xã T1 nằm trong Dự án đầu tư xây dựng công trình Trạm biến áp 110kV Tân Phú Trung và đường dây đầu nối tại xã T1, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 17124/QĐ-UBND ngày 30/12/2022. Vì vậy, ông Đặng Tấn Th có quyền và nghĩa vụ liên hệ Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H và các cơ quan có liên quan để làm thủ tục và nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích bị ảnh hưởng là: 1.220,8m<sup>2</sup> này theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đặng Tấn Th phải nộp 38.330.400 (ba mươi tám triệu ba trăm ba mươi nghìn bốn trăm) đồng.

- Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho đồng bị đơn bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Đồng bị đơn bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T không phải nộp.

Hoàn trả cho bà Đào Thị Th1 và ông Lê Văn T (có ông Nguyễn Thanh L đại diện nộp) số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: AA/2019/0022937 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

Các bên đương sự thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

**Trịnh Thị Ánh**