

Bản án số: 45/2025/DS - PT

Ngày: 12 - 6 - 2025

"V/v: "T/c Hợp đồng chuyển nhượng QSD
đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Trương Thị Anh

2. Bà Trần Thị Thu Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Văn Chuỳ - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 131/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2025/QĐ - PT ngày 02 tháng 01 năm 2025 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thế T- sinh năm 1962. (có mặt).

Địa chỉ: phường T, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

* **Bị đơn:** Ông Khương Văn B - sinh năm 1962. (có mặt).

Địa chỉ: Quận M, Thành phố Hà Nội.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:**

+ Bà Khương Thị Kiều O - sinh năm 1989; (Theo giấy ủy quyền ngày 23/9/2024). (có mặt).

Địa chỉ: phường S, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

+ Bà Nguyễn Thị T1 - sinh năm 1967; (Theo giấy ủy quyền ngày 23/9/2024). (có mặt).

Địa chỉ: phường S, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Bà Nguyễn Thị

Phương A - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH A&H, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (có mặt).

Địa chỉ: phường T, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Khương Thị Kiều O - sinh năm 1989. (có mặt).

Địa chỉ: phường S, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

*** Người làm chứng:** Bà Ngô Ái H - sinh năm 1973. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: phường H, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Thế T trình bày:*

Ông Khương Văn B là em rể của ông, trước đó có thể chấp diện tích đất tại thửa đất 14, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền số GCN: CH 02387/7163/QĐ-UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 20/9/2013 mang tên ông Khương Văn B cho Ngân hàng để vay tiền. Đến hạn phải trả tiền cho ngân hàng thì ông B không trả được nên đầu năm 2020, ông B có bán mảnh đất trên cho ông. Hai bên thống nhất giá mảnh đất là 300.000.000đ và lập giấy bán chuyển nhượng đất viết ngày 17/01/2020, có ký tên ông và ông B nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Ông đã trả đủ tiền đất mua cho ông B và ông B đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Cụ thể: Ông B đã dùng số tiền bán đất cho ông để trả ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông B hoàn tất thủ tục để sang tên cho ông nhưng ông B vẫn cứ khất lần mãi, không thực hiện, gây khó khăn cho ông. Đến đầu tháng 3/2021, ông B gọi điện cho ông và có mong muốn mua lại mảnh đất trên cho con gái ông B là chị Khương Thị Kiều O. Ông nói muốn mua thì ông B phải trả thêm tiền lãi, khi hai bên chưa thống nhất được giá cả và chưa viết giấy tờ gì chỉ trao đổi miệng với nhau thì ông B xin tài khoản của ông để chuyển tiền, ông tin tưởng nên đã cho ông B số tài khoản của ông; sau đó chị O là con ông B đã tự ý chuyển cho ông 200.000.000đ vào tài khoản. Do ông chưa thống nhất được giá bán đất với ông B nên đã nhiều lần trả lại số tiền trên cho chị O nhưng chị O không nhận, luôn lẩn tránh ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông với diện tích đất tại thửa đất 14 (4), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa; thửa đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp

ngày 20/9/2013 cho ông Khương Văn B. Ông T có trách nhiệm hoàn trả lại 200.000.000đ cho chị O.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Khương Văn B và người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn trình bày:*

Ông B thừa nhận ngày 17/01/2020 ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 14 (4), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, thửa đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 20/9/2013 mang tên ông bằng hình thức giấy viết tay cho ông Nguyễn Thế T, với số tiền 300.000.000đ. Ông đã nhận đủ số tiền trên từ ông T và đã giao cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông cũng đã nhiều lần đi lại giữa Hà Nội và Thanh Hóa để thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền cho ông T, sau đó do sức khỏe không tốt và dịch Covid 19 kéo dài nên không thực hiện được việc sang tên cho ông T. Ngày 20/3/2021, ông thực hiện việc mua lại mảnh đất đã bán với ông T bằng miệng với mục đích mua cho con gái ông (chị O) vì chị chưa có nhà để ở. Ông T có trả lời ông là không mua mảnh đất trên nữa mà trả lại tiền cho ông; sau đó, ông có bàn bạc với con gái mua lại mảnh đất trên. Theo đó, ông B đã thực hiện việc mua bán đất với ông T bằng miệng với nội dung ông T đồng ý bán lại mảnh đất trên cho chị O với tổng số tiền là tiền gốc cộng với lãi ngân hàng. Chị O có trao đổi với ông T về việc mua lại mảnh đất trên bằng miệng; ngày 23/3/2021 ông T có gửi tin nhắn số tài khoản cho chị O, chị O đã chuyển khoản 200.000.000đ (có sao kê của ngân hàng) cho ông T. Nay ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông không đồng ý vì ông T nói không mua nữa và bán lại đất cho con gái ông, đề nghị ông T thực hiện thỏa thuận việc chuyển giao lại phần đất trên cho chị O theo cam kết giữa ông, ông T và chị O.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Khương Thị Kiều O trình bày:*

Chị thống nhất với ý kiến ông B, vào ngày 17/01/2020 ông B và ông T có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, vì ông có mong muốn được mua lại mảnh đất trên để ở nên chị và ông T có cam kết bằng miệng việc mua bán chuyển nhượng đất. Để đảm bảo cho hợp đồng chị đã chuyển khoản trước 200.000.000đ vào tài khoản của ông T (có sao kê kèm theo) vào ngày 23/3/2021. Ngày 25/3/2021, ông T có gọi điện cho chị yêu cầu chị nói với ông B chuyển tên trích lục sang cho ông T, rồi sang tên cho chị sau; nhưng chị muốn trả tiền đủ cho ông T, ông B sẽ chuyển quyền thừa kế cho chị để không mất công làm các thủ tục hành chính, nhưng ông T toàn không đồng ý. Sau đó rất nhiều lần ông T đến tìm chị để trả lại số tiền 200.000.000đ nhưng chị không nhận. Lần cuối ông T yêu cầu chị xác nhận vào giấy ông T đã viết sẵn để nhận lại số tiền trên nhưng chị không đồng ý, khi đó có sự chứng kiến của bà Á và ông T. Diện tích đất trên

từ năm 2020 đến nay chị sử dụng để trồng trọt và chăn nuôi. Nay ông T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông T và ông B, chị O không đồng ý, nguyện vọng của chị là muốn mua lại mảnh đất đó và đề nghị ông T thực hiện thỏa thuận việc chuyển nhượng lại phần đất trên cho chị.

** Người làm chứng bà Ngô Ái H trình bày:*

Bà là hàng xóm của mẹ ông T, tháng 9/2021 bà thấy ông T và cô O đến nhà bà C (mẹ đẻ của ông T), sau đó thấy ông T đưa tiền cho cô O nhưng cô O không nhận, sau đó sự việc thế nào bà không biết rõ.

Tại các phiên hòa giải các đương sự đưa ra rất nhiều ý kiến và phương án giải quyết nhưng đều không có kết quả. Tại phiên hòa giải ngày 09/9/2024, các bên thống nhất ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông T, sau khi thủ tục hoàn tất, ông T sẽ ưu tiên bán lại thửa đất cho chị O theo giá thỏa thuận của chị O và ông T, chị O nhận lại số tiền 200.000.000đ từ ông T. Tuy nhiên, khi lập xong biên bản hòa giải các bên lại không thống nhất, ký tên và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông với diện tích đất tại thửa đất 14 (4), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, buộc chị O phải nhận lại số tiền 200.000.000đ đã chuyển vào tài khoản của nguyên đơn khi nguyên đơn chưa thỏa thuận được về giá bán lại đất cho ông B. Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu của bị đơn là phải chuyển nhượng lại đất cho chị O, bởi lẽ ông B chưa làm thủ tục sang tên cho ông thì ông không thể chuyển nhượng cho chị O, theo ông các thủ tục chuyển nhượng phải đúng trình tự của pháp luật quy định.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị ông T phải thực hiện việc chuyển nhượng lại phần đất đã mua của ông Bình cho chị O là con gái ông B.

*** Tại Bản án số 01/2024/DS - ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 105 Luật đất đai 2013. Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Án lệ số 55 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Khương Văn B với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thế T đối với: Quyền sử dụng đất thửa số 14 (4), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, thửa đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 20/9/2013 cho ông Khương Văn B với diện tích 69,14m² (trong đó 40m² đất ở và 29,14m² đất vườn).

+ Phía Đông giáp đường đi chung rộng 2,8m;

+ Phía Tây giáp hộ ông Thủy;

+ Phía Bắc giáp nhà bà Thảo;

+ Phía Nam giáp đất nhà ông Chinh Hóa.

- Ông Nguyễn Thế T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Ông Toàn có trách nhiệm trả lại cho chị O số tiền 200.000.000đ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Khương Văn B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 01/11/2024, bị đơn ông Khương Văn B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS - ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa, xem xét lại bản án DSST với nội dung: xác nhận lại thực tế quá trình sự việc xảy ra về việc mua bán giữa ông T và ông B không thành công, nhiều lần đi lại làm thủ tục sang tên nhưng không mang lại hiệu quả nên ông T yêu cầu không mua đất nữa và yêu cầu ông B trả lại gấp rút số tiền gốc và lãi cho ông T, ông B đã nhờ chị Khương Thị Kiều O (là con gái ông B) trả lại cho ông T 200.000.000đ vào tài khoản của ông T với nội dung “Cháu gửi tiền đất cho bác ạ”. Ông T đã nhận lại số tiền đã đòi, lại thay đổi quyết định đòi lại đất và trả lại tiền là không hợp lý. Việc ông Nguyễn Thế T trình bày trả lại tiền cho chị O là không chính xác.

* Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông Khương Văn B nộp cho Toà án ngày 14/02/2025 (bằng đường công văn):

+ Vi bằng số 106/2025/VB-TPLĐHN ngày 09/02/2025 của Văn phòng Thừa phát lại Đông Hà Nội ghi nhận hiện trạng nhà đất và tài sản trên thửa đất số 14 (4), tờ bản đồ số 41 có địa chỉ tại Bào Ngoại (nay là ngõ 421 đường Nguyễn Tĩnh), phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá.(Bản phô tô thường).

+ Vi bằng số 107/2025/VB-TPLĐHN ngày 09/02/2025 của Văn phòng Thừa phát lại Đông Hà Nội ghi nhận việc ông Khương Văn B mở nghe 01 (Hai) tệp tin âm thanh lưu trong ứng dụng “Zalo” trên điện thoại di động cá nhân của ông B. (Bản phô tô thường).

+ Và các tài liệu kèm theo (đều là bản phô tô thường) như: Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (từ ngày 01/3/2021 đến ngày 30/3/2021); Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/báo có của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/01/2020); Giấy bán chuyển nhượng đất; Đơn và hồ sơ đề nghị cung cấp dữ liệu đất đai của ông Khương Văn B gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá; Phiếu yêu cầu xóa đăng ký ngày 30/01/2020; Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà T1; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của TAND thành phố Thanh Hoá; Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của TAND thành phố Thanh Hoá.

* Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, luật sư Nguyễn Thị Phương A - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Khương Văn B nộp cho Toà án ngày 17/02/2025 (bằng đường công văn):

+ Vi bằng số 106/2025/VB-TPLĐHN ngày 09/02/2025 của Văn phòng Thừa phát lại Đông Hà Nội ghi nhận hiện trạng nhà đất và tài sản trên thửa đất số 14 (4), tờ bản đồ số 41 có địa chỉ tại Bào Ngoại (nay là ngõ 421 đường Nguyễn Tĩnh), phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá.

+ Vi bằng số 107/2025/VB-TPLĐHN ngày 09/02/2025 của Văn phòng Thừa phát lại Đông Hà Nội ghi nhận việc ông Khương Văn B mở nghe 01 (Hai) tệp tin âm thanh lưu trong ứng dụng “Zalo” trên điện thoại di động cá nhân của ông B.

+ Và các tài liệu kèm theo như: Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (từ ngày 01/3/2021 đến ngày 30/3/2021); Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/báo có của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/01/2020); Giấy bán chuyển nhượng đất; Đơn và hồ sơ đề nghị cung cấp dữ liệu đất đai của ông Khương Văn B gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá; Phiếu yêu cầu xóa đăng ký ngày 30/01/2020 (Bản sao); Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà T1 (Bản sao); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của TAND thành phố Thanh Hoá (Bản phô tô thường); Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của TAND thành phố Thanh Hoá.(Bản phô tô thường).

Đồng thời đề nghị đưa bà Nguyễn Thị T1 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh Thanh Hoá (là đơn vị nhận thế chấp tài sản là thửa đất số 14 tại thời điểm năm 2020) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan và đề nghị tiến hành xem xét thẩm định lại các tài sản trên đất tại thửa đất số 14.

* Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá thể hiện:

- Về đất: Thửa số 14.4, tờ bản đồ số 41 tại thửa số 47B/421 tại địa chỉ thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá. Diện tích: 69,14m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 951518 do UBND thành phố Thanh Hoá cấp ngày 20/9/2013. Ranh giới và tứ cận theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 08/4/2025.

- Về tài sản, công trình và cây cối trên đất:

+ 01 phần nhà cấp 4 (mái ngói), diện tích 13,8m². Bà T1 trình bày được bố mẹ tặng cho, bà T1 sửa lại năm 2012.

+ 01 chuồng chăn nuôi mái tôn + nhựa gồm: 03 bức là gạch vồ và 01 bức là vách nứa; diện tích 4,3m². Hiện đang chăn nuôi.

+ 01 nhà tắm cũ, mái đổ bằng; diện tích 1,1m². Không còn thiết bị vệ sinh.

+ 01 đoạn tường bao quanh phía Đông khu đất dài 2,1m; cao 1,6m xây dựng từ năm 2012 do bà T1 xây.

+ 01 đoạn tường bao quanh phía Tây khu đất dài 4,5m; cao 1,75m xây dựng từ năm 2012 do bà T1 xây.

+ 01 cây sưa đường kính gốc khoảng 30cm.

- Ý kiến của bà T1 tại buổi thẩm định: Bà T1 cho rằng: Các tài sản trên đất đang tranh chấp giữa ông T và ông B là của bà. Do khi bà bán đất cho ông B trước đây, ông B chưa yêu cầu bàn giao đất mà vẫn nhờ bà T1 trông coi hộ (Do trước đây bà và ông B là vợ chồng), nên bà T1 vẫn trông coi đất hộ ông B và sử dụng tài sản trên đất và được sự đồng ý của ông B.

* Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 17/4/2025 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC thể hiện:

- 01 phần nhà cấp 4 (mái ngói), diện tích 13,8m². Giá trị còn lại: 2.182.608đ.

- 01 chuồng chăn nuôi mái tôn + nhựa gồm: 03 bức là gạch vồ và 01 bức là vách nứa; diện tích 4,3m². Giá trị còn lại: 174.752đ.

- 01 nhà tắm cũ, mái đổ bằng; diện tích 1,1m². Không còn thiết bị vệ sinh. Giá trị còn lại: 59.235đ.

- 01 đoạn tường bao quanh phía Đông khu đất dài 2,1m; cao 1,6m xây dựng từ năm 2012. Giá trị còn lại: 299.880đ.

- 01 đoạn tường bao quanh phía Tây khu đất dài 4,5m; cao 1,75m xây dựng từ năm 2012. Giá trị còn lại: 702.844đ.

- 01 cây sưa đường kính gốc khoảng 30cm. Giá trị: 520.000đ.

Tổng cộng giá trị tài sản, cây cối và công trình trên đất (làm tròn số): **3.939.000đ** (*Ba triệu, chín trăm, ba mươi chín nghìn đồng*).

* Ngày 09/4/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Thế T nộp cho Toà án bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP9511518 ngày 20/9/2013 kèm theo trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14(4), tờ bản đồ số 41 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thanh Hoá xác nhận ngày 30/01/2020.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Tại phần tranh luận:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận:

+ Đối với thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 14(4) giữa ông Khương Văn B và ông Nguyễn Thế T thông qua Giấy bán chuyển nhượng đất lập ngày 17/01/2020: Về hình thức: Là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Về nội dung: Tại Giấy chuyển nhượng ngày 17/01/2020 có nội dung là ông B giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 14(4) mang tên ông B cho ông T, tuy nhiên thời điểm này Ngân hàng VP Bank vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông B, ngày 18/01/2020 Ngân hàng mới làm thủ tục xuất kho với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, do đó vào ngày 17/01/2020 ông B không thể có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 951518 do UBND thành phố Thanh Hoá cấp ngày 20/9/2013 mang tên ông B tại thửa đất số 14(4) để giao cho ông T được. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 951518 do UBND thành phố Thanh Hoá cấp ngày 20/9/2013 mang tên ông B được ông B giao cho ông T vào ngày 18/01/2020 và khi giao không có trang bổ sung 01 như trang bổ sung ông T cung cấp cho Toà án ngày 09/4/2025. Về địa điểm thỏa thuận: Địa điểm giao dịch chuyển nhượng không được thực hiện tại địa điểm của thửa đất số 14 (Thanh Hoá) mà hai bên ký kết với nhau tại Hà Nội. Ông T chưa có thủ tục bàn giao đất, vì bà T1 vẫn là người quản lý, sử dụng, có tài sản trên thửa đất số 14 thể hiện tại Biên bản thẩm định ngày 08/4/2025, vi bằng 106/2025/VB-TPLĐHN, lời khai của ông B và bà T1. Về thời điểm thỏa thuận: Nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định tại thời điểm ngày 17/01/2020 thửa đất số 14 đang thế chấp cho khoản vay của ông B tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thanh Hoá theo Hợp đồng thế chấp số 3873/TC đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Thuận Thiên ngày 26/8/2014 chưa được giải chấp. Ngày 30/01/2020 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thanh Hoá mới xoá đăng ký thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp nêu trên. Về số tiền 200.000.000đ chị O chuyển cho ông T sau ngày 17/01/2020, đây là số tiền ông B

nờ chị O chuyển cho ông T về việc không đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 14 cho ông T sau thời điểm giải chấp. Các tình tiết trong hồ sơ vụ án không phù hợp với án lệ số 55 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao... Vì vậy, đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không tranh luận và không bổ sung tranh luận gì.

- Nguyên đơn không tranh luận, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Khương Văn B và người đại diện theo uỷ quyền của ông B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS - ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án để xem xét theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thế T yêu cầu bị đơn ông Khương Văn B “Tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; đối với thửa đất tại địa chỉ phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa là lựa chọn nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết. Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá, thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Khương Văn B làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Khương Văn B:

Ngày 17/01/2010, ông Khương Văn B (là em rể của ông T) có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế T đối với thửa số 14 (4), tờ bản đồ số 41 tại địa chỉ: thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, thửa đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 20/09/2013 cho ông

Khuong Văn Bì với diện tích 69,14m² (gồm 40m² đất ở và 29,14m² đất vườn) với giá 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Khi chuyển nhượng, hai bên có viết giấy: “Giấy bán chuyển nhượng đất” với nhau, có chữ ký của người bán (ông B), người mua (ông T) và người chứng kiến (con trai ông B). Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, ông T đã giao đủ tiền cho ông B và ông B đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông T. Ngay sau đó, hai bên đã cùng phối hợp để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid 19, ông T đã đi lại nhiều lần liên hệ với ông B để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất, ban đầu ông B cũng thiện chí để làm các thủ tục sang tên giấy tờ đất cho ông T; nhưng sau đó ông B lại muốn ông T chuyển nhượng lại diện tích đất đó cho con gái ông là chị O. Khi hai bên mới chỉ trao đổi miệng và chưa thống nhất được giá thì chị O (con gái ông B) đã chuyển vào tài khoản của ông T số tiền 200.000.000đ. Ông T không đồng ý chuyển nhượng lại và đã trả lại số tiền cho chị O nhưng chị O nhất quyết không nhận. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông B hoàn tất các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất để sang tên cho ông, nhưng ông B không thực hiện, cố tình gây khó dễ cho ông và buộc ông T phải chuyển nhượng cho con gái ông là bà O. Như vậy, có thể thấy rằng: Khi chuyển nhượng, các bên đã thể hiện bằng giấy viết tay với nhau, có đầy đủ chữ ký của hai bên là ông T và ông B, tuy nhiên hình thức của hợp đồng chuyển nhượng này chưa đúng quy định của pháp luật, nhưng các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình trong giao dịch, đó là bên nhận chuyển nhượng đã giao hết tiền và bên chuyển nhượng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã cùng nhau đi làm các thủ tục giấy tờ để sang tên. Do đó, hợp đồng này không thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, hợp đồng đã được thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ của các bên và bị đơn cũng thừa nhận việc này nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo Án lệ số 55 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao.

Ông B, chị O yêu cầu ông T phải chuyển nhượng lại đất cho chị O (là con gái của ông B) thì mới đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên luôn cho chị O nhưng ông T không đồng ý. Thấy rằng giữa ông T và ông B chưa hoàn tất thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng đất nên ông T không thể chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho chị O. Việc chị O tự chuyển tiền 200.000.000đ vào tài khoản của ông T khi các bên mới trao đổi bằng miệng, chưa thống nhất được về giá là chưa phù hợp, ông T đồng ý chuyển nhượng lại đất cho ai là quyền của ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ Luật dân sự 2015: “Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể

khác tôn trọng...”. Vì vậy, ông T có trách nhiệm trả lại số tiền 200.000.000đ mà chị O đã chuyển vào tài khoản của ông T và chị O phải nhận lại số tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế T là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét đề nghị của ông Khương Văn B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B đề nghị đưa bà Nguyễn Thị T1 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh Thanh Hoá (là đơn vị nhận thế chấp tài sản là thửa đất số 14 tại thời điểm năm 2020) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Đối với yêu cầu đưa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh Thanh Hoá tham gia tố tụng, thấy rằng: Ông Khương Văn B trình bày: Khoảng cuối năm 2019, đầu năm 2020 ông thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh Thanh Hoá thửa đất số 14 (4), tờ bản đồ số 41 tại địa chỉ Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá (*Gọi là thửa đất số 14*) để vay vốn ngân hàng. Ông B có trao đổi với ông T (ông T trước đây có quan hệ là anh vợ ông B) về việc cần tiền để rút sổ đỏ của thửa đất số 14 trước khi Ngân hàng phát mại tài sản. Ông T có thoả thuận nếu ông B đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 14 cho ông T thì ông T sẽ đưa tiền trước cho ông B số tiền 300.000.000đ; khi đó ông B đồng ý. Ông T đã chuyển cho ông B số tiền 300.000.000đ vào ngày 17/01/2020 và ông B viết cho ông T Giấy bán chuyển nhượng đất (thửa đất số 14) và nhận số tiền 300.000.000đ cũng vào cùng ngày 17/01/2020 ông B cũng trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền ông B còn nợ Ngân hàng là 320.000.000đ (trong đó có số tiền 300.000.000đ ông T đã chuyển cho ông B - đã được các bên thừa nhận). Ông B đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng; đến ngày 30/01/2020 ông B đã được xoá đăng ký thế chấp. Như vậy thấy rằng: Toàn bộ nghĩa vụ của ông B được bảo đảm bị chấm dứt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định 99/2022/NĐ - CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng đối với ông Khương Văn B không còn bị ảnh hưởng gì. Bản thân ông B sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng về cũng đã đưa cho ông Nguyễn Thế T là bên mua, như vậy càng chứng minh rằng việc ông B không còn nợ đối với Ngân hàng. Vì vậy yêu cầu của ông Khương Văn B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B đề nghị đưa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh Thanh Hoá (là đơn vị nhận thế chấp tài sản là thửa đất số 14 tại thời điểm năm 2020) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không có cơ sở.

- Đối với yêu cầu đưa bà Nguyễn Thị T1 tham gia tố tụng, thấy rằng: Ngày 23/8/2013 bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Hữu C có chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho ông Khương Văn B thừa đất số 14(4), tờ bản đồ số 40, diện tích 69,14m² (trong đó đất ở: 40m² giao lâu dài, đất trồng cây lâu năm: 29,14m² giao đến 31/12/2050) tại địa chỉ: Thôn Bào Ngoại, xã Đông Hương (nay là phường Đông Hương), thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 333438 do UBND thành phố Thanh Hoá cấp ngày 21/8/2013 mang tên bà Nguyễn Thị T1. Ngày 20/9/2013 ông Khương Văn B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 951518 đối với toàn bộ diện tích 69,14m² nêu trên. Đến ngày 17/01/2020 ông B chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông T thể hiện bằng giấy viết tay với nhau, có đầy đủ chữ ký của hai bên là ông T và ông B, đã nhận tiền đầy đủ. Tuy nhiên, thời điểm này đang dịch Covid (như các bên thừa nhận), ông B lại đang ở ngoài Hà Nội nên các bên chưa làm thủ tục sang tên được. Do chưa làm được thủ tục sang tên, hơn nữa ông B cũng không hợp tác nên ông T đã làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng (Giấy mua bán viết tay) giữa ông và ông B. Đại diện theo uỷ quyền của ông B là bà T cho rằng là ông B chỉ bán đất cho ông T chứ không bán nhà trên đất và trước khi ông B bán đất cho ông T thì ông B vẫn nhờ bà trông coi và sử dụng tài sản của mình trên đất. Mặc dù, diện tích đất ông B bán cho ông T vẫn còn phần giá trị tài sản của bà T1 (theo biên bản thẩm định ngày 08/4/2025), tuy nhiên tại cấp sơ thẩm các bên không có yêu cầu giải quyết và cũng không đề nghị đưa bà T1 vào tham gia tố tụng nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét. Vì vậy, bà T1 có thể khởi kiện đối với ông Khương Văn B để đòi lại giá trị tài sản còn lại trên đất nếu có yêu cầu bằng một vụ án khác.

Do đó kháng cáo của bị đơn ông Khương Văn B và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS - ST ngày 29/10/2024 của Toà án nhân dân thành phố Thanh Hoá, là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông B thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Khương Văn B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy

ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Khương Văn B.

* Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS - ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

* Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 105 Luật đất đai 2013. Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Án lệ số 55 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Khương Văn B với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thế T đối với: Quyền sử dụng đất thửa số 14 (4), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: thôn Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, thửa đất đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 20/9/2013 cho ông Khương Văn B với diện tích 69,14m² (trong đó 40m² đất ở và 29,14m² đất vườn).

+ Phía Đông giáp đường đi chung rộng 2,8m;

+ Phía Tây giáp hộ ông Thủy;

+ Phía Bắc giáp nhà bà Thảo;

+ Phía Nam giáp đất nhà ông Chinh Hóa.

Ông Nguyễn Thế T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Ông T có trách nhiệm trả lại cho chị Khương Thị Kiều O số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

3. Về án phí: Ông B thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Khương Văn B. Ông Khương Văn B không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án được thực hiện 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, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành

án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS,TA,THADS TP Thanh Hoá;
- Dương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Đào Thị Thu Thủy

