

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2024/DS-PT

Ngày: 12-12-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; yêu
cầu công nhận 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 tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Hà Nam

Ông Nguyễn Thành Công

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:*** Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 402/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; Nơi thường trú: Xóm 9, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định;

- ***Người đại diện theo ủy quyền của ông H:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1993; Nơi thường trú: Số nhà 49, tổ dân phố số 4, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định;

- ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1958 và ông Hoàng Cao Kh, sinh năm 1955; Cùng nơi thường trú: Xóm 16, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định;

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng, ông Kh:* Ông Nguyễn Tiến Tr – Luật sư Công ty Luật TNHH Tr - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985; Nơi thường trú: Xóm 8, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định;

2. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1988;

3. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1990;

4. Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1994;

5. Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1996;

6. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1948;

Đều cùng nơi thường trú: Xóm 9, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956; Nơi thường trú: Xóm 14, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định;

2. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1981; Nơi thường trú: Xóm 16, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định;

3. Ông Nguyễn Phúc Th1, sinh năm 1956; Nơi thường trú: Xóm 11, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ng, Luật sư Nguyễn Tiến Tr; vắng mặt ông Hoàng Cao Kh, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn H4, ông Hoàng Văn Đ, ông Nguyễn Văn S, ông Phạm Văn Th, Ông Nguyễn Phúc Th1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 07-3-2015, Ủy ban nhân dân huyện H tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100 m². Kết quả đấu giá, gia đình bà Nguyễn Thị Ng trúng đấu giá thửa đất trên với giá đấu 50.000.000đ.

Do có nhu cầu sử dụng nên ông H, bà Th đã liên hệ với bà Ng, ông Kh xin nhượng lại quyền trúng đấu giá thửa đất trên. Vợ chồng bà Ng, ông Kh đồng ý nhượng lại quyền trúng đấu giá với điều kiện, ông H phải nộp tiền cho Nhà nước theo giá bà Ng đã trúng đấu giá và trả thêm bà Ng, ông Kh 10.000.000đ tiền chênh

lệch, chi phí đi lại đấu giá. Ông H có hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân xã H1 thì được hướng dẫn hai bên tự thỏa thuận thanh toán với nhau, sau này xã sẽ hướng dẫn làm thủ tục theo hướng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo đề nghị của ông H, ngày 18-3-2015, UBND xã H1 đã mời bà Ng, ông H đến để xác minh sự việc. Tại phòng làm việc của Chủ tịch UBND xã, có mặt ông Th1, ông Th, ông H, bà Ng đã xác nhận nội dung thỏa thuận như ông H đã trình bày. UBND xã H1 đã lập “Biên bản cam kết” với nội dung: Ngày 17-02-2015, bà Ng trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1. Do không phù hợp nhu cầu sử dụng lâu dài nên đã chuyển nhượng kết quả đấu giá cho ông H. Ngoài việc phải nộp tiền theo giá trúng đấu giá, bà Ng đề nghị ông H hỗ trợ chi phí dự thầu là 10.000.000đ. Biên bản có chữ ký của ông Th1, ông Th, bà Ng; ông H không được giữ biên bản này.

Ông H đã đến Chi cục Thuế huyện H nộp số tiền 50.250.000đ trong đó: 50.000.000đ trúng đấu giá và 250.000đ thuế trước bạ. Khi nộp thuế, ông H kê khai tên người nộp là bà Ng cho phù hợp kết quả đấu giá, phần người nộp tiền ông H ký tên “Nguyễn Thị Ng”. Cùng thời điểm đó, ông H đã trả bà Ng, ông Kh số tiền 10.000.000đ nhưng được bà Ng, ông Kh cho lại số tiền 2.000.000đ. Vợ chồng ông H đã san lấp, xây nhà hai tầng trên thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 cùng các con sử dụng từ năm 2017 đến nay. Quá trình sử dụng, vợ chồng bà Ng, ông Kh và gia đình ông H không xảy ra tranh chấp.

Ngày 20-8-2019, bà Th chết không để lại di chúc, bố mẹ đẻ bà Th là cụ Phạm Thị Y chết ngày 29 tháng 7 năm 2017 và cụ Hoàng Văn Đ hiện đang sinh sống tại xóm 8 xã H1. Vợ chồng ông H bà Th có 05 người con gồm: Chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn H4. Ông H đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100 m² giữa ông H, bà Th và ông Kh, bà Ng. Do các thừa kế của bà Th gồm ông Đ, chị H1, anh H1, anh H3, anh H2, anh Hoàng đều nhường quyền thừa kế tài sản của bà Th cho ông H nên đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng và tài sản, công trình xây dựng trên thửa đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông H.

* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 25 tháng 6 năm 2024, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Ngày 17-02-2015, bà Ng tham gia và trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 với giá 50.000.000đ. Tuy nhiên, từ khi trúng đấu giá cho đến nay, bà Ng không nhận được bất kỳ thông báo hoặc quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền về việc xác nhận kết quả trúng đấu giá. Bà Ng tìm hiểu thì được biết: Ngày 30-3-2015, UBND tỉnh Nam Định đã ban hành quyết định số 521/QĐ – UBND về

việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Đầu năm 2023, bà Ng đến Chi cục Thuế huyện H kê khai thực hiện nghĩa vụ kết quả đấu giá theo hướng dẫn của UBND huyện H thì được thông báo thửa đất số 543 đã được người khác kê khai tên bà Ng để nộp tổng số tiền 50.250.000đ (trong đó: Tiền sử dụng đất 50.000.000đ, lệ phí trước bạ 250.000đ). Chi cục Thuế đã ra thông báo xác nhận hộ bà Ng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất.

Bà Ng khẳng định không tham gia buổi làm việc ngày 18-3-2015 tại UBND xã H1 nên chữ viết “Nguyễn Thị Ng” tại “Biên bản cam kết về việc chuyển giao kết quả đấu giá đất ở (trúng đấu giá) năm 2015” không phải chữ viết của bà Ng. Văn bản này do xã ban hành là giả mạo nhằm mục đích chiếm đoạt quyền sử dụng đất đã trúng đấu giá của bà Ng. Từ năm 2015 đến năm 2022, bà Ng đã nhiều lần đề nghị UBND xã H1 bàn giao quyền sử dụng đất đã trúng đấu giá nhưng UBND xã H1 không nhất trí nên gia đình bà đã phải làm đơn đề nghị đến UBND huyện H giải quyết.

Do thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 bà Ng trúng đấu giá nhưng lại chưa được giao đất, chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, các giao dịch liên quan đến thửa đất này là vi phạm điều cấm của luật. Từ năm 2015 đến nay, giữa bà Ng và ông H không ký với nhau bất cứ bản hợp đồng nào; tài liệu ông H nộp kèm đơn khởi kiện cũng không có bản chính/bản sao hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, bà Ng đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H. Ngoài ra, sau khi bà Ng trúng đấu giá QSDĐ thì UBND xã H1 không bàn giao đất trúng đấu giá cho bà Ng mà thực tế đã để cho gia đình ông H sử dụng đất từ năm 2013 nên đề nghị Tòa án đưa UBND xã H1 huyện H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 7 năm 2024, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Hoàng Cao Kh trình bày:

Việc tham gia đấu giá và trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 như bà Ng trình bày là đúng. Khi gia đình ông Kh đi nộp tiền sử dụng đất tại Chi cục Thuế huyện H thì mới biết ông H đã nộp. Ông Kh không nhớ cụ thể ngày tháng, khoảng cuối năm 2015, ông Th1 (chủ tịch xã H1) và ông S1(kế toán xã H1) gọi bà Ng đến UBND xã làm việc và đưa cho bà Ng 10.000.000đ tiền kinh phí đấu giá đất. Bà Ng mang về đến nhà thì ông H và ông V (Bí thư xóm – đã chết) đến nhà ông bà trình bày khó khăn, vợ ung thư, bà Ng có đưa lại cho ông H 2.000.000đ tiền liên quan đến kinh phí đấu giá đất. Ông Kh không nhất trí với yêu cầu cầu khởi kiện của ông H; vợ chồng ông Kh có nguyện vọng được lấy lại đất đã trúng đấu giá để sử dụng và trả lại gia đình ông H số tiền 50.000.000đ đã nộp tại Chi cục Thuế huyện H.

* Tại các bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn H4 và ông Hoàng Văn Đ cùng ý kiến trình bày:

Chị H1, anh H1, anh H2, anh H3, anh H4, ông Đ là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Hoàng Thị Thắm. Bà Th chết ngày 20-8-2019 không để lại di chúc; mẹ đẻ bà Th chết trước bà Thắm. Việc vợ chồng ông H, bà Th nhận chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Ng, ông Hoàng Cao Kh vào năm 2015; việc ông H trả cho bà Ng số tiền 10.000.000đ và đã nộp tiền mua đất tại Chi cục thuế huyện H như ông H trình bày là đúng. Từ năm 2015, gia đình ông H đã vượt lập thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 sử dụng, đến năm 2017 thì xây công trình nhà hai tầng cùng các con sinh sống, gia đình bà Ng, ông Kh không có ý kiến gì. Nay chị H1, anh H1, anh H2, anh H3, anh H4, ông Đ nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H, tự nguyện giao ông H toàn quyền sử dụng và định đoạt QSDĐ, tài sản công trình xây dựng trên thửa số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 7 năm 2024, người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông Nguyễn Văn S làm cán bộ tư pháp kiêm Trưởng Công an xã H1 từ năm 1990 đến tháng 11 năm 2016 thì nghỉ chế độ. Trong thời gian công tác, ông không biết và cũng không chứng kiến việc gia đình ông H, bà Th và gia đình ông Kh, bà Ng giao dịch chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1. Năm 2023, sau khi làm đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền, bà Ng đến nhà ông S trình bày sự việc. Ông S được biết: Tại phần đầu văn bản đề tên “Biên bản cam kết về việc chuyển giao kết quả đấu giá đất ở (trúng đấu giá) năm 2015” lập ngày 18-3-2015 có ghi thành phần gồm ...ông Nguyễn Văn S - Cán bộ tư pháp xã H1.... Tuy nhiên, ngày 18-3-2015, ông S không có mặt tại phòng ông Th1, không tham gia hoặc chứng kiến buổi làm việc nên cuối văn bản không có chữ ký của ông S. Vì vậy, việc ông H khởi kiện bà Ng, ông Kh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 6 năm 2024, người làm chứng ông Nguyễn Phúc Th1 và ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ông Nguyễn Phúc Th1 là Chủ tịch UBND xã H1 từ năm 2010 đến tháng 6 năm 2015 thì nghỉ chế độ. Ông Th là công chức địa chính xã H1 từ năm 2012 đến nay. Năm 2015, được UBND tỉnh Nam Định phê duyệt, UBND huyện H tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho các hộ sử dụng tại các xã trong huyện trong đó có xã H1. Bà Nguyễn Thị Ng trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 với giá 50.000.000đ. Sau khi có kết quả trúng đấu giá, gia đình ông H và gia đình bà Ng đã

thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 vì thửa đất này liền kề đất thổ ông H, thuận tiện cho gia đình ông H trong việc quản lý, sử dụng. Hai bên đã thỏa thuận và thống nhất, ông H trả bà Ng 10.000.000 đồng tiền hồ sơ, chi phí đi lại dự thầu và phải nộp tiền theo giá trúng đấu giá là 50.000.000đ tại Chi cục Thuế. Theo đề nghị của ông H, UBND xã H1 đã mời bà Ng đến làm việc. Ngày 18-3-2015, tại UBND xã, bà Ng đã trình bày lại sự việc và đề nghị UBND xã H1 chấp nhận nguyện vọng các bên. Ông Th1 nói ông Th tìm ông S (tư pháp xã) lập biên bản ghi nhận lại nội dung sự việc như bà Ng đề nghị nhưng ông S bận, ông Th không quen lập biên bản nên ông Th1 trực tiếp lập văn bản ghi nhận sự tự nguyện nhượng quyền trúng đấu giá thửa đất trên của bà Ng cho ông H. Sau khi lập và thông qua biên bản, bà Ng ký tên cuối văn bản, ông Th ký tên phần địa chính, ông Th1 ký đại diện UBND xã và giao cho ông Th phô tô 02 bản, đóng dấu giao bà Ng 1 bản và lưu tại xã 01 bản. Tuy nhiên, do sơ suất nên ông Th đã giao cho bà Ng bản có chữ ký gốc, chỉ còn lưu lại bản sao. Cùng ngày, bà Ng đã nhận được số tiền 10.000.000đ tiền chênh lệch theo đúng thỏa thuận nhưng sau đó cho lại ông H 2.000.000đ. Sau khi bà Ng nhận tiền, ông H đến Chi cục Thuế H nộp tiền số tiền 50.000.000đ cầm Biên lai về thông báo lại cho ông Th. Từ sau khi thỏa thuận, ông H đã vượt lập, sử dụng đất đến khoảng năm 2017 thì xây nhà 2 tầng ở như hiện nay. Trong suốt quá trình ông H sử dụng đất, gia đình bà Ng không ý kiến thắc mắc gì. Đầu năm 2023, bà Ng làm đơn yêu cầu UBND xã H1 và cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100m² cho bà Ng. Nay ông H khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, ông Th1, ông Th đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu như đã trình bày. Luận cứ bảo vệ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng, ông Kh nhất trí với phần trình bày cũng như yêu cầu của bà Ng, ông Kh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

* Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định: Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 121 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 169, 170 Luật đất đai năm 2013;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ng, ông Hoàng Cao Kh.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100m² (đất ở) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Ng, ông

Hoàng Cao Kh với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị Thắm có hiệu lực kể từ ngày 18-3-2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Văn Đ, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn H4: Công nhận ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100m² đất ở và quyền sở hữu nhà, tài sản công trình xây dựng trên đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và biện pháp đảm bảo thi hành án của các đương sự.

* Ngày 16 tháng 9 năm 2024 bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H xét xử ngày 13-9-2024 với nội dung: Bản án quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét, đánh giá khách quan, đầy đủ và toàn diện đối với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không áp dụng đúng các quy định của pháp luật dẫn đến không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà Ng, ông Kh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công tâm xem xét và chấp nhận kháng cáo của bà Ng, ông Kh, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận lý do kháng cáo của bà Ng, ông Kh đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết giữ nguyên như bản án sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Ng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng, ông Kh vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất giữa bà Ng và ông H đã vi phạm các quy định về đấu giá tài sản là đất đai cụ thể: Vi phạm Quyết định 216 ngày 31-8-2005 của Thủ tướng Chính phủ, nghị định 181 ngày 29-10-2004 của Chính phủ, nghị định 17 ngày 04-3-2010 của Chính phủ, Quyết định số 39 ngày 09-12-2013 của UBND tỉnh Nam Định về quy chế bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất. Theo đó người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không có quyền bán quyền trúng đấu giá mà phải nộp tiền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó

mới được chuyển nhượng, nếu không mua tài sản đã trúng đấu giá thì có quyền từ bỏ và Hội đồng đấu giá sẽ xác định lại người trúng đấu giá hoặc tổ chức đấu giá lại. Việc bán tắt như vụ việc này sẽ dẫn đến gây thiệt hại cho nhân sách Nhà nước (Nhà nước thất thu khoản thuế, phí theo quy định). Giao dịch này vi phạm điều cấm của pháp luật nên không thể công nhận. Kháng cáo của bà Ng, ông Kh là có căn cứ nên chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Hoàng Cao Kh đã có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn H4, ông Hoàng Văn Đ đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn S, ông Phạm Văn Th, ông Nguyễn Phúc Th1 xin vắng mặt tại phiên toà và trong quá trình tố tụng nên việc xét xử vắng mặt họ không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn H khởi kiện bà Nguyễn Thị Ng, ông Hoàng Cao Kh yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100 m². Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định.

[4] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” với vợ chồng bà ông Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[5] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh kháng cáo với nội dung Bản án quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét, đánh giá khách quan, đầy đủ và toàn diện đối với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không áp dụng đúng các quy định của pháp luật dẫn đến không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà Ng, ông Kh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công tâm xem xét và chấp nhận kháng cáo của bà Ng, ông Kh, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ng và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Ng đề nghị Tòa án đưa UBND xã H1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy: UBND xã H1 là cơ quan quản lý Nhà nước ở địa phương, thực hiện các công việc trên cơ sở nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Luật tổ chức Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân và các nhiệm vụ khác được giao. Sau khi phối hợp tổ chức đấu giá thành công, theo yêu cầu của công dân, UBND xã có hướng dẫn các bên thỏa thuận, thống nhất; khi các bên tranh chấp, UBND xã đã tổ chức hòa giải. Tuy nhiên, những việc mà UBND xã H1 đã thực hiện kể trên là thực hiện nhiệm vụ trong phạm vi quyền hạn được pháp luật quy định để duy trì, ổn định tình hình địa phương, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho nhân dân. Cùng với việc yêu cầu, bà Ng, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Ng cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh UBND xã H1 có quyền lợi hoặc nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc đưa UBND xã H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[6] Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều khai nhận: Ngày 17-02-2015, bà Ng tham gia và trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 với giá 50.000.000đ. Lời khai của các đương sự phù hợp với các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Như vậy, sau phiên đấu giá ngày 17-02-2015, bà Ng được xác định là người trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100 m² (đất ở). Mặc dù pháp luật không có điều khoản cụ thể nào quy định riêng về “quyền trúng đấu giá tài sản”, tuy nhiên “quyền trúng đấu giá tài sản” cũng là một trong những quyền về tài sản, không thuộc quyền nhân thân nên giao dịch liên quan đến quyền tài sản này không bị pháp luật cấm. Vợ chồng bà Ng, ông Kh xác định giữa ông H và vợ chồng bà Ng, ông Kh không thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời khai vào các ngày 03-6-2024 và 05-6-2024 tại trụ sở Công an huyện H thì bà Ng, ông Kh đều thừa nhận: Sau khi trúng đấu giá khoảng 01 tháng, UBND xã H1 có mời bà Ng đến UBND xã H1 làm việc. Nội dung làm việc về thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 mà bà Ng đã trúng đấu

giá. Sau buổi làm việc, bà Ng đã nhận của ông H số tiền chênh lệch 10.000.000đ (cho lại ông H 2.000.000đ) và nhận lại tiền đặt cọc 30.000.000đ. Lời khai của vợ chồng bà Ng, ông Kh phù hợp với “Biên bản cam kết” lập ngày 18-3-2015 cả về thời gian và nội dung làm việc. Như vậy, mặc dù không lập hợp đồng bằng văn bản nhưng việc bà Ng, ông Kh đồng ý chuyển nhượng quyền trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 cho ông H để nhận số tiền chênh lệch 8.000.000đ là sự việc có thật. Kể từ thời điểm bà Ng nhận tiền chênh lệch từ ông H và nhận lại tiền đặt cọc khi đấu giá thì quyền trúng đấu giá thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 của bà Ng, ông Kh đã được chuyển giao cho ông H, bà Thắm. Do ông H, bà Thắm, ông Kh, bà Ng đều là những người có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự; thỏa thuận chuyển nhượng quyền trúng đấu giá được thực hiện trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm của luật; ông H đã thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, vợ chồng bà Ng, ông Kh đều công nhận đã nhận khoản tiền trên cùng ngày được mời đến UBND xã H1 làm việc sau khi có kết quả trúng đấu giá khoảng 01 tháng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 giữa ông Kh, bà Ng và ông H, bà Th có hiệu lực kể từ ngày 18-3-2015.

[7] Quá trình thực hiện hợp đồng: Từ thời điểm nhận chuyển giao quyền trúng đấu giá, ông H đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người trúng đấu giá sau khi trúng đấu giá: Nộp tiền mua đất theo giá đã trúng đấu giá tại Chi cục Thuế huyện H; chuẩn bị hồ sơ giấy tờ nộp cho UBND xã H1; vượt lập, khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất trúng đấu giá. Trong suốt thời gian ông H thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người được chuyển giao quyền trúng đấu giá (18-3-2015 đến đầu năm 2023) thì bà Ng, ông Kh không ý kiến, thắc mắc, không tranh chấp gì với ông H, bà Thắm. Do ông H, bà Th đã hoàn thành nghĩa vụ của người được chuyển giao quyền trúng đấu giá theo quy định pháp luật nên theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100m² đất ở cho ông H, bà Th là phù hợp pháp luật. Yêu cầu của ông Kh, bà Ng, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Kh, bà Ng về việc buộc ông H và các thừa kế của bà Th trả lại thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét về diện và hàng thừa kế của bà Hoàng Thị Thắm: Ngày 20-8-2019 bà Th chết không để lại di chúc, mẹ đẻ bà Th cụ Y đã chết trước bà Thắm. Bà Th có bố đẻ là ông Hoàng Văn Đ; ông H, bà Th có 5 người con gồm: Chị H1, anh H1, anh H3, anh H2, anh H4. Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của bà Th gồm: Ông H, ông Đ, chị H1, anh H1, anh H3, anh H2, anh H4. Mặc dù thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Th nhưng ông Đ, anh H3, anh H1, anh H2, anh H4, chị H1 không yêu cầu chia thừa kế di sản của bà Th để lại trong khối

tài sản chung này, đề nghị giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 và tài sản, công trình xây dựng trên đất cho ông H sở hữu, sử dụng, không yêu cầu ông H phải thanh toán chênh lệch chia tài sản. Xét yêu cầu trên của ông Đ, chị H1, anh H1, anh H2, anh H3, anh H4 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên cần chấp nhận. Giao ông H được quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 11 xã H1 diện tích 100m² đất ở và được quyền sở hữu tài sản, công trình xây dựng trên đất gồm nhà hai tầng công trình phụ liên kê, cổng, đại tôn, tường rào.

[9] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tổng cộng là 10.000.000đ; ông H đã nộp tạm ứng số tiền này tại Tòa án. Do yêu cầu của ông H được Tòa án chấp nhận, ông H không phải nộp chi phí tố tụng; Vợ chồng bà Ng, ông Kh phải nộp chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H nhận nộp, tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng 10.000.000đ. Đối trừ số tiền tạm ứng chi phí đã nộp, ông H đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông H được chấp nhận nên vợ chồng bà Ng, ông Kh phải nộp án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh là người cao tuổi, có đề nghị xét miễn nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[11] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự được pháp luật bảo vệ không bị xâm hại. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Ng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ng cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bà Ng, ông Kh không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh không được chấp nhận nên bà Ng, ông Kh phải nộp án phí dân sự phúc thẩm nhưng hiện nay bà Ng, ông Kh là người cao tuổi đã có đơn đề nghị xin miễn án phí có xác nhận của chính quyền địa phương, 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 thì bà Ng, ông Kh được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[13] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 121 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 167; Điều 169; Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Giữ nguyên Quyết định bản án sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 13-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Hoàng Cao Kh.

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 nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người phải thi hành án dân sự bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện H;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Lưu HS, VP.

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

Lại Văn Tùng

