

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày: 10-6-2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng

CN quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Hương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại V Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực - tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐ-PT ngày 05/5/2022 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Anh Trần Xuân T - Sinh năm 1982

Nơi cư trú: Xóm 4 ĐP - xã NM - huyện NT - tỉnh Nam Định

+ Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Nhất D, sinh năm 1953

2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1957

Nơi cư trú: Xóm 4 ĐP - xã NM - huyện NT - tỉnh Nam Định

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Lê Ngọc V – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định

+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:**

1. Chị Phạm Thị Thu H - Sinh năm 1997

Nơi cư trú: Tổ dân phố SK - thị trấn CL - huyện TN - tỉnh Nam Định.

2. Ủy ban nhân dân xã Nam Mỹ - huyện Nam Trực - tỉnh Nam Định

- *Người đại diện theo pháp luật:* Chủ tịch UBND xã Nam Mỹ.

+ **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Nhất D và bà Nguyễn Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, nguyên đơn anh Trần Xuân T trình bày: Thông qua mối quan hệ quen biết, anh T biết ông bà D - Y có chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Anh T có đến xem phần đất nhưng không nắm rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu. Sau đó anh đến gặp và hỏi giá. Ông D có nói với anh là giá chuyển nhượng của thị trường là 10 triệu/m². Phần đất của ông là 103m² nên có giá là 1.030.000.000 đồng. Sau nhiều lần thỏa thuận ông D đã đồng ý bán cho anh với giá là 910.000.000 đồng. Ngày 10/5/2019, giữa anh và ông D, bà Y đã thống nhất lập V bản có tiêu đề “Giấy đặt cọc tiền mua đất” theo đó phần hướng đất và diện tích đã được thể hiện trong GCNQSDĐ và anh T đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng. Đến ngày 30/5/2019, giữa anh và ông D, bà Y đã thống nhất lập V bản có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo nội dung V bản này thì mảnh đất chuyển nhượng có diện tích là 103m², số thửa 1509, tờ bản đồ số 3, là loại đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ số X607718, có địa chỉ tại xóm Đồng Tâm, xã Nam Mỹ, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Hai bên đương sự cùng ký vào biên bản và có xác nhận chữ ký của xóm trưởng ông Nguyễn V Tú. Sau đó, khi anh thanh toán đủ tiền ông bà D, Y mới bàn giao GCNQSDĐ cho anh. Hai bên có đo đạc tuy nhiên ông bà D, Y đã đo luôn cả phần diện tích đất lưu không của sông Nam Toàn (sông Giang Tả) nên diện tích vẫn đủ. Sau khi viết hợp đồng tại nhà ông Tú – xóm trưởng xóm Đồng Tâm anh vào UBND xã Nam Mỹ để xin chứng thực. Tuy nhiên, do UBND xã họp muộn nên ông bà đã hẹn anh hôm khác đến. Đến hai, ba ngày sau anh có đến gặp ông, bà có nói toàn người nhà không phải câu nệ ra UBND xã chứng thực nữa. Sau đó ông bà đưa hợp đồng đã ký tại

nhà ông Tú cho anh mang về. Đến đầu tháng 6, theo yêu cầu của anh thì hai bên đến V phòng công chứng của Nam Trục để làm thủ tục nhưng do còn thiếu thủ tục tách thửa nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau đó yêu cầu hai bên lên V phòng đăng ký QSDĐ để tách thửa, khi anh Tuyên về đo đạc thông báo cho anh biết đã thiếu diện tích so với GCNQSDĐ vì bị trừ đi $30,2\text{m}^2$ khi làm QL 21 đã thu hồi. Anh có hỏi và được biết việc làm đường 21 có thu hồi đất của các hộ dân nhưng ông D, bà Y vẫn cam kết khi làm hợp đồng tại nhà ông Tú về diện tích đủ như trong GCNQSDĐ. Sau đó anh có cầm GCNQSDĐ lên UBND xã Nam Mỹ gặp anh Đẩu là cán bộ địa chính của xã hỏi “việc mua của anh có hợp lệ hay không” Anh Đẩu trả lời đúng là đất của của ông D - bà Y, đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch. Anh có hỏi và anh Đẩu nói toàn bộ phần đất ở đó đều giải phóng đền bù để mở rộng QL 21. Anh có hỏi lại ông D, bà Y về việc mảnh đất bị thu hồi bao nhiêu nhưng ông bà khẳng định vẫn đủ diện tích. Sau khi nhận chuyển nhượng đất nhà ông bà D thì khoảng 1 tuần sau anh tiến hành xây dựng nhà. Khi xây dựng anh có đo đạc thì vẫn đúng như diện tích ông D nói. Nhưng đến khi làm thủ tục sang tên thì mới biết phần diện tích đất chỉ còn lại là $72,8\text{m}^2$ do đã bị trừ đi $30,2\text{m}^2$ bị thu hồi khi làm đường 21. Hiện nay trên thực tế anh đã xây nhà trên phần đất có diện tích là $72,8\text{m}^2$. Còn phần diện tích còn lại là diện tích lưu không sông Nam Toàn anh có xây dựng tường bao trên phần đất đó. Ông bà D, Y đã lừa dối đánh lẩn phần đất lưu không của sông Nam Toàn (Giang Tả) và phần đất của mình và bán cho nhà anh. Nay anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và vợ chồng ông D bà Y. Buộc ông D bà Y phải trả cho anh số tiền tương đương với phần diện tích còn thiếu là $30,2\text{m}^2 \times 8.834.951 \text{ đồng} = 266.815.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa, anh T tiếp tục đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận quyền sử dụng đất đã mua thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng anh. Ngoài ra, anh rút một phần yêu cầu khởi kiện, anh chỉ đề nghị Tòa án xem xét buộc ông D, bà Y trả cho anh $\frac{1}{2}$ số tiền tương ứng với phần diện tích đất còn thiếu.

+ Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Nhất D, bà Nguyễn Thị Y trình bày: Nguồn gốc phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông bà Bích Hải từ năm 2004 với diện tích là 103m^2 . Phần diện tích đất này nằm tại xóm 6, thôn

Đồng Phù, xã Nam Mỹ, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Tại thửa 1509, tờ bản đồ số 3. Vị trí như sau: phía Đông giáp QL 21, phía Tây giáp sông Nam Toàn (Giang Tả), phía Bắc giáp nhà ông Hải, bà Bích, phía Nam giáp nhà anh Đạo. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông bà không chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nào. Vào năm 2009, khi Nhà nước làm đường 21 có thu hồi 30,2 m² và đền bù cho gia đình ông bà. Khoảng tháng 3/2019, anh T đến hỏi mua đất. Ông nói rõ là sổ cũ ghi diện tích là 103 m². Nhưng đến năm 2009 nhà nước làm đường đã thu hồi hết một ít diện tích còn lại bao nhiêu không nắm được. T không nói gì bảo dẫn ra xem đất và đi về. Sau nhiều lần xem và thỏa thuận. Đến ngày 10/5/2019 giữa vợ chồng ông bà và anh T có viết “Giấy đặt cọc tiền mua đất”. Ông D là người trực tiếp viết giấy theo đó có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với diện tích theo GCNQSDĐ. Tại thời điểm đó ông D có trao đổi lại phần đất này đã bị thu hồi và không đủ theo diện tích như GCNQSDĐ nhưng anh T có nói “Chú cứ ghi theo GCNQSDĐ cho cháu”. Vì tin lời của T nên ông đã ghi vào V bản trên. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng phần đất này là 910.000.000 đồng. Số tiền T đặt cọc là 50.000.000 đồng. Sau 3 lần anh T đã thanh toán hết cho ông bà số tiền theo thỏa thuận. Phần đất này anh T đã đi lại và xem rất nhiều lần. Đến ngày 30/5/2019 giữa hai bên thống nhất lập một V bản có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Theo V bản này thì mảnh đất có diện tích là 103m² số thửa 1509, tờ bản đồ số 3. Việc ghi như vậy theo yêu cầu của T. V bản này sau khi anh T làm nhà xong mới cùng vợ chồng ông vào xin xác nhận của Trưởng thôn là ông Nguyễn V Tú. Sau khi ký vào V bản có tiêu đề “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” khoảng 1 tháng sau hai bên có lên Trung tâm hành chính một cửa huyện Nam Trực để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tại đây, có gặp chị Nga hai bên có trình bày về việc bị thu hồi đất cần làm thủ tục nên chị Nga nói sẽ cử cán bộ xuống đo đạc cho chính xác số liệu. Khoảng vài ngày sau, anh Tuyên có xuống đo đạc khi đó có cả ông D và anh T cầm thước kéo giúp. Ông D có nói với anh T “diện tích còn lại như vậy tùy cháu có lấy hay không nhé” T không nói gì. Do khi chuyển nhượng chưa được bóc tách nên anh Tuyên có nói với tôi đi xin bản sao GCNQSDĐ của hai hộ liền kề. Gia đình ông bà đưa hai GCNQSDĐ cho anh T nhưng anh T nói chưa có tiền để làm sau. Khoảng 10 ngày sau thì anh T tiến hành xây dựng nhà. Tại thời điểm đó không có tranh chấp gì. Vì khi mua thỏa thuận anh T tự làm thủ tục sang tên nên ông bà không có ý kiến gì

nữa. Khi tiến hành đo đất có sự chứng kiến của hai hộ hai bên. Nay anh T đề nghị trả lại phần đất còn thiếu theo thỏa thuận của hợp đồng là 30, 2m² tương đương với giá chuyển nhượng là 266.845.000 đồng. Quan điểm vợ chồng tôi không nhất trí vì chúng tôi thỏa thuận chuyển nhượng là mảnh đất và có thông báo về việc thu hồi để GPMB làm đường 21B đồng thời anh T đã chứng kiến việc đo đạc của anh Tuyên biết rõ diện tích cụ thể trước khi chuyển nhượng. Đồng thời tại thời điểm đó giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng/ m². Nên diện tích còn lại của vợ chồng tôi chuyển nhượng là rẻ hơn so với thị trường. Do đó, chúng tôi không nhất trí yêu cầu khởi kiện nếu không thì chúng tôi sẽ trả lại tiền và T trả lại đất cho chúng tôi.

Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án tại Ủy ban nhân dân xã Nam Mỹ như sau: Phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng đang có tranh chấp theo tài liệu địa chính phần đất này đã được cấp GCNQSD mang tên hộ bà Nguyễn Thị Y vào năm 2004. Phần đất này là đất ở nằm tại thửa số 1509 tờ bản đồ số 3 với diện tích là 103m² có vị trí như sau: phía Đông Bắc giáp QL 21, phía Tây Nam giáp sông Giang Tả (An Lá 11); phía Đông Nam giáp hộ ông Vương và phía Tây bắc giáp hộ ông Hải. Theo tài liệu GPMB QL 21 thì phần diện tích đất ở nhà bà Y bị thu hồi là 39,2 m². Phần đất còn lại là 63,8 m². Việc hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào UBND xã không nắm được. Hiện nay, anh T đang sử dụng có lấn sang phần đất hành lang bảo vệ sông Giang Tả (An Lá 11), UBND xã đang xem xét không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất này. Vì lý do bận công việc nên UBND xã đề nghị giải quyết vắng mặt.

Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án tại Phòng tài chính kế hoạch huyện Nam Trực như sau: Theo phương án bồi thường (hỗ trợ) đất đai, hoa màu, mặt nước (NTTS) ngày 22/10/2009 của Hội đồng BTGPMB QL 21.1 huyện Nam Trực đối với hộ bà Nguyễn Thị Y cho thấy phần diện tích đất ở bị thu hồi là 39,2m².

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực - tỉnh Nam Định, đã quyết định:

Căn cứ Điều 129, Điều 221, Điều 223, Điều 430, Điều 437, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Xuân T có vợ là chị Phạm Thị

Thu H và ông Nguyễn Xuân D có vợ là bà Nguyễn Thị Y đối với phần đất ở có diện tích là 63,8 m² nằm tại thửa 1509, tờ bản đồ số 3

2. Công nhận phần đất ở với diện tích là 63,8 m² nằm tại thửa 1509, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng của anh T, chị H. Phần diện tích đất này có vị trí như sau: phía Tây Bắc giáp đất ông Hải có chiều dài là 12,6m, phía Đông Nam giáp đất ông Vượng có chiều dài là 11,75 m, phía Đông Bắc giáp QL 21 B có chiều dài 5,1 m; phía Tây Nam giáp sông Giang Tả (An Lá) 11 có chiều dài 5,4 m(*Có sơ đồ kèm theo*).

3. Về nghĩa vụ bồi thường: Chấp nhận sự tự nguyện của anh T buộc ông Nguyễn Xuân D và vợ là bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho anh Trần Xuân T có vợ là chị Phạm Thị H Thu số tiền là 133.407.000 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm linh bảy nghìn đồng).

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị Y.

Các đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho phù hợp với quyết định của bản án.

5. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho anh T số tiền tạm ứng án phí 6.750.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000433 ngày 12/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Miễn án phí cho ông D, bà Y.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 08/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Nhật D và bà Nguyễn Thị Y có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị TAND tỉnh Nam Định xử phúc thẩm bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông bà D - Y phải bồi thường cho anh Trần Xuân T số tiền 133.407.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh T, vì vợ chồng bà bán thửa đất số 1509, chứ không nói bán diện tích đất 103 m², trước khi bán đã nói với anh T xem kỹ mảnh đất rồi hãy mua, khi mua xong giục anh T đi làm sổ đỏ thì anh T lại bảo vay hộ 100 triệu đồng để lấy tiền làm sổ đỏ, sau đó anh T lại bảo chưa có tiền nên chưa làm bì đỏ. Vợ chồng bà có dẫn anh T đến phòng công chứng Ngọc Ban, rồi đến phòng công chứng Thoa-Bính để làm thủ tục tách thửa đất, huyện có cử anh Tuyên đến đo đất, lúc đó đo diện tích đất là 96,5 m², anh T vẫn mua đất và làm nhà, sau đó anh T lại khởi kiện vợ chồng bà ra tòa, nên bà không nhất trí yêu cầu bồi thường tiền cho anh T.

Bị đơn ông Nguyễn Nhất D trình bày: Vợ chồng anh T là người địa phương nên khi mua đất đã tìm hiểu rất kỹ mảnh đất của ông bà. Khi viết giấy mua bán đất ông có bảo phải ra xã xác nhận thì anh T lại bảo không cần vì toàn người quen biết nhau. Khi viết giấy mua bán ông có nói diện tích đất đã bị thu hồi 39,2 m² nhưng anh T bảo cứ ghi 103 m², giá thửa đất lúc đó là 01 tỷ nhưng do anh T làm thủ tục sang tên nên ông bà chỉ lấy anh T 910 triệu đồng. Ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường tiền của anh T.

Nguyên đơn anh Trần Xuân T trình bày: Không nhất trí yêu cầu kháng cáo của ông bà D – Y vì: Khi làm thủ tục mua bán đất ông bà Y – D không nói cho anh T biết thửa đất số 1509 đã bị Nhà nước thu hồi 39,2 m² để làm đường, người viết giấy mua bán đất là ông D, vẫn ghi bán cho anh T diện tích đất là 103 m², giấy mua bán đất có chữ ký của các bên và có xác nhận của xóm trưởng, giá đất tại thời điểm mua bán là 10 triệu đồng/1 m², ông bà Y – D thỏa thuận bán cho anh T giá là 910 triệu đồng, khi làm thủ tục anh Tuyên trên huyện có xuống đo đất nhưng mốc giới do ông D chỉ, ông D đã chỉ cả phần đất lưu không của sông vào diện tích đất bán cho anh, vì vậy khi đo vẫn đủ, nhưng khi về làm thủ tục trên huyện thì mới biết là diện tích thửa đất đã bị lấy 39,2 m² làm đường, anh T cũng đã đến gặp và nhờ xã hòa giải về việc đất bị thiếu, nhưng ông bà D – Y không chịu hoàn lại tiền nên anh đã khởi kiện ra tòa.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày, tranh luận về yêu cầu kháng cáo của bị đơn như sau: Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trước khi ký hợp đồng mua bán đất thì anh T đã tìm hiểu rất kỹ về mảnh đất. Quá trình mua bán đất, hai bên viết

giấy mua bán đất, có đến V phòng công chứng làm thủ tục để tách thửa và sang tên, có đo diện tích đất mua – do anh Tuyên cán bộ trên huyện xuống đo và xác định diện tích đất là đủ. Sau khi anh T được biết diện tích đất mua bị thiếu do đã bị thu hồi làm đường nhưng anh T không nói gì và cũng không làm thủ tục hủy hợp đồng mua bán, mà anh T vẫn tiến hành xây dựng nhà, cho đến tháng 3/2021 anh T mới yêu cầu ông bà Y – D hoàn tiền đất bị thiếu. Như vậy anh T biết diện tích bị thiếu so với bì đồ nhưng anh T vẫn mua, vì vậy yêu cầu khởi kiện của anh T là không có căn cứ pháp lý, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông bà Y – D, sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng ông bà Y – D không phải bồi thường tiền cho anh T.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

Xét yêu cầu kháng cáo thấy, ngày 30-5-2019 các đương sự thỏa thuận mua bán đất với diện tích là 103 m², bằng giấy viết tay, có chữ ký của các bên. Tuy các đương sự không công chứng chứng thực và làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, nhưng các bên đã giao nhận đủ tiền, đã nhận đất và xây nhà trên đất, vì vậy căn cứ Điều 123 BLDS, cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là có căn cứ pháp lý.

Xét kháng cáo của phía bị đơn thấy, các bên tự nguyện thỏa thuận mua bán với diện tích đất ghi trong giấy viết tay là 103 m² đất, do các bên không làm thủ tục công chứng chứng thực, khi giao nhận đất không mời chính quyền địa phương, không ký giáp ranh các thửa đất liền kề, dẫn đến diện tích đất trên thực tế bị thiếu so với thỏa thuận mua bán, xét lỗi của cả hai bên đều như nhau, vì vậy các bên đương sự cùng phải chịu thiệt hại như nhau, căn cứ giá đất khi mua bán cấp sơ thẩm đã ghi nhận yêu cầu của anh T buộc ông bà Y – D phải bồi thường cho anh T số tiền 133 triệu đồng là có căn cứ pháp lý. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo và các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đã bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án.

+ Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 30-5-2019, vợ chồng anh Trần Xuân T - Phạm Thị Thu H và vợ chồng ông bà Nguyễn Nhất D - Nguyễn Thị Y có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay mang tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, các bên đã thực hiện hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do trên thực tế diện tích đất không đúng như trong thỏa thuận mua bán nên anh T đã khởi kiện yêu cầu ông bà D - Y phải bồi thường hoàn trả lại trị giá diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận mua bán, vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” – như cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ pháp lý.

+ Xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về hình thức của hợp đồng: Giao dịch được lập thành V bản bằng hình thức viết tay với tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, có đầy đủ chữ ký của các bên, có xác nhận của xóm trưởng, nhưng không công chứng chứng thực theo quy định.

- Về nội dung của Hợp đồng: Các bên tự thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 3, loại đất ở, diện tích 103 m², đã được cấp GCNQSDĐ số X607718 người đứng tên sử dụng là bà Nguyễn Thị Y. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận mua bán, anh T đã nhận quyền sử dụng đất và đã tiến hành xây dựng nhà trên đất.

Nhận thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện vào năm 2019, khi Bộ luật dân sự 2015 đang có hiệu lực thi hành; giao dịch có lập thành V bản, nhưng không theo đúng mẫu Hợp đồng quy định, không công chứng chứng thực theo quy định của Luật đất đai, là vi phạm về mặt hình

thức, tuy nhiên xét thấy nội dung giao dịch trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều cấm, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, bên mua đã nhận quyền sử dụng đất và đã tiến hành xây nhà trên đất; căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS có căn cứ pháp lý để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng anh Trần Xuân T - Phạm Thị Thu H và vợ chồng ông bà Nguyễn Nhất D - Nguyễn Thị Y có hiệu lực.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân T buộc ông bà D - Y phải bồi thường hoàn trả lại trị giá diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận mua bán. Quá trình tố tụng, nhận thấy:

Ông bà D - Y trình bày khi thỏa thuận mua bán có nói rõ cho vợ chồng anh chị T – H biết về việc khi giải tỏa làm đường chính quyền địa phương đã thu hồi 39,2 m² của thửa đất số 1509 nhưng anh T vẫn đồng ý thỏa thuận mua bán với diện tích đất còn lại; ông bà D – Y xác nhận đã nhận đầy đủ tiền bồi thường từ chính quyền địa phương về diện tích đất bị thu hồi.

Anh Trần Xuân T trình bày khi thỏa thuận mua bán, ông bà D – Y không nói về việc khi giải tỏa làm đường chính quyền địa phương đã thu hồi lấy 39,2 m² của thửa đất số 1509 nên anh T không biết.

Ngoài lời trình bày thì các bên không đưa ra được chứng cứ pháp lý nào thể hiện về việc khi thỏa thuận mua bán ông bà D - Y có nói hay không nói về việc thửa đất số 1509 đã bị chính quyền địa phương thu hồi 39,2 m² để làm đường giao thông.

Nhận thấy, các đương sự khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, không công chứng chứng thực, trong giấy ghi rõ diện tích đất giao dịch chuyển nhượng là 103 m²; khi tiến hành bàn giao tài sản giao dịch là quyền sử dụng thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 3, các bên không thông qua chính quyền địa phương để xác định mốc giới cụ thể, không thực hiện việc ký giáp ranh các hộ liền kề; dẫn đến diện tích đất trên thực tế không đúng như thỏa thuận đã mua bán. Như vậy, trong việc giao dịch dân sự nói trên do các bên đã không tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến hậu quả diện tích đất trên thực tế không đúng với diện tích đất đã thỏa thuận giao dịch. Xét lỗi là của cả hai bên, vì vậy các bên đều phải chịu một phần thiệt hại theo tỷ lệ 50/50.

Khi giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại về diện tích đất bị thiếu hụt, cấp sơ thẩm đã lấy giá đất khi các đương sự mua bán để xem xét, nhận thấy việc cấp sơ thẩm áp dụng giá đất khi mua bán để xem xét thiệt hại là có lợi cho các bên đương sự, các đương sự cũng không có ý kiến về việc giá đất đã áp dụng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định tổng trị giá thiệt hại là $30,2 \text{ m}^2 \times 8.834.951 \text{ đồng} = 266.815.000 \text{ đồng}$. Chia phần mỗi bên đương sự phải chịu lỗi thiệt hại theo tỷ lệ 50/50 theo trị giá tương đương là 133.407.500 đồng. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận sự tự nguyện của anh Trần Xuân T để buộc ông bà D - Y phải bồi thường cho anh T số tiền 133.407.000 đồng là phù hợp.

Kháng cáo của ông bà Nguyễn Nhất D - Nguyễn Thị Y cũng như lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông bà D - Y tại phiên tòa phúc thẩm, đều không có căn cứ pháp lý, nên không được chấp nhận.

[3] Do ông Nguyễn Nhất D và bà Nguyễn Thị Y đều đã trên 60 tuổi, thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực - tỉnh Nam Định

3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Nhất D và bà Nguyễn Thị Y.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ND
- TAND, VKSND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Các đương sự;
- Lưu HS, tòa DS.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Mai Hương