

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 105/2022/DS-PT

Ngày 15-9-2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hà Giang.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Ngừ và bà Nguyễn Thị Hương Giang

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: bà Hà Thị H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/8/2022 và 15/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2022/TLPT-DS ngày 21/7/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2022/QĐ-PT ngày 01/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2022/QĐ-PT ngày 23/8/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 75/2022/QĐ-PT ngày 31/8/2022 giữa:

- Nguyên đơn: ông Thân Văn H, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn Tr, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt);

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Giáp Tuấn Th - Công ty luật trách nhiệm hữu hạn GTT.VN, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: số 25, Đào Sư Tích, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (có mặt);

- Bị đơn: ông Phùng Văn Ch, sinh năm 1959 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tr, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Ch – Bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn L – Văn phòng Luật sư Bảo An, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt);

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

1. Bà Phùng Thị Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: Tr, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt);

2. Chị Phùng Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: Tr, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt);

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phùng Văn Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/TCDS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Thân Văn H trình bày: ông và vợ chồng ông Phùng Văn Ch, bà Nguyễn Thị T là hàng xóm liền kề. Khoảng tháng 12/2019, ông Ch có nói với ông là tháng 08/2019, ông Ch thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 02, diện tích 738,2m² đất ở tại Tr, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (*viết tắt là thửa đất số 94*) để vay vốn ngân hàng Nông nghiệp Chi nhánh huyện Yên Dũng, phòng giao dịch Tiền Phong. Đến hạn ông Ch không có tiền trả nợ nên muốn bán một phần thửa đất để trả ngân hàng. Ông đồng ý mua đất của vợ chồng ông Ch để mở rộng thửa đất của mình. Ngày 22/12/2019, ông đã ủy quyền cho bà Phùng Thị L thay mặt vợ chồng ông đứng ra trao đổi, bàn bạc, giao dịch, ký kết văn bản, giấy tờ liên quan đến việc mua đất với vợ chồng ông Ch. Ngày 01/01/2020, ông Ch và bà Phùng Thị L ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*viết tắt là CNQSDĐ*). Theo nội dung thỏa thuận thì vợ chồng ông Ch đồng ý chuyển nhượng 300m² nằm trong thửa đất số 94 cho bà Phùng Thị L là người đại diện theo ủy quyền của ông với giá 4.000.000đ/m² và 300.000.000 đồng giá trị nhà và tài sản trên đất, vợ chồng ông Ch bớt cho 20.000.000 đồng tiền nhà nên pH thanh toán là 1.480.000.000 đồng (*một tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng*), việc thanh toán được chia thành 05 đợt, cụ thể:

- Đợt 1: thanh toán 500.000.000đ ngay sau khi ký kết thỏa thuận;

- Đợt 2: thanh toán 300.000.000đ sau khi làm hồ sơ tách thửa đối với 300m² đất chuyển nhượng;

-Đợt 3: thanh toán 200.000.000đ sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) của 300m² đất tách ra và làm thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng (dự kiến vào ngày 30/4/2020);

-Đợt 4; thanh toán 200.000.000đ sau khi được cơ quan quản lý nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (dự kiến vào ngày 30/6/2020);

-Đợt 05: thanh toán 280.000.000đ sau khi bàn giao đất, nhà cho bên nhận chuyển nhượng.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận, ông đã giao tiền cho bà L để bà L trả cho vợ chồng ông Ch, cụ thể ngày 02/01/2020, bà L (với tư cách là người đại diện) đã

thanh toán cho vợ chồng ông Ch, bà T 500.000.000 đồng; ngày 09/3/2020, thanh toán 300.000.000 đồng; ngày 22/4/2020, thanh toán 200.000.000 đồng. Sau khi nhận 500.000.000đ, vợ chồng ông Ch, bà T làm thủ tục tách thửa. Ngày 02/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cấp GCNQSDĐ số CV 513436, số vào sổ: CS 02397, trang số 26, quyển 1.2020 cho vợ chồng ông Ch đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m² (viết tắt là thửa đất số 801) thửa đất này được tách từ thửa đất số 94.

Ngày 11/6/2020, vợ chồng ông cùng vợ chồng ông Ch đến UBND xã N ký hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 801 và được UBND xã N chứng thực số 263, quyển số 01 SCT/HĐ,GD cùng ngày 11/6/2020. Ngày 26/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đã đăng ký thay đổi tên chủ sử dụng đất trên mục IV của GCNQSDĐ số CV 513436 từ tên vợ chồng ông Ch sang tên vợ chồng ông và trao trả GCNQSDĐ cho vợ chồng ông. Ngày 08/7/2020, bà L thanh toán tiền đợt 4 cho vợ chồng ông Ch là 200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ông tiếp tục nhờ bà L đến thanh toán đợt cuối là 280.000.000 đồng cho vợ chồng ông Ch nhưng vợ chồng ông Ch không nhận tiền và không bàn giao đất cho ông. Vợ chồng ông và bà L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Ch bàn giao đất và nhận nốt tiền nhưng vợ chồng ông Ch không đồng ý. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Ch bàn giao cho vợ chồng ông thửa đất nêu trên, vợ chồng ông sẽ trả nốt số tiền còn lại là 280.000.000 đồng theo thỏa thuận đã ký.

Bị đơn ông Phùng Văn Ch trình bày: trước khi làm văn bản thỏa thuận mua đất ở với bà L thì giữa ông, ông H và Phùng Văn Bộ là em ruột bà L có thỏa thuận bằng lời nói với nhau là nếu ông H chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của ông H cho ông Bộ thì ông Bộ mua đất của ông để đổi cho ông H, cả ba ông đều nhất trí. Ngày 01/01/2020, anh Dương Văn L, sinh năm 1990 là người của ông Bộ đưa cho ông ký văn bản thỏa thuận mua đất ở với bà L, theo thỏa thuận thì ông bán 300m² đất nằm trong thửa đất 94 với giá là 4.000.000đ/m² = 1.200.000.000 đồng và 300.000.000 đồng là trị giá toàn bộ tài sản trên đất gồm 3 gian nhà cấp 4 và 50m² nhà trần công trình khép kín. Tuy nhiên, ông bớt 20.000.000 đồng giá trị tiền nhà nên ông Bộ chỉ pH thanh toán cho vợ chồng ông tổng cộng là 1.480.000.000đ và được thanh toán làm các đợt như văn bản thỏa thuận ngày 01/01/2020. Vợ chồng ông đã được bà L thanh toán 4 đợt là 1.200.000.000 đồng nhưng chỉ có đợt 2 là đúng hẹn, còn lại 280.000.000 đồng chưa thanh toán.

Việc tách thửa từ thửa đất 94 do anh L tự làm, sau khi tách 300m² đứng tên vợ chồng ông thì ngày 11/6/2020 vợ chồng ông cùng vợ chồng ông H đến trụ sở UBND xã N làm Hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất này cho vợ chồng ông H. Vợ chồng ông và vợ chồng ông H cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng và đã được UBND xã N chứng thực, sau đó đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông H. Nay ông không đồng ý giao nhà đất cho vợ chồng ông H vì ông

không mua bán gì với vợ chồng ông H, vợ chồng ông chỉ làm việc với bà L, ông đề nghị ông H cho chuộc lại đất theo giá 1.600.000.000 đồng, tại phiên toà ông đề nghị chuộc lại với giá 02 tỷ đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phùng Thị Đ trình bày: Bà là vợ của ông Thân Văn H, bà đồng ý với quan điểm của ông H và không bổ sung gì thêm.

- Chị Phùng Thị L trình bày: chị là hàng xóm thân thiết với vợ chồng ông H, bà Đ. Khoảng tháng 12/2019, vợ chồng ông H có nhờ chị đứng ra giao dịch với vợ chồng ông Ch để mua một phần đất trong thửa đất số 94 của vợ chồng ông Ch. Ngày 22/12/2019, ông H làm văn bản ủy quyền cho chị được toàn quyền thay mặt vợ chồng ông H trao đổi, bàn bạc, giao dịch, ký kết văn bản, giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất với vợ chồng ông Ch. Ngày 01/01/2020, vợ chồng ông Ch và chị ký văn bản thỏa thuận về việc CNQSDĐ ở, theo đó vợ chồng ông Ch chuyển nhượng 300m² đất ở nằm trong thửa đất số 94 cho chị (là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H) với giá là 1.480.000.000 đồng (*một tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng*), việc thanh toán được chia thành 05 đợt, như ông H trình bày ở trên. Chị đã nhận tiền của vợ chồng ông H để trả cho vợ chồng ông Ch bốn lần là 1.200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 280.000.000 đồng chưa thanh toán được là do vợ chồng ông Ch không nhận. Nay ông H khởi kiện buộc vợ chồng ông Ch pH trả cho vợ chồng ông H thửa đất số 801 thì chị hoàn toàn đồng ý.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/TCDS-ST ngày 09/6/2022 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, đã quyết định: căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, a khoản Điều 39, Điều 147, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; điểm d điều 12 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, lệ phí Tòa án, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Văn H, buộc ông Phùng Văn Ch và bà Nguyễn Thị T pH trả (bàn giao) thửa đất số 801, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m² và tài sản gắn liền trên đất tại thôn Trung, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang cho ông Thân Văn H và bà Phùng Thị Đ (đất đã được do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp GCNQSDĐ số CV 513436, vào sổ cấp giấy chứng nhận: GCN: CS02397 ngày 02/6/2020 cho ông Phùng Văn Ch và bà Nguyễn Thị T, ngày 26/6/2020 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng để chỉnh lý biến động cho ông Thân Văn H, bà Phùng Thị Đ).

2. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: ông Thân Văn H và bà Phùng Thị Đ trả ông Phùng Văn Ch và bà Nguyễn Thị T số tiền còn thiếu là 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng).

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

Ngày 20/6/2022, ông Phùng Văn Ch kháng cáo bản án, với nội dung: đề nghị xem xét lại toàn bộ vụ án vì ông không mua bán với ông H, ông H khởi kiện không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Ch giữ nguyên nội dung kháng cáo: không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H; Nguyên đơn ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Luật sư Nguyễn Văn L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ch phân tích, đánh giá chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm có các vi phạm gồm: Giấy ủy quyền của ông H cho bà L lập ngày 22/12/2019 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã N là vào ngày chủ nhật, không hợp lý; lời khai của các đương sự như bà L có nhiều mâu thuẫn về giá trị căn nhà; Bút lục 61 không có ngày tháng năm. Hợp đồng CNQSDĐ mặc dù đã ký nhưng không có thỏa thuận rõ ràng về giá cũng như thời hạn bàn giao nhà, vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật công chứng. Đơn đăng ký đất đai không có chữ ký của ông Ch, bà T; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã N có bà L tham gia với tư cách đại diện Mặt trận tổ quốc xã là không đảm bảo vì bà L là người liên quan trong vụ án, vi phạm khoản 3 Điều 202 Luật đất đai. Hợp đồng CNQSDĐ vi phạm Điều 502, 503 BLDS do ông Ch, bà T chưa làm các thủ tục theo quy định, đơn đăng ký biến động không có chữ ký của ông Ch. Tại phiên tòa ngày 09/6/2022 bà T không được triệu tập tham gia phiên tòa làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà T. Vì vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/TCDS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng để xét xử sơ thẩm lại.

Ông Ch ý kiến đồng ý với toàn bộ phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông và bổ sung ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông không giao dịch gì với ông H mà chỉ giao dịch với bà L, vợ ông không được tham gia thỏa thuận với bà L về giá cả và các đợt thanh toán.

Tại phiên tòa Luật sư Giáp Tuấn Th bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, cho rằng: hai bên đã ký hợp đồng CNQSDĐ được chứng thực ngày 20/01/2020 và đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. GCNQSDĐ đã được chỉnh lý sang tên vợ chồng ông H, ông Ch đã nhận 1.200.000.000 đồng. Như vậy Hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, Điều 503 BLDS. Việc ông H khởi kiện là có

căn cứ theo khoản 1 Điều 166 BLDS nên đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của ông H: Đồng ý với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông trình bày, không bổ sung gì thêm.

Bà T đồng ý với nội dung phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ch và ý kiến bổ sung của ông Ch không có ý kiến gì khác.

Bà Đ ý kiến đồng ý với ý kiến của ông H.

Luật sư Th đối đáp: giấy ủy quyền giữa ông H và bà L để bà L đứng ra thay ông H giao dịch chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Ch là có thật, các bên tham gia ủy quyền đều thừa nhận, phù hợp với quy định tại Điều 562 BLDS. Việc xác nhận của Chủ tịch UBND xã N là chứng thực chữ ký và là cơ sở bảo đảm hiệu lực. Việc bà L đứng ra trả tiền ông Ch thay ông H là thực hiện theo giấy ủy quyền của ông H, hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá tuân thủ theo quy định của pháp luật, cơ quan nhà nước sẽ căn cứ quy định của pháp luật về thuế để thu thuế, không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Luật sư L đối đáp tranh luận: Hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà Ch nếu không có sự việc Chủ tịch UBND xã xác nhận vào ngày chủ nhật thì không ai đặt ra vấn đề nghi ngờ tính xác thực nhưng vì là có xác nhận lại vào ngày chủ nhật nên tôi có quyền đặt ra nghi ngờ có thật hay không.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của BLTTDS, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Ch, phân tích nội dung, các tình tiết của vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2022 ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng. Miễn án phí cho ông Ch do ông Ch là người cao tuổi.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét nội dung vụ án, HĐXX thấy: ngày 11/6/2020, vợ chồng ông Phùng Văn Ch, bà Nguyễn Thị T cùng vợ chồng ông Thân Văn H, bà Phùng Thị Đ ký Hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 801 và được UBND xã Nội Hoàng chứng thực số 263, quyền số 01 SCT/HĐ,GD cùng ngày 11/6/2020. Sau khi các bên ký hợp đồng đến ngày 26/6/2020, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đã chỉnh lý trang 3 tại mục IV với nội dung: chuyển nhượng cho ông Thân Văn H và bà Phùng Thị Đ theo Hợp đồng CNQSDĐ ngày 11/6/2020.

[1.1]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông H, bà Đ, bà Phùng Thị L đều cung cấp ông H, bà Đ có ủy quyền cho bà L đứng ra thỏa thuận với ông Ch, bà T về việc CNQSDĐ đối với thửa đất số 801 nói trên. Ông H, bà Đ đã chuyển cho bà L tổng số tiền 1.200.000.000 đồng để bà L trả tiền CNQSDĐ cho ông Ch, bà T. Ông Ch, bà T cũng thừa nhận có việc bà L đứng ra trao đổi việc chuyển nhượng thửa đất 801 với vợ chồng ông bà và thực tế hai bên đã lập văn bản thỏa thuận ngày 01/01/2020. Sau khi lập thỏa thuận này, bà L đã trực tiếp chuyển tiền cho ông Ch, bà T bốn lần với tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng vào các ngày 02/01/2020, 09/03/2020, 22/4/2020 và 08/7/2020 theo như thỏa thuận đã ký giữa hai bên. Sự việc này được ông H, bà Đ và bà L thừa nhận tại nhiều văn bản như: văn bản ủy quyền, bản tự khai.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bản thân ông Ch, bà T cũng thừa nhận việc hai bên đến UBND xã Nội Hoàng ký Hợp đồng CNSĐĐ đối với diện tích đất trên là hoàn toàn tự nguyện và đã nhận được số tiền 1.200.000.000 đồng như phía ông H, bà Đ, bà L trình bày. Lý do ông Ch, bà T không bàn giao nhà là vì khi ông bà đã thực hiện sang tên cho ông H, bà Đ xong phía nguyên đơn không chịu trả nốt 280.000.000 đồng còn thiếu như thỏa thuận mặc dù ông đã yêu cầu thanh toán nhiều lần.

[1.3]. Như vậy, Hợp đồng CNQSDĐ được ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đã được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi ký hợp đồng bên mua đã thực hiện việc trả tiền 1.200.000.000 đồng theo thỏa thuận và bên bán đã hoàn tất các thủ tục để ngày 26/6/2020 bên mua được đứng tên trên GCNQSDĐ theo quy định. Bởi vậy có đủ căn cứ xác nhận đến ngày 26/6/2020 các bên đã thực hiện hợp đồng không có tranh chấp gì, bị đơn đã đồng ý với việc nguyên đơn chưa thanh toán số tiền còn lại 280.000.000 đồng là theo đúng thỏa thuận giữa hai bên, đó là khi thực hiện bàn giao nhà đất sẽ thanh toán nốt. Do đó, xác nhận hợp đồng CNQSDĐ ngày 11/6/2020 giữa ông Ch, bà T và ông H, bà Đ là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Ch đề nghị xem xét lại toàn bộ vụ án vì ông không mua bán với ông H, ông H khởi kiện không có cơ sở, HĐXX thấy: quá trình giải quyết vụ án, ông Ch, bà T không đồng ý giao nhà đất cho ông H, bà Đ vì cho rằng không mua bán gì với ông H, bà Đ mà chỉ mua bán với bà L. Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ch, bà T đề nghị ông H, bà Đ cho chuộc lại đất với giá 02 tỷ đồng. Mặt khác, bà L thừa nhận là người được ông H ủy quyền ký kết hợp đồng CNQSDĐ trên với ông Ch, bà T và thực hiện các thủ tục liên quan đến diện tích đất này cho ông H. Do đó, ý kiến và kháng cáo trên của ông Ch không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Đối với số tiền 280.000.000 đồng ông H, bà Đ chưa thanh toán cho ông Ch, bà T do chưa được ông Ch, bà T bàn giao nhà đất theo hợp đồng và thỏa

thuận. Nay ông Ch, bà T từ chối không nhận và không có yêu cầu ông H, bà Đ trả 280.000.000 đồng còn thiếu của Hợp đồng CNQSDĐ. Tuy nhiên, do công nhận hiệu lực của hợp đồng này và phía ông H, bà Đ đề nghị được bàn giao nhà đất và sẽ thanh toán trả ông Ch, bà T số tiền còn thiếu này nên cần buộc ông H, bà Đ pH có trách nhiệm trả ông Ch, bà T 280.000.000 đồng để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

Với tình tiết trên, án sơ thẩm xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn H, buộc ông Phùng Văn Ch và bà Nguyễn Thị T pH bàn giao thửa đất số 801, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m² và tài sản gắn liền trên đất tại thôn Trung, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang cho ông Thân Văn H và bà Phùng Thị Đ (đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 513436, vào sổ cấp giấy chứng nhận: GCN: CS02397 ngày 02/6/2020 cho ông Phùng Văn Ch và bà Nguyễn Thị T, ngày 26/6/2020 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng chỉnh lý biến động cho ông Thân Văn H, bà Phùng Thị Đ). Ông Thân Văn H và bà Phùng Thị Đ trả ông Phùng Văn Ch và bà Nguyễn Thị T số tiền còn thiếu là 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng) là có căn cứ theo quy định tại các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ch, bà T không xuất trình được chứng cứ nào mới chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp cũng như kháng cáo của mình. Vì vậy nội dung kháng cáo của ông Ch không có cơ sở chấp nhận.

Xét ý kiến của Luật sư L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ch, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại, HĐXX thấy: về thẩm quyền, TAND huyện Yên Dũng thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS không có vi phạm. Về việc Luật sư cho rằng bà T không nhận được giấy báo để tham gia phiên tòa ngày 09/6/2022, qua tài liệu do TAND huyện Yên Dũng cung cấp cũng như lời trình bày của ông Ch tại phiên tòa phúc thẩm thấy ngày 25/5/2022, TAND huyện Yên Dũng đã tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 14 ngày 19/5/2022 cho bà T do ông Ch nhận thay và cam kết giao lại cho bà T là đảm bảo quy định. Vụ án này là vụ án tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ nên không bắt buộc pH qua thủ tục hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị của Luật sư L không có căn cứ chấp nhận.

Xét ý kiến của Luật sư Th bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tại phiên tòa là có căn cứ. HĐXX thấy cần bác toàn bộ kháng cáo của ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; khoản 2 Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: ông Ch là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Xử: không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Phùng Văn Ch. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2022/DSST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí: ông Phùng Văn Ch được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TA, VKS, THADS huyện Yên Dũng ;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Hà Giang