

TÒA ÁN NHÂN DÂN

**Rsw2CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

TỈNH BẮC GIANG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 13/2023/DS-PT.

Ngày: 17/01/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự, giao
dịch dân sự*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Như Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang;

Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Oanh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng–
Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 17 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân
tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2022/TLPT- DS
ngày 18/11/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự, giao dịch dân sự*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 03/10/2022 của Toà án
nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2022/QĐ-PT ngày
05/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2022/QĐ-PT ngày 30/12/2022,
Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 09/01/2023giữa:

- Đồng nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Các đương sự cùng địa chỉ: thôn T, xã Đ V, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà H: Luật sư Giáp Quang
Khải, thuộc Công ty luật TNHH Nam Bạch Đằng, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ: Số 90, đường H V, phường H V T, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

- Đồng bị đơn:

1. Ông Thân Văn D, sinh năm 1960 (Có mặt);

2. Bà Dương Thị HU, sinh năm 1961 (Có mặt);

Các đương sự cùng địa chỉ: thôn N, xã N H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà HU: Luật sư Nguyễn Đức Tuấn, thuộc Công ty luật Quang Minh THL, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ: Số 512, đường L, phường H V T, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*

1. Anh Thân Văn T, sinh năm 1984 (Có mặt);

2. Chị Nguyễn Thị HA, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Các đương sự cùng địa chỉ: thôn N, xã N H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

- ***Người kháng cáo:*** Ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2022, bản tự khai, quá trình tiến hành tố tụng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H trình bày:*** Khoảng tháng 1 năm 2019 ông bà có lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất không ghi ngày tháng, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông D, bà HU thửa đất số 1, tờ bản đồ trích đo, diện tích 28.363,3m² đất nuôi trồng thủy sản, địa chỉ thửa đất Xứ đồng B T, thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, hai bên thỏa thuận vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông D, bà HU $\frac{1}{2}$ diện tích đất trên là 14.181,65m² với giá là 2.000.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên không đến cơ quan có thẩm quyền để công chứng, chứng thực, vợ chồng ông bà không giao đất trên thực địa cho ông D, bà HU. Ông D, bà HU vẫn chưa trả vợ chồng ông bà số tiền trên. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông D, bà HU vợ chồng ông bà không sử dụng mà cho ông Quý thuê.

- Hợp đồng chuyển nhượng thứ hai không ghi ngày tháng, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông D, bà HU diện tích là 719,1m² với giá 2.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã giao cho vợ chồng ông D, bà HU giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thuộc thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, đến nay vợ chồng ông D, bà HU đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá là 2.000.000.000 đồng. Giữa ông bà và ông D, bà HU đã làm hợp đồng chuyển nhượng với từng thửa đất.

Đối với hợp đồng ông bà chuyển nhượng diện tích đất ở 719,1m², ông D, bà HU cho rằng vợ chồng ông bà chuyển nhượng cả 15 thửa đất tại thôn L S, xã L H, huyện Y D tỉnh Bắc Giang là không đúng, vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông D, bà HU diện tích đất là 719,1m² với giá là 2.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp

đồng chuyển nhượng không sổ, không ngày, vợ chồng ông D bà HU có trả cho ông bà được 1.500.000.000 đồng, khoảng một tháng sau ông D, bà HU trả cho vợ chồng ông bà thêm 100.000.000 đồng. Do ông D, bà HU bảo không đủ tiền mua, vì vậy ông D, bà HU có bảo ông bà bán cho vợ chồng con trai ông D là anh Thân Văn T, chị Nguyễn Thị HA. Ông bà đồng ý bán cho anh T chị HA diện tích 719,1 m² với giá là 2.300.000.000 đồng, không nói rõ là bán thửa nào. Sau khi đã thống nhất diện tích bán cho vợ chồng ông D, bà HU và vợ chồng anh T chị HA. Ông bà có đưa cho vợ chồng ông D, bà HU và vợ chồng anh T, chị HA 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 13 thửa đất từ thửa đất số 01 đến thửa đất số 13. Sau đó giữa ông bà và ông D, bà HU, anh T chị HA có ký hợp đồng chuyển nhượng của từng thửa đất cụ thể tại nhà của ông bà tại thôn T, xã Đ V, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Mẫu hợp đồng chuyển nhượng là do gia đình ông D, bà HU, anh T chị HA chuẩn bị trước, khi ký xong ông D, bà HU, vợ chồng anh T chị HA đem hợp đồng ra UBND xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang để chứng thực, cụ thể như sau:

- Ngày 11/7/2019, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T, chị HA các thửa như sau: Thửa số 01 đến thửa số 07 và thửa số 13. Tổng diện tích của 8 thửa đất tại thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho anh T, chị HA là 776,5m². Khi ký hợp đồng thì giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng anh T, chị HA không ký hợp đồng chung như ký với ông D, bà HU. Đối với các thửa đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị HA đến nay anh T, chị HA đã sang tên toàn bộ các thửa đất đứng tên anh T, chị HA.

- Ngày 12/7/2019, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông D, bà HU ký hợp đồng tại nhà ông bà , sau đó ông D, bà HU đem hợp đồng ra UBND xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang để chứng thực, theo như các hợp đồng ký ngày 12/7/2019, ông bà chuyển nhượng cho ông D bà HU đối với thửa đất số 8,9,10,11,12. Đối với 5 thửa đất này ông D, bà HU đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D bà HU. Ông D, bà HU đã trả ông bà số tiền 1.600.000.000 đồng của 05 thửa đất đã chuyển nhượng. Đối với hai thửa đất 14,15 hiện tại vợ chồng ông bà chưa xây dựng công trình gì trên đất, chưa cho ai thuê. Năm 2015, vợ chồng ông bà vay tiền của bà Đan, ở Từ Sơn, Bắc Ninh, vợ chồng ông bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa 14,15, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đan đang giữ, vợ chồng ông bà vay của bà Đan số tiền 250.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông D, bà HU, vợ chồng ông bà có ý kiến như sau: Ông D, bà HU yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng 15 thửa đất ở và yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả cho vợ chồng ông D, bà HU 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại chưa giao cho vợ ông D, bà HU với diện tích còn thiếu là 246,6m². Vợ chồng ông bà không đồng ý vì sau khi ký hợp đồng không ngày, không tháng, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông D, bà HU đã thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng, hai bên đã ký hợp đồng đối với từng thửa đất chuyển nhượng.

*** Tại bản tự khai, quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU trình bày:** Ông bà và ông C, bà H chỉ là mối quan hệ làm ăn, không có quan hệ họ hàng gì.

Ngày 23/01/2019, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông C, bà H có lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất không ghi ngày tháng, vợ chồng ông C, bà H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà thửa đất số 1, tờ bản đồ trích đo, diện tích 28.363,3m² đất nuôi trồng thủy sản, địa chỉ thửa đất Xứ đồng B T, thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, hai bên thỏa thuận vợ chồng ông C, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà $\frac{1}{2}$ diện tích đất trên là 14.181,65m² với giá là 2.000.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên không đến cơ quan có thẩm quyền để công chứng, chứng thực, vợ chồng ông bà chưa trả tiền cho ông C, bà H và vợ chồng ông C, bà H chưa bàn giao đất trên thực địa cho vợ chồng ông bà. Nay ông C bà H đề nghị Tuyên hợp đồng vô hiệu, vợ chồng ông bà nhất trí. Vợ chồng ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả cũng như bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng thứ hai không ghi ngày tháng, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà H diện tích là 719,1m² trong tổng diện tích 15 thửa đất của ông C bà H là 1.438,2m², địa chỉ của 15 thửa đất đều ở thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Giá chuyển nhượng của diện tích 719,1m² là 2.000.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng vợ chồng ông bà trả tiền cho ông C, bà H là 1.500.000.000 đồng, hai bên có viết giấy biên nhận, khoảng tháng 2 năm 2019 vợ chồng ông bà trả tiếp cho ông C, bà H 100.000.000 đồng. Đến ngày 12/7/2019, vợ chồng ông C, bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 05 thửa đất gồm thửa số 8,9,10,11,12, tổng diện tích là 472,5m², diện tích còn lại là 246,6m² chưa được ông C, bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Đối với các thửa đất trên vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng một thửa số 9 cho người khác. Do vợ chồng ông C, bà H chưa bàn giao cho vợ chồng ông bà diện tích đất còn lại, vì vậy vợ chồng ông bà chưa trả cho vợ chồng ông C, bà H số tiền còn nợ 400.000.000 đồng. Ông C, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 719,1m² vô hiệu vợ chồng ông bà không nhất trí.

Ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 23/01/2019 giữa ông C, bà H với ông bà và buộc ông C, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 23/01/2019. Trả cho ông bà 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc ông C, bà H phải trả cho ông bà diện tích còn thiếu là 246,6m², trong đó bao gồm thửa đất số 14, 15, tờ bản đồ số: trích đo, diện tích mỗi thửa 94,5m², địa chỉ hai thửa đất thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Y D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị

H. Quá trình giải quyết ông bà thay đổi và rút đổi với yêu cầu buộc ông C, bà H phải trả lại 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất nuôi trồng thủy sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 719,1 m² đất ở là vô hiệu toàn bộ, ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Ngoài ra ông bà không có ý kiến gì khác.

Bà Dương Thị HU trình bày: Đối với diện tích đất ở ông C, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà không ngày tháng năm nhưng thực tế hai bên ký ngày 23/01/2019, diện tích đất trên ông C, bà H không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng đối với diện tích 719,1m² mà ông C, bà H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 15 thửa đất, diện tích của các thửa là 94,5m². Nội dung hợp đồng trên không ghi rõ là chuyển nhượng thửa đất nào trong số 15 thửa đất của ông C, bà H. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng bà đã trả cho ông C, bà H số tiền 1.600.000.000 đồng, ông C, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 05 thửa đất gồm thửa số 8,9,10,11,12 và giao cho ông bà 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 05 thửa đất trên, ông bà đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 05 thửa đất này. Còn lại thửa đất 14,15 do ông C, bà H chưa đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà vì vậy vợ chồng bà chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 14,15. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản vợ chồng bà và vợ chồng ông C, bà H ký hợp đồng không ngày, tháng, năm nhưng hợp đồng này ký cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 23/01/2019, ông C, bà H yêu cầu tuyên vô hiệu bà nhất trí. Bà yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đất ở diện tích 719,1m² tại thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang là hợp pháp. Yêu cầu ông C, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 23/01/2019 đối với đất ở diện tích 719,1m² và thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 14,15 cho vợ chồng bà, khi hai bên ký hợp đồng vợ chồng bà sẽ trả ông C, bà H số tiền 400.000.000 đồng. Vợ chồng bà rút yêu cầu buộc ông C, bà H trả lại 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả diện tích đất còn thiếu là 246,6m², trong đó bao gồm thửa đất số 14, 15, tờ bản đồ số: trích đo, diện tích mỗi thửa 94,5m², địa chỉ hai thửa đất thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Y D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H. Trường hợp Tòa án tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản và hợp đồng chuyển nhượng đất ở vợ chồng bà đã ký với ông C, bà H ngày 23/01/2019 bị vô hiệu, vợ chồng bà không yêu cầu giải quyết hậu quả cũng như không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

*** Tại bản tự khai, quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Thân Văn T, chị Nguyễn Thị HA trình bày:** Giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H có mối quan hệ quen biết nhau. Năm 2019, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng 08 lô đất ở gồm các thửa số 01 đến thửa số 07 và thửa số 13, địa chỉ các thửa đất đều

ở thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Hiện tại các thửa đất trên đã được sang tên đứng tên vợ chồng anh chị. Anh chị có biết việc ông C, bà H có chuyển nhượng cho ông D, bà HU là bố mẹ anh T các thửa đất gồm 8,9,10,11,12,14,15 và ½ thửa đất số 13. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất ông C, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị và ông D, bà HU, ông C, bà HU đang thế chấp tại Ngân hàng, nên đầu tháng 7/2019, anh T và bà HU có xuống Từ Sơn, Bắc Ninh để rút 12/15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất. Anh T có giữ lại 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa số 01 đến 07 còn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa đất số 08 đến 12 anh T giao lại cho ông D quản lý. Ngày 19/9/2019, ông C đến Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 13 và làm thủ tục chuyển nhượng cho anh chị thửa đất này. Anh chị khẳng định vợ chồng anh chị không liên quan gì đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 719m² giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng ông D bà HU. Vợ chồng anh chỉ nhận chuyển nhượng các thửa đất 1,2,3,4,5,6,7 và thửa đất số 13 (1/2 thửa đất số 13, ông D, bà HU nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà H, giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng ông D, bà HU sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này).

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng đối với thửa đất số 14 và thửa đất số 15, tờ bản đồ trích đo như sau:

- Thửa đất số 14 vào sổ cấp giấy số chứng nhận: CH 00236, tờ bản đồ số: trích đo, diện tích 94,5m², địa chỉ thửa đất thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Y D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H

- Thửa đất số 15 vào sổ cấp giấy số chứng nhận: CH 00237, tờ bản đồ số: trích đo, diện tích 94,5m², địa chỉ thửa đất thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Y D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H

Hai thửa đất trên có các cạnh chiều dài là 21m, chiều rộng là 4,5m

Diện tích đất theo hiện trạng: Diện tích đất hiện trạng không có gì thay đổi so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai thửa đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- Thửa đất số 14: Phía Đông giáp với đường; phía Tây giáp với đất rừng; phía Bắc giáp với thửa 13; Phía Nam giáp với thửa 15.

- Thửa đất số 15: Phía Đông giáp với đường; phía Tây giáp với đất rừng; phía Bắc giáp với thửa 14; Phía Nam giáp với đất rừng.

Hiện trạng thửa đất chưa có công trình xây dựng trên đất

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 03/10/2022 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng đã tuyên:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 157, 158, 227, 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 123,149, 385, 386, 402,403, 429, 500, 502 Bộ luật dân sự. Điều 188,189 Luật đất đai.

2. Xử:

2.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất nuôi trồng thủy sản diện tích 14.181,65m², địa chỉ thửa đất: Xứ đồng B T, thôn L S, xã L H, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 719,1 m² đất ở, địa chỉ thửa đất: thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang ký giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU, ký ngày 23/01/2019 là vô hiệu.

2.2. Đình chỉ yêu cầu của ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU đối với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải trả 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất còn thiếu là 246,6m², trong đó bao gồm thửa đất số 14, 15, tờ bản đồ số: trích đo, diện tích mỗi thửa 94,5m², địa chỉ hai thửa đất thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Y D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H.

2.3. Không chấp yêu cầu của ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU đối với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với 719,1 m² đất ở, địa chỉ thửa đất: thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang ký giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU, ký ngày 23/01/2019 là hợp pháp;

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 719,1 m² đất ở ký giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU, ký ngày 23/01/2019;

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 14,15 diện tích mỗi thửa 94,5m², địa chỉ hai thửa đất thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Y D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012, tên người sử dụng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H.

2.4. Về án phí:

- Ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai số 0009563 ngày 06 tháng 06 năm 2022 tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Yên Dũng.

2.5. Về chi phí tố tụng: Ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi ông D, bà HU nộp lại.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU đều nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 23/01/2019 vô hiệu; Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa vợ chồng ông D, bà HU và vợ chồng ông C, bà H; Buộc ông C, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019, ông C, bà H phải có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 14, 15, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà HU; Ông D, bà HU thanh toán số tiền còn thiếu cho bên chuyển nhượng là 400.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 vô hiệu đối với thửa đất số 14 và thửa đất số 15 diện tích 94,5m². Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU trình bày: Ngày 23/01/2019 vợ chồng ông C và vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 719,1m² đất với giá chuyển nhượng là 2 tỷ đồng, ông bà đã thanh toán cho vợ chồng ông C 1,6 tỷ đồng, còn lại số tiền 400.000.000đ sẽ trả sau khi vợ chồng ông C thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất còn lại. Các bên đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 5 thửa đất từ thửa số 8 đến thửa đất 12 với tổng diện tích 472,5m², còn lại thửa đất số 14, 15 với tổng diện tích 189m² vợ chồng ông C chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 đối với thửa đất số 14 và thửa đất số 15 diện tích mỗi thửa 94,5m² là có hiệu lực pháp luật. Mặc dù ban đầu các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 719,1m² tuy nhiên, sau khi cộng cả 7 thửa đất diện tích chuyển nhượng là 661,5m², thiếu 57,6m² so với thỏa thuận ban đầu. Diện tích còn thiếu này ông, bà đã thỏa thuận cho vợ chồng anh T, điều này thể hiện ở việc vợ chồng ông C bán cho vợ chồng anh T 719,1m² đất cộng với phần diện tích đất ông, bà cho nên anh T đã hoàn thiện thủ tục nhận chuyển nhượng đất với 08 thửa đất từ thửa đất số 1 đến thửa đất số 7 và thửa đất 13. Đối với diện tích đất 57,6m² còn thiếu ông, bà đã cho anh T và đến nay không có ý kiến, tranh chấp gì.

+ Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 23/01/2019 vợ chồng ông và vợ chồng ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 719,1m² đất, giá chuyển nhượng là 2 tỷ đồng, vợ chồng ông D đã thanh toán cho ông được số tiền 1.6 tỷ đồng, còn lại 400 triệu đồng ông đã đến đơn đốc ông D thanh toán nhiều lần nhưng ông D không thanh toán. Sau đó vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T là con trai ông D 719,1m² đất với giá 2,3 tỷ đồng, vợ chồng anh T mới trả cho ông được 2 tỷ đồng, còn nợ lại 300.000.000đ đến nay chưa thanh toán. Ngày 12/7/2019 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông D đã ký kết 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 5 thửa đất từ thửa số 8 đến thửa số 12 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh T 8 thửa đất từ thửa đất số 1 đến thửa đất số 7 và thửa đất số 13. Do vợ chồng ông D không thanh toán nốt số tiền còn lại là 400.000.000đ nên ông không chuyển nhượng cho vợ chồng ông D thửa đất 14, 15 nữa, ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 đối với thửa đất số 14, thửa đất 15 diện tích 94,5m², tờ bản đồ trích đo vô hiệu.

+ Luật sư Giáp Quang Khải trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 là hợp đồng viết tay, không ghi ngày tháng năm, không có công chứng, chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng đất các thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng. Như vậy, việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông D và bà HU, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Luật sư Nguyễn Đức Tuân trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 được ký kết giữa các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông C và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 2 tỷ, vợ chồng ông D đã thanh toán cho vợ chồng ông C 1,6 tỷ, còn nợ lại 400 triệu đồng chưa thanh toán do ông C chưa thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất còn lại. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019, các bên đã ký kết 5 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019 đối với 5 thửa đất từ thửa số 8 đến thửa đất 12, còn lại hai thửa đất số 14, 15 chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông D, bà HU tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 đối với hai thửa đất 14 và 15 là có hiệu lực pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm và đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS; chấp kháng cáo của ông D, bà HU; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày, tháng, năm (các bên thừa nhận là ngày 23/01/2019) là có hiệu lực pháp luật đối với hai thửa đất 14, 15, tờ bản đồ trích đo. Cần chấp nhận yêu cầu của ông D, bà HU công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông C, bà H với bên nhận chuyển nhượng là

ông D và bà HU trong đó có thửa đất số 14 diện tích 94,5m² và thửa đất số 15 diện tích 94,5m² là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Buộc ông C, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 đối với các thửa đất số 14 diện tích 94,5m² và thửa đất số 15 diện tích 94,5m², tờ bản đồ trích đo. Trường hợp ông C, bà H không tự nguyện thực hiện hợp đồng thì ông D và bà HU có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14 diện tích 94,5m² và thửa đất số 15 diện tích 94,5m², tờ bản đồ trích đo. Buộc ông D và bà HU phải trả cho ông C, bà H số tiền còn thiếu là 400.000.000đ.

- Ông D, bà HU không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU, thấy:

[1] Về tố tụng:

Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị HA đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt bà H và chị HA.

Về việc thay đổi yêu cầu tại phiên tòa: Ông Nguyễn Văn C thay đổi nội dung khởi kiện, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 vô hiệu một phần đối với thửa đất số 14 và thửa đất số 15 diện tích mỗi thửa 94,5m². Mặc dù, yêu cầu thay đổi của ông C không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa. Chính vì vậy, HĐXX không chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C tại phiên tòa.

[2] Xét kháng cáo của ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU không ghi ngày, tháng năm nhưng được các bên cùng thừa nhận ký kết ngày 23/01/2019, hợp đồng này có nội dung ông C, bà H chuyển nhượng cho ông D, bà HU diện tích 719,1m² đất với giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Việc giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, đúng với thỏa thuận, ý chí của các bên nhưng không thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền. Theo thỏa thuận trong hợp đồng ông C, bà H đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho ông D, bà HU quản lý, sử dụng; ông D và bà HU đã thanh toán cho ông C, bà H 1.600.000.000 đồng. Do toàn bộ diện tích đất này đã được tách thành các thửa đất độc lập nên ông C, bà H với ông D, bà HU căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 thực hiện việc ký kết hợp đồng riêng đối với từng thửa đất. Cụ thể, vào ngày 12/7/2019, hai bên ký kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực tại UBND xã L H đối với 05 thửa đất gồm thửa đất số 8,9,10,11,12 với tổng diện tích chuyển nhượng là 472,5m² (Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019 các bên đều không phải thanh toán tiền chuyển nhượng vì số tiền chuyển nhượng đã trả theo hợp đồng ký kết ngày 23/01/2019). Đối với thửa đất số 14 và thửa đất số 15 chưa thực hiện thủ tục sang tên, phía vợ chồng ông C cho rằng do ông vợ chồng ông D không trả hết số tiền còn lại là 400.000.000 đồng nên ông không đồng ý bán nữa. Phía vợ chồng ông D cho rằng do vợ chồng ông C không bàn giao sổ đỏ để thực hiện việc sang tên nên ông chưa trả hết số tiền còn lại.

Quá trình vợ chồng ông C, bà H chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, bà HU theo thỏa thuận là chuyển nhượng 719,1m² đất nằm trong diện tích 15 thửa đất vợ chồng ông C, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng cho tổng thể 719,1m² đất mà không thỏa thuận giá chuyển nhượng của từng lô đất.

[3] Các đương sự đều thừa nhận thỏa thuận ông C, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà HU 719,1m² đất và chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị HA diện tích 719,1m² đất phù hợp với tổng diện tích 1438,2m² đất mà vợ chồng ông C, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, về mặt ý chí của chủ sử dụng đất là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng ông C, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 15 thửa đất cho gia đình ông D, bà HU và anh T, chị HA, phù hợp với lời khai của vợ chồng ông D và vợ chồng anh T về việc vợ chồng ông D thỏa thuận cho vợ chồng anh T một phần đất để anh T làm thủ tục sang tên với tổng diện tích 8 thửa đất, diện tích còn lại của ông D nhận chuyển nhượng với 7 thửa với tổng diện tích là 661,5m². Việc vợ chồng ông C, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị HA 8 thửa đất với tổng diện tích đất là 776,6m² vợ chồng ông D, bà HU đều biết và không ai có ý kiến phản đối về việc chuyển nhượng này.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông D, bà HU đối với diện tích 719,1m² đất lập ngày 23/01/2019 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với từng thửa đất từ thửa đất số 8 đến thửa đất số 12 có mối liên hệ pháp lý chặt chẽ, bổ trợ cho nhau, hiệu lực của hợp đồng ngày 23/01/2019 để bổ sung cho việc thiết lập các hợp đồng phía sau và hiệu lực của các hợp đồng ký kết sau của từng thửa đất để bổ sung giá trị pháp lý vững chắc cho hợp đồng ngày 23/01/2019. Khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/7/2019 các bên không có điều khoản, văn bản nào thể hiện việc thay thế hợp đồng chuyển nhượng đối với từng thửa đất ngày 12/7/2019 cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/01/2019.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 các bên không xác định rõ diện tích đất chuyển nhượng gồm những thửa đất nào nhưng các bên đã xác nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo trên cơ sở

hợp đồng ngày 23/01/2019 đã ký kết và tự nguyện thực hiện hợp đồng cho đến ngày 21/4/2022 ông C mới nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

[5] Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 là vi phạm điều cấm của pháp luật, thửa đất 14 và thửa đất 15 đang được ông C thế chấp cho bà Đan, các thửa đất còn lại được thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện việc vay tiền. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 vợ chồng ông D đã thanh toán cho vợ chồng ông C số tiền 1.600.000.000đ, đến thời điểm ngày 12/7/2019 khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng cho từng thửa đất thì vợ chồng ông C đã trả số tiền vay ngân hàng bằng chính tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D và thực hiện việc xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông C cho vợ chồng ông D không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba. Vợ chồng ông C, bà H cho rằng thửa đất số 14 và 15 ông bà thế chấp cho bà Đan để vay số tiền 250.000.000đ, tuy nhiên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 104/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bắt buộc phải đăng ký thế chấp. Theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y D thì thửa đất số 14 và thửa đất số 15 đến nay chưa thực hiện việc đăng ký thế chấp nên trường hợp vợ chồng ông C và bà Đan có tranh chấp về việc thế chấp quyền sử dụng đất(nếu có)được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

[6] Từ những phân tích ở trên, có đủ cơ sở để khẳng định sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 ông C, bà H và ông D, bà HU đã tự nguyện thực hiện hợp đồng, ông C, bà H đã bàn giao đất cho ông D, bà HU quản lý, sử dụng đất; ông D, bà HU đã thanh toán cho ông C, bà H 1.600.000.000 đồng trên tổng số tiền 2.000.000.000 đồng phải thanh toán nên mặc dù hợp đồng không được chứng thực nhưng phía ông D và bà HU đã thực hiện được trên 2/3 nghĩa vụ. Do vậy, có đủ cơ sở pháp lý để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày, tháng, năm (các bên thừa nhận là ngày 23/01/2019) là có hiệu lực pháp luật đối với hai thửa đất 14, 15, tờ bản đồ trích đo. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông D, bà HU công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU trong đó có thửa đất số 14 diện tích 94,5m² và thửa đất số 15 diện tích 94,5m² là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Buộc ông C, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 đối với các thửa đất số 14 diện tích 94,5m² và thửa đất số 15 diện tích 94,5m², tờ bản đồ trích đo. Trường hợp ông C, bà H không tự nguyện thực hiện hợp đồng thì ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm

quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14 diện tích 94,5m² và thửa đất số 15 diện tích 94,5m², tờ bản đồ trích đo.

[7] Về số tiền chuyển nhượng: Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, vợ chồng ông D thanh toán cho vợ chồng ông C 1.600.000.000 đồng, còn thiếu số tiền 400.000.000 đồng. Do vậy, cần buộc ông D và bà HU phải trả cho ông C, bà H số tiền còn thiếu là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

[8] Đối với diện tích các thửa 8,9,10,11,12 các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng, ông D, bà HU đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự đều không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với phần diện tích đất còn thiếu 57,6m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 các bên đương sự đều không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ nhận định trên, kháng cáo của ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU là có căn cứ để chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông C, bà H không được chấp nhận nên ông C và bà H phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[10] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông C và bà H không được chấp nhận đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 719,1m² đất ký ngày 23/01/2019 nên ông C và bà H mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì kháng cáo được chấp nhận nên ông D và bà HU không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 03/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 129, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai, Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 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:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H về việc đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 719,1 m² đất tại thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang ký ngày 23/01/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển

nhượng là ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU (trong đó có phần diện tích đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ trích đo, diện tích thửa đất 94,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI442400, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00236 của Ủy ban nhân dân huyện Y D ngày 05/4/2012 mang tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 15, tờ bản đồ trích đo, diện tích thửa đất 94,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI442801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00237 của Ủy ban nhân dân huyện Y D ngày 05/4/2012 mang tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H; địa chỉ hai thửa đất đều ở thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang).

2. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 719,1 m² đất ký ngày 23/01/2019 đối với phần còn lại là thửa đất số 14 diện tích 94,5m² và thửa đất số 15 diện tích 94,5m², tờ bản đồ trích đo, địa chỉ hai thửa đất: Thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

Trường hợp ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này, ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Thân Văn D, bà Dương Thị HU theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ trích đo, diện tích thửa đất 94,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI442400, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00236 của Ủy ban nhân dân huyện Y D ngày 05/4/2012 mang tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 15, tờ bản đồ trích đo, diện tích thửa đất 94,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI442801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00237 của Ủy ban nhân dân huyện Y D ngày 05/4/2012 mang tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H; địa chỉ hai thửa đất đều ở thôn L S, xã L H, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

3. Buộc ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành, mức lãi suất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhưng được trừ vào số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) ông C, bà H đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền ông C, bà H đã nộp tại biên lai thu số 0009563 ngày 06/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Ông Thân Văn D và bà Dương Thị HU không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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;
- Toà án nhân dân huyện Yên Dũng;
- Chi cục THADS huyện Yên Dũng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Như Hiên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hà Giang Nguyễn Thị Hương Giang

Nguyễn Như Hiền

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Nguyễn Thị Hương Giang Phạm Thị Minh Hiền

