

Bản án số: 80/2023/DS - PT
Ngày: 29/12/2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Nhài và ông Bằng Công Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**

Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Ngọc P, sinh năm 1954 (*có mặt*);

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (*vợ ông P, có mặt*);

Bị đơn: Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1955 (*có mặt*);

Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1958 (*vợ ông T, có mặt*);

Đều trú tại: Xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C, thành phố T.

Địa chỉ: Tổ F, phường C, TP., tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện: Ông Trần Hữu L - Chức vụ: Trưởng Văn phòng

(*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

2. Ông Vũ Gia Đ - Nguyên Công chứng viên, Văn phòng C, thành phố T (*vắng mặt*);

Địa chỉ: SN A, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*);

3. Ông Đỗ Ngọc N1, sinh năm 1961 (*vắng mặt*);

4. Bà Ma Thị Thanh M, sinh năm 1985 (*vắng mặt*)

Đều trú tại: Xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

5. Ông Nguyễn Minh A, sinh năm 1975 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người kháng cáo: Phạm Xuân Thường; Đỗ Ngọc P và Nguyễn Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN THEO BẢN ÁN SƠ THẨM:

Tháng 12 năm 2019, vợ chồng ông Đỗ Ngọc P bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 531 tờ bản đồ số 40, cho vợ chồng ông Phạm Xuân T, địa chỉ thửa đất tại xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Hai bên viết giấy chuyển nhượng vào các ngày 29/12/2019 và ngày 02/02/2020, không xác định diện tích đất cụ thể chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông, nhưng diện tích đất chuyển nhượng có ghi ranh giới, mốc giới rõ ràng. Cụ thể như sau: *“chuyển nhượng 10m mặt đường, sâu vào hết đất với giá tiền 940.000.000đ (tương ứng 94.000.000đ/1m mặt đường). Chiều rộng bóm mặt đường 1B là 10m, chiều dài hết thửa đất, một bên giáp nhà chị M, một bên giáp nhà chị Q (nay là nhà anh A), chiều rộng cuối thửa đất giáp thửa đất số 311 của ông N1”*. Đến ngày 02/02/2020, tổng số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng ông P đã nhận của vợ chồng ông T là 770.000.000đ (*bảy trăm bảy mươi triệu đồng*), ông T còn nợ lại 170.000.000 đồng chưa thanh toán. Số tiền chưa thanh toán, hai bên có thỏa thuận: *“bên mua tự đi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, khi nào làm thủ tục chuyển nhượng sang tên xong thì ông T có trách nhiệm trả nốt số tiền còn lại”*.

Ngày 29/01/2021, hai bên ra Văn phòng C (Địa chỉ: Tổ F, phường C, thành phố T) ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định của pháp luật. Diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 439 m² tại thửa 531 tờ bản đồ số 40 xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; giá chuyển nhượng 200.000.000đồng. Ngày 09/3/2021, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DA 055928 mang tên ông Phạm Xuân T với thửa đất số 531, tờ bản đồ 40, diện tích 439m², loại đất trồng cây hàng năm khác.

Theo ông Đỗ Ngọc P, bà Nguyễn Thị N, lý do khởi kiện ông Phạm Xuân T, bà Hoàng Thị D là: Trên thực tế, vợ chồng ông đã giao đủ 10m mặt đường cho vợ chồng ông T, còn việc ông T đi làm thủ tục sang tên như thế nào vợ chồng ông không biết, vì đã thỏa thuận bên mua tự đi làm thủ tục chuyển nhượng. Ông bà xác nhận đã trực tiếp ký vào hợp đồng công chứng, nhưng có hỏi thủ tục đất đã làm xong chưa, thì ông T, bà D có nói diện tích thiếu, ông có hỏi ông T, bà D có lấy không, nếu tiếp tục lấy thì ông ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu không lấy thì ông trả lại tiền vì đất của ông không tranh chấp với ai, ranh giới, diện tích rõ ràng, ông vẫn giao đủ cho ông T, bà D 10m bóm mặt đường quốc lộ 1B. Sau đó,

ông T, bà D vẫn nhất trí lấy theo diện tích thực tế, nên hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Sau khi ông T, bà D làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì vợ chồng ông T không trả số tiền còn lại là 170.000.000đ cho vợ chồng ông như đã thỏa thuận và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của gia đình ông. Nên giữa hai bên mới phát sinh tranh chấp và vợ chồng ông mới có đơn khởi kiện. Nay diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D chỉ có 5,59m mặt đường nên ông chỉ nhất trí chuyển nhượng cho ông T, bà D với chiều dài đất bám mặt đường quốc lộ 1b là 5,59m mặt đường, sâu vào hết đất. Còn lại 4,41m mặt đường, sâu vào hết đất, ông không nhất trí chuyển nhượng cho ông T nữa. Số tiền mà ông đã nhận của ông T còn thừa so với diện tích đã giao thì ông có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà D. Ông bà không yêu cầu ông T, bà D phải trả cho ông bà số tiền còn thiếu là 170.000.000đ tiền gốc còn nợ và lãi suất. Nếu ông T, bà D không lấy diện tích đất là 5,59m mặt đường, sâu vào hết đất, không đồng ý với ý kiến của ông, thì yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông T, bà D, ông bà không nhất trí chuyển nhượng đất cho ông T, bà D nữa, đòi lại đất và ông bà có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cho ông T, bà D.

Còn theo phía bị đơn ông Phạm Xuân T, bà Hoàng Thị D thì: Lý do ông bà không đồng ý trả số tiền 170.000.000đ đồng cho vợ chồng ông P là do vợ chồng ông P đã không giao đủ số diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Nay bà N, ông P khởi kiện, ông đã có đơn phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng, yêu cầu ông P, bà N thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng ban đầu, giao đủ đất đúng pháp luật theo giấy mua bán viết tay ngày 29/12/2019 và ngày 02/02/2020 cho vợ chồng ông, thì vợ chồng ông nhất trí trả số tiền còn thiếu là 170.000.000đ, nếu không ông chỉ nhất trí lấy phần diện tích đúng như theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông là 439m², với chiều bám mặt đường QL1B là 5,59m mặt đường, sâu vào hết đất, với giá chuyển nhượng là 94 triệu/1m bám mặt đường QL1B, tương ứng với số tiền là 525 triệu, diện tích đất còn thiếu theo giấy mua bán viết tay là 100m². Về số tiền ông đã thanh toán, ông đề nghị nếu thừa thì ông P, bà N phải trả lại cho ông, còn nếu thiếu thì ông bà có trách nhiệm thanh toán cho ông P, bà N.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Gia Đ - Công chứng viên, nguyên Trưởng Văn phòng C: Ngày 29/01/2021 tại Văn phòng C, thành phố T. Bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Ngọc P và ông Phạm Xuân T tự nguyện chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 531 tờ bản đồ số 40 xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (sau này chỉnh lý thành thửa số bao nhiêu tôi không biết). Khi công chứng hợp đồng, Bên chuyển nhượng cung cấp

GCNQSD đất số CS 409350 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27/12/2019 mang tên ông Đỗ Ngọc P, bà Nguyễn Thị N. Diện tích đất của ông P, bà N là 2.272,2 m² tại thửa 531 tờ bản đồ số 40 xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Văn phòng C căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên và tài liệu chứng cứ các bên cung cấp là bản đo đạc chính lý bản đồ địa chính để giải quyết thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo đề nghị của người sử dụng đất; Giấy chứng nhận QSD đất và các giấy tờ tùy thân của các đương sự. Nay các đương sự có tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án, quan điểm của Văn phòng C là: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bên chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Ngọc P với Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Xuân T, đều trú tại: Xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên là hợp pháp. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Đỗ Ngọc N1, bà Ma Thị Thanh M, ông Nguyễn Minh A là các hộ có đất tiếp giáp với thửa 536 của ông Phạm Xuân T đều xác định đất của các hộ đều đã có GCNQSD đất, có ranh giới rõ ràng và không có tranh chấp với thửa đất 536 của ông T đã mua của vợ chồng bà N. Nay vợ chồng bà N với vợ chồng ông T có tranh chấp, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định, nếu các thửa đất trên bản đồ địa chính bị sai thì đề nghị chỉnh lý bản đồ theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2022 của Công ty cổ phần T2, quận Đ, Hà Nội xác định vị trí hiện trạng, cụ thể như sau: Tổng diện tích theo hiện trạng thửa 531 (thửa đúng 536) là 558,6m², có vị trí tiếp giáp: + Phía Đông Nam giáp đường Q Thái Nguyên- Lạng Sơn có chiều dài 10m; + Phía Tây giáp thửa 311 của ông Đỗ Ngọc N1 có chiều dài 11,4m; + Phía Nam giáp thửa 535 của chị Tô Thị Như Q1 (nay của anh Nguyễn Minh A) có chiều dài 53,2m; + Phía Bắc giáp thửa 408,409 của anh Hoàng Văn T1 và chị Ma Thị Thanh M có chiều dài 55m. Trên đất có 1 số bụi chuối do bà N trồng.

Kết quả định giá ngày 10 tháng 3 năm 2022, Hội đồng tiến hành định giá thửa đất tranh chấp xác định: Vị trí đất tại xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên có giá 58.000 đ/m²; + Giá trị tài sản trên đất: Cây chuối chưa có buồng non, có giá 30.000 đ/cây x 20 cây = 600.000đồng.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ đã quyết định: Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 157, 158, 164, 165, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 276, 278, 280, 288, 291, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 98, 100, 106, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi bổ sung một số điều nghị định quy định chi tiết thi

hành Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Xuân T, bà Hoàng Thị D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Ngọc P với ông Phạm Xuân T, bà Hoàng Thị D. Giao cho ông Phạm Xuân T và bà Hoàng Thị D được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 531 (đã được chỉnh lý thành thửa 536), tờ bản đồ địa chính số 40, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có vị trí tứ cận và diện tích theo bản trích đo hiện trạng đất do Công ty cổ phần T2, quận Đ, Hà Nội thực hiện ngày 26/9/2022, cụ thể như sau:

* Về diện tích: Vị trí từ điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 có diện tích **558,6 m²** loại đất bằng trồng cây hằng năm khác;

* Về vị trí tứ cận: + Phía Đông Nam giáp đường Q Thái Nguyên- Lạng sơn có chiều dài 10m (điểm 1-2); + Phía Tây giáp thửa 311 của ông Đỗ Ngọc N1 có chiều dài 11,4m (điểm 5 – 6 = 5,5m, 6-7 = 5,9m); + Phía Nam giáp thửa 535 của chị Tô Thị Như Q1 (nay của anh Nguyễn Minh A) có chiều dài 53,2m (điểm 7-8= 21,1m, 8-9= 25,4m, 9-1=6,7m); + Phía Bắc giáp thửa 408, 409 (trên thực tế là thửa 414, 415, 416) của anh Hoàng Văn T1 và chị Ma Thị Thanh M có chiều dài 55m (điểm 2 - 3 = 6,7m; 3 - 4 = 28,6m; 4-5 = 19,7m)

(Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty cổ phần T2, quận Đ, Hà Nội đo đạc ngày 26/9/2022 kèm theo).

3. Buộc ông Phạm Xuân T, bà Hoàng Thị D phải liên đới trả bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Ngọc P số tiền 170.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*) tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán.

4. Các bên đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng thực tế.

5. Về chi phí thẩm định và định giá: Ông Đỗ Ngọc P, bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Xuân T chịu chi phí thẩm định đo đất bằng máy. Bà N, ông T đã thực hiện xong.

Buộc ông Phạm Xuân T, bà Hoàng Thị D phải liên đới chịu chi phí định giá là 5.000.000 đồng. Bà N đã nộp tiền chi phí định giá và đã thực hiện chi phí xong, ông T, bà D phải có trách nhiệm trả bà N số tiền định giá là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/8/2023, ông Đỗ Ngọc P và bà Nguyễn Thị N làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ với lý do: (+) Đề nghị Tòa phúc thẩm hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Phạm Xuân T năm 2021; (+) Chỉ nhất trí chuyển nhượng 5m mặt đường Q - 1B chạy sâu hết đất, 5m mặt đường vào sâu hết đất gia đình lấy lại; (+) Hai điều kiện trên ông T không đồng ý, thì gia đình lấy lại toàn bộ đất và trả lại số tiền đã nhận của ông T.

Ngày 18 và 23/8/2023, ông Phạm Xuân T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ với lý do: (+) Không nhất trí việc buộc phải trả số tiền 170.000.000đ cho ông P, bà N; (+) Nếu được giao đủ đất thì giao đủ tiền, nếu giao thiếu đất thì thiếu tiền; (+) Diện tích đất bị thiếu là 100m² (*chiều tám mặt đường Quốc lộ 1B là 4,1m*) theo hợp đồng viết tay ngày 29/12/2019; (+) Số tiền đã giao là 770.000.000đ, giá chuyển nhượng là 94.000.000đ/1m tám mặt đường. Do vậy, 5,59m mặt đường tương ứng với 525.000.000đ (770.000.000đ – 525.000.000đ = 245.000.000đ), đề nghị Tòa án buộc bà N ông P trả lại số tiền đã giao thừa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Ngọc P và bà Nguyễn Thị N; ông Phạm Xuân T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Ngọc P và bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Xuân T đã đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và người làm chứng đều vắng mặt, nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, tuy nhiên trong hồ sơ đã có lời khai của họ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiếp tục xét xử vụ án.

[2.] Nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận:

[2.1.] Ông Phạm Xuân T đã nhận chuyển nhượng đất tại thửa 531 tờ bản đồ số 40 xóm N, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên của ông Đỗ Ngọc P và bà

Nguyễn Thị N. Giá đất chuyển nhượng là 940.000.000đ (tương ứng 94.000.000đ/1m mặt đường), đã giao 770.000.000đồng, còn nợ lại 170.000.000đ chưa trả.

[2.2.] Ngày 29/01/2021, hai bên ra Văn phòng C (Địa chỉ: Tổ F, phường C, thành phố T) ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định của pháp luật. Diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 439m² tại thửa 531 tờ bản đồ số 40 xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; giá chuyển nhượng 200.000.000đồng.

[2.3.] Ngày 09/3/2021, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp GCNQSD đất số DA 055928 mang tên ông Phạm Xuân T với thửa đất số 531 (đã được chỉnh lý thành thửa 536), tờ bản đồ 40, diện tích 439m², loại đất trồng cây hàng năm khác.

[3.] Theo ông Đỗ Ngọc P và bà Nguyễn Thị N: Mặc dù khi chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận cụ thể diện tích đất là bao nhiêu, nhưng đã có các ranh giới mốc giới rõ ràng, được ghi rõ trong 02 giấy viết tay vào các ngày 29/12/2019 và ngày 02/02/2020, cụ thể: *“chuyển nhượng 10m mặt đường, sâu vào hết đất với giá tiền 940.000.000đ (tương ứng 94.000.000đ/1m mặt đường). Chiều rộng bóm mặt đường 1B là 10m, chiều dài hết thửa đất, một bên giáp nhà chị M, một bên giáp nhà chị Q1 (nay là nhà anh A), chiều rộng cuối thửa đất giáp thửa đất số 311 của ông N1”*. Ông bà đã giao đủ 10m đất bóm mặt đường Quốc lộ 1B cho ông Phạm Xuân T, ông T đã nhận đất để quản lý, sử dụng.

[3.1.] Lý do trong Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực tại Văn phòng C chỉ ghi diện tích đất chuyển nhượng là 439m² đất là theo trích lục bản đồ địa chính, còn trên thực tế ông bà đã giao đủ đất có chiều bóm mặt đường Quốc lộ 1B là 10m, ông T đã biết điều này, nên mới đồng ý và tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

[3.2.] Nay ông bà chỉ nhất trí chuyển nhượng theo đúng diện tích đất ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, có chiều bóm mặt đường Quốc lộ 1B là 5,59m, sâu vào hết đất. Phần diện tích đất còn lại, không nhất trí chuyển nhượng nữa. Số tiền đã nhận thừa so với diện tích đất đã giao thì vợ ông có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà D. Không yêu cầu ông T, bà D phải trả cho ông bà số tiền còn thiếu là 170.000.000đ tiền còn nợ lại và lãi suất.

[3.3.] Nếu ông T, bà D không đồng ý, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, ông bà có trách nhiệm trả lại đủ số tiền đã nhận.

[4.] Theo ông Phạm Xuân T, do diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận QSD đất không đủ diện tích như đã thỏa thuận mua bán tại 02 giấy viết tay, nên ông không trả số tiền còn thiếu là 170.000.000đ cho vợ chồng ông P. Nếu vợ

chồng ông P giao đủ đất, ông trả đủ tiền, giao thiếu đất thì trả thiếu tiền. Việc vợ chồng ông P khởi kiện ông, ông đã có đơn đơn phản tố. Nay ông đề nghị, chỉ nhất trí lấy phần diện tích đất đúng như theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là $439m^2$ (với chiều bóm mặt đường Quốc lộ 1B là 5,59m, sâu vào hết đất, giá chuyển nhượng là 94.000.000đ/1mét bóm mặt đường, tương ứng với 525.000.000đ). Diện tích đất bị thiếu là $100m^2$ (có chiều bóm mặt đường Quốc lộ 1B là 4,1m). Theo hợp đồng viết tay ngày 29/12/2019, ông đã giao số tiền là 770.000.000đ, sau khi đối trừ đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông P trả lại số tiền đã giao thừa là 245.000.000đ.

[5.] Hội đồng xét xử thấy: Theo kết quả thẩm định của Tòa án ngày 26/9/2022 đã xác định được hiện trạng sử dụng thửa đất 531 (đã được chỉnh lý là thửa 536, tổng diện tích là $558,6m^2$) của ông Phạm Xuân T đang quản lý, sử dụng có vị trí cụ thể như sau: (+) Phía Đông Nam giáp đường quốc lộ 1B Thái Nguyên - Lạng Sơn có chiều dài 10m; (+) Phía Tây giáp thửa 311 của ông Đỗ Ngọc N1 có chiều dài 11,4m; (+) Phía Nam giáp thửa 535 của chị Tô Thị Như Q1 (nay của anh Nguyễn Minh A) có chiều dài 53,2m; (+) Phía Bắc giáp thửa 408, 409 của anh Hoàng Văn T1 và chị Ma Thị Thanh M có chiều dài 55m (Trên đất tranh chấp có 1 số bụi chuối do bà N trồng).

[6.] Như vậy có thể khẳng định: Hai bên đều đã thực hiện việc chuyển nhượng đất theo đúng 02 giấy viết tay vào các ngày 29/12/2019 và ngày 02/02/2020. Thực tế, phía vợ chồng ông P đã giao đủ 10m đất bóm mặt đường Quốc lộ 1B cho ông T, ông T đã nhận đất và quản lý sử dụng nhưng lại không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán của mình như đã thỏa thuận. Việc ông T cho rằng “do ông chỉ được Nhà nướ cấp QSD với diện tích là $439m^2$ đất, có chiều bóm mặt đường Quốc lộ 1B là 5,59m, còn thiếu 4,1m đất bóm mặt đường Quốc lộ 1B, nên không đồng ý thanh toán nốt số tiền còn nợ” là không chính xác. Tại phiên tòa hôm nay, bản thân ông T cũng đã thừa nhận “khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng C hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và lừa dối. Mặc dù biết diện tích đất theo bản đồ địa chính bị thiếu so với diện tích đất đã thỏa thuận mua bán nhưng ông vẫn đồng ý ký, vì theo ông việc thiếu đất đó không làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông P”.

[7.] Như vậy có thể khẳng định, bản thân ông T đã biết rõ mặc dù theo bản đồ địa chính đất chỉ có $439m^2$ tương đương với chiều bóm mặt đường là 5,59m, nhưng trên thực tế ông vẫn đang quản lý sử dụng diện tích đất mua bán với ông P với chiều bóm mặt đường Quốc lộ 1B là 10m. Lý do ông T đưa ra để không trả số tiền 170.000.000đ còn thiếu cho ông P, bà N là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ đã thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ và xem

xét đánh giá một cách khách quan, toàn diện, công bằng. Các căn cứ và yêu cầu đề nghị Tòa án phúc thẩm giải quyết, trong đơn kháng cáo của ông Đỗ Ngọc P và bà Nguyễn Thị N; ông Phạm Xuân T là không có cơ sở để chấp nhận. Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ đã đảm bảo quyền lợi của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần được giữ nguyên.

[8.] Về án phí phúc thẩm: Do những người kháng cáo đều là người cao tuổi, nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho họ, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[9.] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, đảm bảo quy định của pháp luật.

[10.] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do các đương sự không kháng cáo và không bị kháng nghị, nên 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, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Ngọc P, bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Xuân T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Ngọc P và bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Xuân T.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6,7,9 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đồng Hỷ;
- Chi cục THADS huyện Đồng Hỷ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy