

Bản án số: 01/2025/DS - PT  
Ngày 02 tháng 01 năm 2025  
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 PHÚ THỌ**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu Huyền  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Quang Vũ  
Ông Phạm Văn Toàn  
*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.  
*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2024 và ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 77/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS - ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2024/QĐXX - PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 917/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu A, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M:* Luật sư Vi Văn A - Văn phòng L3 - Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: P tháp B H, B Đê L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

**Bi đơn:** Anh Lê Anh N, sinh năm 1984 và chị Phan Thị Thu H, sinh năm 1994 (Là vợ anh N); Điều trú tại: Tổ dân phố H, phường X, quận N, thành phố Hà Nội.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T. Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Quốc L - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn T – Chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện T.

*(Bà M, ông A, anh N, chị H có mặt ngày 30/12/2024, ông T vắng mặt; Bà M có mặt ngày 02/01/2025, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà có thửa đất số 84, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.272m<sup>2</sup> đất ở, tại khu B, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà năm 1999. Ngày 20/3/2021 bà có bán cho vợ chồng anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H 01 phần đất, chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 317 là 6m, chiều sâu hết khổ đất, giá thỏa thuận 150.000.000đồng/1m mặt tiền, chiều dài hết khổ đất, tổng là 900.000.000đồng, bà bớt cho bên mua 10.000.000đồng, còn lại 890.000.000đồng, bên bán chịu mọi chi phí tách thửa và làm sổ đỏ cho bên mua. Có “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” có người làm chứng nhưng chưa có xác nhận của địa phương. Khổ đất của gia đình bà thời điểm chuyển nhượng là đến bức tường rào kiên cố hơn 20 năm nay, hiện nay vẫn còn. Sau khi ký Hợp đồng xong thì vợ chồng anh N trả ngay cho bà trong ngày 20/3/2021 số tiền 700.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào bên bán bàn giao sổ đỏ cho bên mua thì bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Theo bà hiểu rằng việc bán chiều sâu hết khổ đất, nghĩa là “hết khổ đất trong bìa”, thời điểm bán cho anh N, chị H bà cũng không xác định được khổ đất theo bìa đỏ bà đã được cấp năm 1999 là đến đâu. Bà bán đất cho anh N chị H là đất ở, sau đó đến ngày 12/6/2023 bà được UBND huyện T hợp thức thêm phần đất trồng cây lâu năm có thời hạn với diện tích 1.424,4m<sup>2</sup>.

Sau khi nhận tiền của anh N lần thứ nhất (Ngày 20/3/2021) thì ngày 23/3/2021 bà có đến UBND xã T để làm Hồ sơ tách bìa cho anh N nhưng UBND xã không làm cho vì yêu cầu bà phải có chữ ký của chồng bà (đã ly hôn). Nhưng sau đó xã lại xác định không cần phải chữ ký của chồng cũ của bà nên ngày 02/3/2022 UBND xã mới làm Hợp đồng cho bà. Sau khi anh N giao tiền (đợt 1) cho bà xong mấy tháng sau, anh N đã chôn cọc cắm lưới ngăn cách giữa 2 bên và đổ đất vào phần đất bà đã bán cho anh N và gia đình anh N đã trồng cây trên đất khoảng 2 năm nay, bà cũng đồng ý để cho gia đình anh N đổ đất trồng cây, bà không có ý kiến gì. Đến 02/6/2022 UBND xã làm hợp đồng để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì 02 bên có thỏa thuận lại là anh N và chị H phải chịu mọi chi phí khi tách bìa.

Sau khi làm Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh N thì Phòng đăng ký đất đai huyện T không tách cho anh N, lý do huyện cho rằng nhà bà không thể có nhiều đất ở như vậy (Tổng là 1.272m<sup>2</sup> đất ở) và yêu cầu bà cấp đổi lại để giảm đất ở, vì vậy ngày 12/6/2023 bà được UBND huyện cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ hiện trạng đất trong khuôn viên tường rào như hiện nay và có tăng phần đất trồng cây lâu năm nhưng giảm 1 phần đất ở với tổng diện tích 1424,4m<sup>2</sup> (Trong đó 1164,0m<sup>2</sup> đất ở) còn lại là đất trồng cây lâu năm.

Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/6/2023 thì ngày 25/8/2023 bà ra UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nghĩa L1 246,1m<sup>2</sup>. Do vợ chồng anh N yêu cầu bà phải bán thêm cho anh N 3 đến 4m nữa nhưng bà không đồng ý nên vợ chồng anh N không trả lại nốt phần tiền còn lại cho bà là 190.000.000đồng.

Nguồn gốc thửa đất là đất Thổ cư của bố đẻ bà để lại từ năm 1976 (Bố bà đã chết năm 1998). Mặc dù thời điểm đó chưa có giấy tờ gì nhưng trong đơn xin đất ở của bố bà để lại đã được UBND xã duyệt cho bố bà được phép sử dụng từ năm

1976, đến nay là bà tiếp tục sử dụng do bố mẹ bà tặng cho và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1991, sau đó do bì đồ bị rách nát nên tháng 8/1999 bà được UBND huyện T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Thửa đất đã xây tường rào bao quanh toàn bộ phần đất từ hơn 20 năm nay, trong đó có cả phần đất không nằm trong bì đồ của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu anh N và chị H phải trả nốt cho bà số tiền còn lại là 190.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên, là hợp đồng ban đầu ngày 20/3/2021.

Ngoài ra bà yêu cầu anh N và chị H phải trả số tiền lãi bà đã vay bên ngoài để làm nhà là 24.000.000 đồng, kể từ tháng 6/2023 đến tháng 12/2023 do anh N chị H chậm trả tiền cho bà. Đồng thời yêu cầu anh N, chị H phải bồi thường tổn thất về tinh thần cho bà là 10.000.000 đồng.

*Bị đơn anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H có quan điểm và yêu cầu phản tố như sau:* Ngày 20/3/2021 gia đình anh chị có mua của bà Mai M1 mảnh đất với diện tích bề ngang mặt tiền là 6m chiều dài hết khổ đất (Tại thời điểm mua bán, khổ đất nhà bà M được xác định đến hết phần đất bà sử dụng thực tế là đến bức tường xây), giá 900.000.000 đồng, bà có bớt cho 10.000.000 đồng. Hai bên đã cùng nhau thoả thuận dưới dạng văn bản hợp đồng mua bán và có người làm chứng là ông V là em bà M (Địa chính xã đã nghỉ hưu). Tại thời điểm ký Hợp đồng chúng tôi đã trả cho bà M 700.000.000 đồng với các điều thoả thuận được tóm tắt như sau :

- Hai bên thống nhất mua bán là 6m chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 317 chiều dài hết khổ đất (đã có ranh giới bằng tường rào xây kiên cố - hai bên đã cùng xác nhận).

- Bà M bên bán sẽ chịu trách nhiệm làm tất cả thủ tục tách thửa và chịu mọi chi phí, khi nào có sổ đỏ (GCNQSD), bên mua nhận sổ thì sẽ trả số tiền còn lại theo thoả thuận giữa hai bên là 190.000.000 đồng.

Sau khi ký Hợp đồng và bàn giao tiền vào cùng ngày 20/3/2021 thì 3 tháng sau (ngày 02/6/2021) bà M mới gọi điện cho tôi từ hà nội về và nói vợ chồng cháu về xã ký mấy giấy tờ thủ tục chuyển nhượng để bà đi làm sổ, tất cả hợp đồng và thủ tục bà đã làm việc xong hết rồi, về chỉ việc ký để bà mang đi làm sổ là xong, vợ chồng tôi đã về và lúc này bà đã có mặt ở xã cầm tập giấy tờ bà đã tự soạn cùng với tư pháp xã chỉ dẫn cho chúng tôi ký vào những chỗ cần ký. Vì chúng tôi tin tưởng hợp đồng do hai bên lập trước đó và việc ký giấy tờ chỉ là thủ tục hoàn thiện nghĩa vụ pháp lý, tài chính với nhà nước, nên tôi cũng không đọc lại nữa vì cho rằng bà M đề nghị xã lập Hợp đồng dựa trên cơ sở Hợp đồng giữa hai bên trước đó, và sau khi ký thì tư pháp và bà M cũng không đưa cho tôi bản hợp đồng nào cả .

Gia đình chúng tôi sau khi ký giấy chuyển nhượng đã về đóng cọc, căng lưới rào theo ranh giới đất đã mua của bà M với sự đồng ý của bà M ngay sau đó, tiến hành làm hàng rào ngăn cách giữa đất của tôi và nhà bà M, đổ thêm đất, tiến hành trồng cây trên toàn bộ diện tích đất đã nhận, từ mặt đường đến tận tường xây kiên cố phía sau và có sự thống nhất và chứng kiến của bà M. Sau khi mua bán, bà M còn tự ý chặt 01 cây cổ thụ phía sau đất và nói với gia đình tôi là cho bà xin 01 cây của cháu. Cây này trồng tại vị trí cuối cùng của mảnh đất sát tường bờ rào kiên cố hiện hữu đang tranh chấp.

Nhưng sau khi ký chúng tôi rất nhiều lần thúc giục bà M hoàn trả sổ đỏ để bàn giao sổ lại cho tôi, nhưng bà liên tục báo còn vướng mắc các vấn đề về pháp lý chưa thể tách thửa được. Đến đầu tháng 6 năm 2022 thì bà điện lên cho tôi yêu cầu



về ký lại hợp đồng vì quá thời hạn, lúc này chúng tôi về để ký lại hợp đồng cùng với đó yêu cầu bà phải làm nhanh giấy tờ để lấy sổ. Nhưng bà lại tiếp tục trì hoãn trong những tháng tiếp theo, chúng tôi yêu cầu trả sổ thì bà bảo còn vướng mắc một số thủ tục khi chuyển sổ từ sổ cũ sang sổ mới do sổ được cấp từ năm 1998 không tách thửa được. Sau đó ít ngày bà lại điện lên cho tôi và bảo bây giờ đất phía sau cùng của cháu là đất vườn đây không được đất ở toàn bộ đâu và tôi cũng nói tôi đồng ý và không quên bảo bà phải nhanh lên cho cháu nếu ko bà phải trả lãi cho cháu 700.000.000 đồng do bà cầm suốt 2 năm đó, thì được bà trả lời bà đã giao tất đất cho cháu sử dụng, đã ngăn và trồng cây suốt 2 năm rồi còn gì, kèm với đó bà bảo với vợ tôi là thôi coi như chúng cháu gặp tai nạn đi. Đến tận đầu tháng 10 năm 2023 bà mới gọi điện nói với tôi thủ tục sắp xong rồi, chúng cháu chuẩn bị lại phải về ký lại hợp đồng vì hết hạn rồi, khi chúng tôi về ký lại xong rồi thì được bà đưa lại toàn bộ giấy tờ và nói chúng cháu phải đi làm sổ vì trong hợp đồng này ghi vậy, lúc này chúng tôi nghĩ do bà già đi lại khó khăn nên chúng tôi chấp nhận mang đi làm sổ cho bà. Dựa trên giấy tờ bà mai đưa nên khi chuyển cho cán bộ chuyên môn tôi vẫn nghĩ rằng diện tích trong bìa là dài hết khổ đất gia đình tôi đã nhận từ bà M và đang sử dụng. Tuy nhiên, đến khi nhận bìa và xem bìa của bà M tôi mới phát hiện ra sổ của bà M cấp sang cả phần đất mà tôi đã mua của bà M.

Vào ngày 17/10/2023 chúng tôi có mang sổ và tiền sang trả cho bà và hỏi bà bây giờ bà phải trừ tiền đất phía sau đi cho cháu vì bà đã cấp cả vào sổ của bà phần đất cháu mua của bà rồi, thì được bà yêu cầu nếu ko trả đủ 190.000.000 đồng thì bà không nhận, ít hơn thì bà kiện ra toà và chúng tôi đành phải mang tiền về. Nay chúng tôi có quan điểm và yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho chúng tôi yêu cầu sau:

- Chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa vợ chồng tôi với bà M vào ngày 20/3/2021.

- Yêu cầu bà M phải trả toàn bộ tiền phí sang tên sổ đỏ là 20.000.000 đồng và trả lại toàn bộ đất đến hết ranh giới được phân chia bằng tường kiên cố hiện hữu cho chúng tôi, hoặc được cản trừ theo giá trị đất ở mà Hội đồng định giá đã định giá theo m<sup>2</sup> vào số tiền chúng tôi chưa thanh toán cho bà M là 190.000.000 đồng trừ đi số tiền tương ứng 35,2m<sup>2</sup> theo giá của Hội đồng định giá đã định.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T do ông Đào Hoàng A1 đại diện theo ủy quyền có quan điểm:*

- Về nguồn gốc thửa đất: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất ở được xác định căn cứ vào đơn xin đất ở và được Ban quản trị HTX và Ủy ban hành chính xã duyệt giao cho ông Nguyễn Thanh B gồm đất % và đất hồ ao để làm đất ở. Vậy nguồn gốc đất bà M đang sử dụng là của ông B bố bà M (Ông B đã chết) có diện tích đất ở được xác định là 1164,0m<sup>2</sup>.

- Đối với hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị M với anh Lê Anh N (Nội dung thể hiện diện tích mua bán 6m dài hết khổ đất...). Như vậy về kích thước nhận chuyển nhượng có phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không, đại diện UBND huyện thấy rằng:

Khổ đất này được xác định tại thời điểm giao dịch dân sự giữa bà M và anh Nghĩa L1 theo hiện trạng sử dụng đất đã được trích đo tại bản trích đo số 104a/2023 do văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện T trích đo hiện trạng, công



nhận diện tích tăng thêm cho bà Nguyễn Thị M. Như vậy diện tích khô đất tại thời điểm bà M chuyển nhượng cho anh N một phần diện tích, là khô đất có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 1424,4m<sup>2</sup>.

- Xác định vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M ngày 14/8/1999 so với giấy chứng nhận cấp đổi và thu hồi năm 2023 cho bà M:

Năm 2023, diện tích theo hiện trạng sử dụng của bà M là 1424,4m<sup>2</sup> tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 là 152,4m<sup>2</sup>. Theo quy định của pháp luật, trong quá trình sử dụng đất chủ sử dụng có khai hoang thêm đất không thuộc đất công ích, đất quỹ 2 của Ủy ban nhân dân xã quản lý, thời gian khai hoang trước 01/7/2014 mà không xác định được phần tăng thêm ở đâu thì được Nhà nước xem xét công nhận phần diện tích đất tăng đó vào cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đó. Do vậy, phần diện tích tăng của bà M do không xác định được vị trí tăng thêm nên Nhà nước công nhận phần tăng cho bà M vào cùng thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999.

Lý do có Bản trích đo địa chính hiện trạng tách thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/2022 ngày 20/3/2022 (Bản trích đo do bà M cung cấp): Sau khi nhận được đơn đề nghị đăng ký đo đạc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M, Văn phòng ĐKĐĐ&PTQĐ đã cử cán bộ thực hiện đo đạc theo đề nghị của công dân. Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của bà M là 1.424,4 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên Giấy chứng nhận bà M được cấp tại thời điểm đo đạc là 1.272,0 m<sup>2</sup>. Vậy diện tích hiện trạng tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất năm 1999 là 152,4m<sup>2</sup>. Tại thời điểm đo đạc, bà M đề nghị cơ quan đo đạc chỉnh lý phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 ra phía trước, giáp đường giao thông, phần diện tích tăng bà đề nghị để phía sau nhà, giáp đất nông nghiệp của người dân. Theo đề nghị của bà M, cán bộ đo đạc đã hoàn thiện bản trích đo số 134/2022 để trả cho bà M. Do đó, việc xác định vị trí đã được cấp giấy chứng nhận năm 1999 trên bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của bà M ngày 20/3/2022 là căn cứ theo đề nghị của chủ sử dụng đất.

Như vậy, diện tích bà M được công nhận theo Quyết định số 2239/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 là 1424,4m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất ở là 1164,0m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm là 260,4m<sup>2</sup>. Hồ sơ thiết lập, quyết định công nhận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp không xác định vị trí nào là vị trí đất ở trong tổng hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy không có căn cứ xác định vị trí đất ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà M là ở chỗ nào mà vị trí xác định đất ở do nhu cầu sử dụng của gia đình bà M.

*Người làm chứng ông Nguyễn Duy V cung cấp:* Bà Nguyễn Thị M có mối quan hệ là em con bà dì của ông, còn anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H có anh em họ hàng với bên vợ tôi. Khoảng năm 2021 bà M có gọi tôi sang để làm chứng cho việc bà M chuyển nhượng đất cho anh N, chị H. Khi tôi sang nhà bà M thì anh N đã có sẵn bản Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất, do hai bên đã thỏa thuận từ trước, vì vậy ông chỉ xác nhận việc hai bên có mua - bán, còn chi tiết đã được hai bên thỏa thuận trước trong Hợp đồng.

Trong Hợp đồng có thỏa thuận mua bán, diện tích: 06m ngang, dài hết khô đất, theo đặc thù ở địa phương thì không bán đất theo mét vuông, mà bán theo chiều dài nghĩa là chiều sâu và chiều ngang. Tại thời điểm hai bên mua bán thì khô đất của nhà bà M là đến tường rào theo chiều sâu, vì đất nhà bà M có ranh giới rào bằng bức tường

xây xung quanh, còn một phía mặt đường thì có rào B.40. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thì không chỉ ranh giới và cũng không xác định diện tích là bao nhiêu mét vì không có đo đạc, còn trước đó hai bên có đo đạc chỉ ranh giới hay không thì tôi không rõ. Theo ở địa phương, thông thường hiểu như trong trường hợp này thì chiều dài hết khổ đất có nghĩa được tính đến hết bức tường rào. Sau khi bán được mấy tháng sau thì anh N đã rào hết khổ đất và sử dụng trồng cây cối trên đất đến này.

*\*Kết quả xác minh tại địa phương:*

- Ủy ban nhân dân xã T cung cấp: Ngày 23/3/2021 cán bộ địa chính xã cùng bộ phận chuyên môn có đến trực tiếp tại khu đất nhà bà M để đo đạc trực tiếp theo quy định. Thời điểm đó chỉ có bà M có mặt tại thực địa, không có anh N. Sau khi đo đạc lập bản vẽ, lập hồ sơ địa chính, thủ tục cuối cùng là tính tiền thuế chuyển nhượng, sau khi tính tiền thuế chuyển nhượng bà M có trình bày là tiền thuế cao quá bà không có tiền nộp ngay được. Vì vậy bà M tạm dừng làm thủ tục để về hai bên (bà M và anh N, chị H) thỏa thuận lại về chi phí làm bìa.

Khi ra Ủy ban nhân dân xã để yêu cầu làm thủ tục tách bìa bà M có trình bày là bán cho anh N 06m đất theo chiều mặt đường và sâu vào hết khổ đất. Sau đó căn cứ vào bản đồ số và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M thì phát hiện diện tích hiện trạng nhiều hơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà M mang hồ sơ xuống Ủy ban nhân dân huyện để làm thủ tục thì văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện T kiểm tra hồ sơ yêu cầu bà M phải làm thủ tục công nhận diện tích tăng thêm trước sau đó mới tách bìa. Từ thời điểm đó Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện T trực tiếp làm.

- Tại khu dân cư số 1, xã T - Ông Phan Bá S - Trưởng khu cung cấp:

Vào khoảng năm 2023 bà M có sang báo cáo bằng miệng với ông S về việc bà M có bán đất cho vợ chồng anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H nhưng đang xảy ra tranh chấp vì chưa thanh toán hết tiền mặt dù đã nhận bìa, đổ đất, trồng cây. Ông là trưởng khu hành chính đã đến tận nhà bà M để thăm nắm tình hình, sau đó ông S cũng nói với bà M là xem xét hai phương án: Một là đồng ý bán hết khổ đất, anh N đã đổ đất trồng cây thì giao nốt cho anh N, hai là nếu không giao hết đất thì cân đối lại số tiền trừ bớt cho anh Nghĩa L1 xong hai bên vẫn giữ được tình cảm, tuy nhiên bà M không đồng ý.

Ông S cũng cho biết thêm từ trước đến nay ở địa phương việc mua bán đất chỉ bán theo mặt đường và chạy vào sâu hết khổ đất chứ chưa ai bán theo mét vuông bao giờ. Cụ thể hộ ông Phạm Viết H1 (Là hàng xóm cách đất nhà bà M 01 nhà) cũng bán đất theo chiều dài mặt đường vào sâu hết đất.

*Ông Nguyễn Tiến L2 - Cán bộ tư pháp cung cấp:*

Ngày 02/6/2022 bà M, anh N, chị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng ngày Ủy ban nhân dân xã T đã làm thủ tục chứng thực hợp đồng trên theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó các bên mang toàn bộ hồ sơ đã ký kết đến Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện T để làm thủ tục tách bìa. Tuy nhiên qua kiểm tra Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện T yêu cầu phải chỉnh sửa lại diện tích, mục đích sử dụng đất vì vậy các bên mua bán phải lập lại hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời do chủ trương sát nhập nên địa chỉ của bà M từ khu B thành khu 1. Vì vậy bà M và anh N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng mới ngày 25/8/2023, UBND xã T đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà M và anh N. Khi đến làm thủ tục chuyển nhượng thì hai bên đều có

mặt, tự đọc hợp đồng và giao kết theo thỏa thuận, xã chứng thực việc chuyển nhượng hai bên là có thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS- ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 8, Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 130, Điều 223, Điều 500, Điều 429 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 167, Khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 luật đất đai; Khoản 1, 5 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1, 4, 5 và 9 Điều 26, Điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Xử: Tuyên bố Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 vô hiệu một phần.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu anh N, chị H thanh toán nghĩa vụ trả nợ;

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Anh N, chị H về việc đòi trừ nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M.

- Anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền còn lại là 77.360.000đ (Bảy mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Bác yêu cầu phản tố của anh N về việc buộc bà M phải thanh toán 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) tiền thuế phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bác yêu cầu của bà M về việc yêu cầu anh N, chị H phải trả số tiền lãi bà đã vay của người khác để làm nhà là 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng);

- Bác yêu cầu của bà M về việc yêu cầu anh N, chị H phải bồi thường tổn thất về tinh thần cho bà 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ khác của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/7/2024 bà Nguyễn Thị M - Là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo trình tự phúc thẩm, chấp nhận việc kiện đòi khoản tiền anh N, chị H chưa thanh toán theo hợp đồng số 300 gần nhất có hiệu lực (để sang tên Giấy chứng nhận cho bị đơn) là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) và lãi phát sinh do chậm trả hoặc tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên do bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán để đảm bảo công bằng trước pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Thị M2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp tài liệu chứng cứ mới.

Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà M2 là ông Vi Văn A đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm 06/2024/DS- ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử;



Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 06 ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy.

Về án phí: Bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị M - Là nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xem xét tính pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 và ngày 25/8/2023 giữa bà M và vợ chồng anh N, chị H:

Ngày 20/3/2021, bà M và vợ chồng anh N ký “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” hai bên đều có mặt và có sự chứng kiến của ông Nguyễn Duy V (khi đó là cán bộ địa chính xã và là em họ của bà M), việc mua bán giữa hai bên được thỏa thuận với diện tích đất mua bán là 06m dài hết khổ đất. Giá chuyển nhượng là: 890.000.000 đồng (T1 trăm chín mươi triệu đồng). Thanh toán tiền làm 02 lần: lần 1 thanh toán 700.000.000 đồng vào ngày 20/3/2021; Lần 2 thanh toán nốt phần còn lại sau khi bên bán giao lại sổ đỏ cho bên mua; phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Bên bán bảo đảm chuyển giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng anh N đã thanh toán cho bà M 700.000.000 đồng như hai bên đã thỏa thuận và bà M đã giao đất cho vợ chồng anh N. Vợ chồng anh N đã tiến hành chôn cọc cắm lưới ngăn cách thửa đất giữa hai bên, đổ đất và trồng cây trên toàn bộ phần diện tích bà M giao, khi anh N đổ đất trồng cây bà M đồng ý không có ý kiến gì. Gia đình anh N đã sử dụng ổn định toàn bộ phần đất bà M giao cho có chiều dài hết khổ đất. Như vậy, việc bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N theo “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” ngày 20/3/2021 mặc dù chưa có công chứng hay chứng thực, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thực tế, thể hiện ý chí của bà M và vợ chồng anh N, hai bên đã thực hiện được quá 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Bà M đã nhận tiền, vợ chồng anh N đã nhận đất, số tiền còn lại vợ chồng anh N chưa trả chỉ là do 02 bên thống nhất thỏa thuận để lại để hoàn thiện thủ tục tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân bà M cũng như vợ chồng anh N đều đề nghị được thực hiện theo “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” ngày 20/3/2021. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Mặt khác, căn cứ vào xác minh tại khu dân cư và lời khai của người làm chứng thể hiện: Theo đặc thù ở địa phương thì không bán đất theo mét vuông bao giờ mà chỉ bán theo chiều ngang mặt đường và chiều dài vào sâu hết khổ đất, tại thời điểm hai bên mua bán thì khổ đất nhà bà M có chiều dài là đến tường rào xây. Theo kết quả đo đạc thẩm định của Tòa án, được thể hiện trên Bản trích đo ngày 10/01/2024 có diện tích là 281,3m<sup>2</sup>. Ngày 25/8/2023, vợ chồng anh N có ký vào bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 300/2023/HĐCN tại UBND xã T diện tích trong hợp đồng 246,1m<sup>2</sup>, thiếu so với thực tế bà M giao là 35,2m<sup>2</sup>, anh N trình bày lý do vợ chồng anh ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2023 thiếu phần diện tích 35,2m<sup>2</sup> do anh chị không đến địa điểm đo đạc khi tách thửa (vì theo thỏa thuận, bà M là người đi làm thủ tục tách thửa), nên không biết diện tích đất thiếu trên bà M không ghi vào hợp đồng phần mà anh chị đã nhận chuyển nhượng. Đến khi nhận và xem giấy chứng nhận của bà M đưa xỏ anh chị mới phát hiện việc bà M không làm và đo hết khổ đất cho vợ chồng anh thì anh mới không đồng ý trả nốt tiền cho bà M nên đã phát sinh yêu cầu phản tố của anh chị.

Qua xác minh tại địa phương cung cấp: “Ngày 23/3/2021 cán bộ địa chính xã cùng bộ phận chuyên môn có đến trực tiếp tại khu đất nhà bà M để đo theo quy định. Thời điểm đó chỉ có bà M có mặt tại thực địa, không có anh N. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M cũng khẳng định, khi đo đạc bà không thông báo cho vợ chồng anh N. Sau khi đo đạc lập bản vẽ, lập hồ sơ địa chính, thủ tục cuối cùng là tính tiền thuế chuyển nhượng, sau khi tính tiền thuế chuyển nhượng bà M có trình bày là tiền thuế cao quá bà không có tiền nộp ngay được. Bà M tạm dừng làm thủ tục để về hai bên thỏa thuận lại về chi phí làm bì”. Do đó, việc vợ chồng anh N cho rằng anh chị ký vào Hợp đồng ngày 25/8/2023 chỉ là thủ tục hoàn thiện nghĩa vụ pháp lý, tài chính với nhà nước là có căn cứ. Từ phân tích trên khẳng định ý trí của bà M chuyển nhượng cho anh N theo hợp đồng 281,3m<sup>2</sup>.

Hiện nay anh N và chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 246,1m<sup>2</sup>, phần diện tích 35,2m<sup>2</sup> do bà M đã kê khai và hiện nay nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M, bà M cũng không đồng ý bàn giao phần đất này, và anh N chị H cũng nhất trí để lại đất cho bà M sử dụng và đề nghị được đối trừ giá trị đất theo m<sup>2</sup> vào số tiền anh chị chưa thanh toán cho bà M. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của anh N đối trừ với một phần yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận.

Vì vậy, xác định phần diện tích “đất ở” bà M chuyển nhượng cho anh N còn thiếu có giá trị theo định giá là  $35,2\text{m}^2 \times 3.200.000 \text{ đồng/m}^2 = 112.640.000 \text{ đồng}$ . Số tiền anh N chưa thanh toán cho bà M là 190.000.000 đồng. Sau khi đối trừ nghĩa vụ thì anh N, chị H phải tiếp tục thanh toán cho bà M số tiền 77.360.000 đồng là phù hợp với pháp luật. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu anh N, chị H thanh toán nghĩa vụ trả nợ; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Anh N, chị H về việc đối trừ nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M là phù hợp, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M yêu cầu vợ chồng anh N thanh toán số tiền 190.000.000 đồng và cũng không có căn cứ huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận đơn kháng cáo và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, tuy nhiên đề nghị của luật sư không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ khoản 1 Điều 8, Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 130, Điều 223, Điều 500, Điều 429 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 167, Khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 luật đất đai; Khoản 1, 5 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 157, Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1, 4, 5 và 9 Điều 26, khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Xử:** Tuyên bố Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 vô hiệu một phần.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu anh N, chị H thanh toán nghĩa vụ trả nợ;

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Anh N, chị H về việc đòi trừ nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M.

- Anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền còn lại là 77.360.000đồng (Bảy mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Bác yêu cầu phản tố của anh N, chị H về việc buộc bà M phải thanh toán 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền thuế phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bác yêu cầu của bà M về việc yêu cầu anh N, chị H phải trả số tiền lãi bà đã vay của người khác để làm nhà là 24.000.000đồng (Hai mươi bốn triệu đồng);

- Bác yêu cầu của bà M về việc yêu cầu anh N, chị H phải bồi thường tổn thất về tinh thần cho bà 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

**2. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H phải chịu 4.868.000đồng (Bốn triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trong đó 3.868.000đồng (Ba triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng) tiền án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần; 1.000.000đồng ( Một triệu đồng) là tiền án phí do một phần yêu cầu phản tố của anh N, chị H không được chấp nhận.

Xác nhận anh N, chị H đã nộp tiền tạm ứng án phí là 3.000.000đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số BLTU/2023/3722



ngày 26/01/2024. Anh N và chị H phải nộp tiếp 1.868.000đồng (Một triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 2.500.000đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà M đã nộp tạm ứng 5.000.000đồng (Năm triệu đồng). Anh Lê Anh N và chị Phan Thị Thu H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền 2.500.000đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì ngoài số tiền phải trả, người phải thi hành án còn phải trả lãi cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.*

*Trong 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 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.*

4. Các quyết định khác của Bản 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 Phú Thọ;
- TAND H. Thanh Thủy;
- Chi cục THADS H. Thanh Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Lê Thị Thu Huyền**

