

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 70/2023/DS-PT

Ngày 17-10-2023

V/v tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực
hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Ông Vũ Quang Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy A và bà Vũ Thị B; cùng địa chỉ: Thôn X, xã BS, huyện AD, thành phố Hải Phòng; đều có mặt;

- *Bị đơn:*

1. Bà Đinh Thị C và ông Lê Bách D; địa chỉ: Thôn X, xã BS, huyện AD, thành phố Hải Phòng; Bà C có mặt, ông D vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Bà Đinh Thị C: Ông Đỗ Hoàng Đ, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV An Trần Gia, Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F; cùng địa chỉ: Tổ 1, phường Trần Thành Ngọ, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: Thôn Tân Tiến, xã Tân Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Văn phòng công chứng ĐC; địa chỉ: Số 28 Hai Bà Trưng, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt);

3. Văn phòng công chứng AD; địa chỉ: Số 490 Tôn Đức Thắng, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt);

5. Ủy ban nhân dân xã BS, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt);

- Người kháng cáo: Bà Đinh Thị C và ông Lê Bách D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/11/2020 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F diện tích đất thổ cư 100m² tại thửa đất số 410A, tờ bản đồ số 11, Thôn X, xã BS, huyện AD, thành phố Hải Phòng (sau đây viết tắt là Thửa đất số 410A). Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận, có làm Giấy biên nhận, tiền chuyển nhượng đã thanh toán giao nhận cho nhau xong. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã BS, huyện AD ngày 20/11/2020. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối đe dọa, không phải bắt nợ, trừ nợ. Nguồn gốc thửa đất trên trước đó Bà Nguyễn Thị G ở thôn Tân Tiến, xã Tân Thành, quận Dương Kinh nhận chuyển nhượng của Bà Đinh Thị C và ông Lê Bách D (đã được UBND huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên Bà G số giấy CT 903667 ngày 31/12/2019; số vào sổ cấp giấy 00280). Sau đó vợ chồng Ông E nhận chuyển nhượng của Bà Nguyễn Thị G ở thôn Tân Tiến, xã Tân Thành, quận Dương Kinh (được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương xác nhận Ông E bà F là chủ sử dụng đất ngày 03/11/2020). Ngày 10/01/2023 vợ chồng ông bà đã được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương xác nhận là chủ sử dụng đất.

Về quá trình thực hiện hợp đồng và bàn giao tài sản: Do không có nhu cầu sử dụng nên Ông E có nói với ông bà là nhà đang cho chủ cũ là vợ chồng Bà C và ông D ở nhờ khi nào có nhu cầu lấy sẽ bàn giao. Năm 2021 ông bà có nhu cầu lấy lại nhà đất về để sử dụng nên yêu cầu Ông E bàn giao tài sản; Ông E có yêu cầu Bà C ông D dọn đồ đạc để bàn giao nhà cho nhưng không được. Sự việc kéo dài nhiều năm, đã được chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Thời gian gần đây ông bà có yêu cầu Ông E bàn giao tài sản, ngày 28/2/2023 ông bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn giải quyết để được nhận tài sản. Ủy ban xã giao cho Trưởng thôn 3, xã Bắc Sơn yêu cầu Ông E về để bàn giao tài sản. Ngày 28/2/2023 có lập biên bản bàn giao tài sản, bên bàn giao là Ông E, có sự chứng kiến của Trưởng thôn. Tuy nhiên Bà C không trả tài sản cho vợ chồng ông bà mà nói rằng việc đó liên quan đến Ông E, Bà G chứ ông bà không có quyền đối với tài sản trên. Nay ông bà yêu cầu: Buộc Ông E và bà F có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao tài sản là nhà, đất tại Thửa đất số 410A cho ông bà. Đối với toàn bộ công trình trên đất không được thể hiện trong các hợp đồng chuyển nhượng do các tài sản này chưa được đăng ký sở hữu; việc chuyển nhượng đất thì bắt buộc phải chuyển nhượng cả tài sản gắn liền trên đất; tài sản chưa được cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu, chưa được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy yêu cầu Bà C ông D phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ công trình trên đất mà không đồng ý thanh toán giá trị. Đối với số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản đã tự nguyện nộp, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn cũng như các đương sự khác trong vụ án phải chịu.

- *Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn Đinh Thị Lệ trình bày:* Thửa đất số 410A là của vợ chồng bà trên đất có nhà 03 tầng diện tích khoảng 120m² do gia đình ăn ở sinh sống ổn định lâu dài. Năm 2015 do khó khăn về kinh tế nên đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh vượng (VPBank) chi nhánh Tô Hiệu Hải Phòng để vay 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm. Đến năm 2018 bị chậm thanh toán do kinh tế gặp khó khăn. Qua giới thiệu gia đình bà gặp được Bà G và có vay tiền của Bà G 570.000.000 đồng để trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng. Bà đã đem tiền trả ngân hàng, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 410A để làm giấy công chứng chuyển nhượng cho Bà G theo yêu cầu của Bà G. Nhưng đây là thủ tục công chứng treo, không phải chuyển nhượng thật, vì bà vẫn trả lãi cho Bà G là 16.500.000 đồng/tháng và có cam kết trả hết gốc Bà G sẽ trả giấy. Trong hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất không thể hiện có các tài sản trên đất, còn thực tế trên đất có các công trình xây dựng do vậy hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không bao gồm các công trình trên đất. Do vậy hồ sơ chuyển nhượng sơ sài vì bà sẽ trả hết tiền Bà G để chuộc tài sản về. Không hiểu tại sao năm 2019 Bà G lại được Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Khi biết, bà đã hẹn Bà G để thu xếp kinh tế rồi làm thủ tục chuyển lại giấy tờ đất về tên vợ chồng bà. Thực tế bà chưa khi nào bàn giao nhà đất cho Bà G và vẫn ở cho đến nay. Năm 2020 Bà C có đơn

gửi Công an các cấp tố cáo hành vi một số người xâm phạm chỗ ở và hủy hoại tài sản của gia đình bà. Sau đó giữa bà với Bà G thỏa thuận, hòa giải, dàn xếp được với nhau nên bà rút đơn về. Đến năm 2021 được biết Bà G đã nhượng thửa đất trên cho Ông E vợ là bà F, sau đó Ông E bà F nhượng lại cho bà B, Ông A. Đối với việc chuyển nhượng cho bà B, Ông A, trước đó bà có ý định chuyển nhượng nhà, đất cho anh Khoa là người trong gia đình. Song do Ông E có hẹn bà đến kí hợp đồng với anh Khoa nhưng toàn thất hứa nên bà đã gạt bà B Ông A cũng là người trong gia đình. Tháng 10 năm 2020 bà hỏi gạt bà B có mua nhà, đất không; bà cũng trình bày với bà B bị Ông E lừa. Bà B có nói "cứ mang bì đỏ về đây cho đi xem, được đi kí hợp đồng mua luôn". Sau đó bà có hẹn Ông E, anh Thành để nhà bà B. Cũng vào tháng 10/2020, tại nhà bà B có bà B, bà B, anh Thành và vợ chồng Ông E. Các bên nói chuyện với nhau việc chuyển nhượng, bà B xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói "Tuồng đứng tên Bà C thì mua, còn đứng tên người khác thì không mua". Do vậy hợp đồng không thành. Bà không biết việc vợ chồng bà B kí hợp đồng với vợ chồng Ông E thế nào, bà có hỏi Ông E thì được biết anh Thành yêu cầu phải kí hợp đồng với bà B và hứa khi nào bán cho bà B sẽ báo bà trước hai ngày, sau đó Ông E đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà B mà không thông báo cho bà biết. Bà đã có đơn gửi tới Văn phòng đăng kí đất đai huyện An Dương yêu cầu không được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì quá trình chuyển nhượng thửa đất trên xuất phát từ việc vay nợ, là hợp đồng giả cách nhưng không có trả lời; đến nay được biết thửa đất trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B Ông A. Vì vậy, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B Ông A, trên đất có các công trình xây dựng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện; yêu cầu Hủy các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Đề nghị được gặp Bà G, Ông E, bà B để thỏa thuận giải quyết vụ việc. Bà C không yêu cầu hủy các hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bà với Bà G, giữa Bà G với Ông E bà F.

- Bị đơn Đỗ Phương Tiến trình bày: Thống nhất với quan điểm trình bày của nguyên đơn; nguyện vọng được bàn giao tài sản cho nguyên đơn sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà không có quan hệ vay nợ, làm ăn gì với ông D Bà C. Do có nhu cầu mua đất ở nên qua người quen giới thiệu, môi giới bà được biết ông D, Bà C có nhu cầu chuyển nhượng Thửa đất số 410A. Bà không được biết thửa đất trên ông D, Bà C đang thế chấp tại ngân hàng. Trước khi chuyển nhượng, bà đã được người môi giới dẫn đến nhà gặp ông D, Bà C để xem trực tiếp tài sản thấy trên đất còn có ngôi nhà 2 tầng. Sau khi xem xong, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Đầu năm 2019 tại địa chỉ cửa hàng của bà tại số 10 Chợ Con, phường Hàng Kênh, quận Lê Chân. Tại đây, có mặt ông D, Bà C và người môi giới bà đã bàn giao cho ông D, Bà C đủ số tiền trên nhưng không lập giấy biên nhận. Cùng ngày giao tiền cũng như thỏa thuận trước đó hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng ĐC trước sự chứng kiến của công

chứng viên. Sau khi kí công chứng xong người môi giới đã đi làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 31/12/2019 bà được UBND huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C có nói với bà là cho ở lại nhà, đất đã chuyển nhượng khi nào bà cần sẽ trả. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 04/6/2020 bà đã chuyển nhượng lại cho Ông E, bà F tài sản trên với giá 600.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng công chứng AD.

- Văn phòng công chứng ĐC trình bày: Văn phòng nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 410A và đã thực hiện công chứng hợp đồng. Lý do trên đất có tài sản là nhà ở nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện, không mô tả là vì trên bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên xuất trình không đăng kí nhà. Theo yêu cầu của các bên và quy định của pháp luật Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có nhà.

- Văn phòng công chứng AD trình bày: Văn phòng nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 410A và đã thực hiện công chứng hợp đồng. Lý do trên đất có tài sản là nhà ở nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện, không mô tả là vì trên bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên xuất trình không đăng kí nhà. Theo yêu cầu của các bên và quy định của pháp luật Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có nhà. Ông Vũ Văn Tuyên - Công chứng viên cho biết thêm: Ngày 04/6/2020 ông trực tiếp công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 410A giữa bên chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị G, bên nhận chuyển nhượng là Ông Đỗ Phương E, bà Tống Thị F. Ông có nhìn thấy các bên trực tiếp kiểm đếm, giao nhận tiền cho nhau nhưng ông không kí vào biên bản chứng kiến sự việc.

Về tài liệu có được trong hồ sơ thể hiện về Thửa đất số 410A như sau:

- Ông Lê Bách D, Bà Đinh Thị C được UBND huyện An Hải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2000; số vào sổ cấp giấy 01551. Trong Giấy chứng nhận không có tài sản gắn liền với đất.

- Ngày 30/01/2019 ông Lê Bách D, Bà Đinh Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị G. Tiêu đề hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất; được công chứng tại Văn phòng công chứng ĐC số công chứng 1330 ngày 30/01/2019, quyển số 01. Ngày 31/12/2019 Bà G được UBND huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 903667; số vào sổ cấp giấy 00280. Trong Giấy chứng nhận không có tài sản gắn liền với đất.

- Ngày 04/6/2020 Bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng cho Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F; được công chứng tại Văn phòng công chứng AD số công chứng 430 ngày 04/6/2020, quyển số 01. Tiêu đề hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương

xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 25/9/2020 từ Bà G sang cho Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F theo hồ sơ số 000754.CN.001. Trong Giấy chứng nhận không có tài sản gắn liền với đất.

- Ngày 20/11/2020 Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B; Tiêu đề hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất); được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã BS, huyện AD, thành phố Hải Phòng số chứng thực 145 ngày 20/11/2020, quyền số 01. Được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 10/01/2023 từ Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F sang cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B theo hồ sơ số 000754.CN.002.

- Ủy ban nhân dân xã BS, huyện AD cung cấp tài liệu thể hiện như sau: Ngày 03/8/2020 Bà C có đơn gửi Công an thành phố Hải Phòng, Công an huyện An Dương, Công an xã Bắc Sơn tố cáo hành vi một số người xâm phạm chỗ ở và hủy hoại tài sản của gia đình bà. Bà C, ông D có đơn xin rút đơn tố cáo nội dung sai phạm trình tự với Bà G có nội dung sau: Nay tôi và Bà G đã thỏa thuận, hòa giải, dàn xếp với nhau. Tôi chấp nhận bìa đỏ đứng tên Bà G là hợp lệ và Bà G được toàn quyền mua bán cho bất kỳ ai theo đúng quy định của pháp luật mà vợ chồng tôi không có bất cứ ý kiến kiện tụng hay tố cáo gì nữa.

- Ngày 16/02/2023 Bà C khai tại Công an xã Bắc Sơn, huyện An Dương có nội dung: Khoảng 16 giờ 20 phút đến 17 giờ 50 phút ngày 15/02/2023 bà B có gọi điện thoại cho Bà C rất nhiều lần yêu cầu Bà C phải dọn đồ dùng trong nhà để bà B lấy căn nhà; bà có nói lại bản thân sẽ làm theo hiến pháp pháp luật thì bà B chửi. Bà C có nói để ra tòa xử lý nội dung tranh chấp theo quy định pháp luật, mặc dù vợ chồng bà biết đang ở trên tài sản của bà B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 06-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 92, khoản 1 Điều 146, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 158 và 164 của Bộ luật Dân sự; khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Bà Đinh Thị C và ông Lê Bách D phải trả lại cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 410A, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m² tại Thôn X, xã BS, huyện AD, thành phố Hải Phòng. Được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 10/01/2023 từ Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F sang cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B theo hồ sơ số 000754.CN.002.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của

pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/7/2023 ông Lê Bách D và Bà Đinh Thị C có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Toàn bộ giao dịch giữa Ông E và bà B là bản chất không có giao dịch tài sản thực tế. Toàn bộ là hợp đồng giả cách, tài sản do Bà C vẫn đang quản lý sử dụng. Các giao dịch là giả cách, giao dịch cuối cùng là vô hiệu. Việc giao dịch này che giấu việc vay tiền. Năm 2019, 2020, Bà G đã sử dụng nhiều sức ép nhưng không lấy được nhà đất của Bà C, sau đó Bà G rút đơn, vì bản chất không có giao dịch này mà giả cách. Sau đó không có tiền trả nợ nên Bà C lại tiếp tục vay tiền của Tiến để trả Bà G. Bà C, cùng Tiến, Bà G để thỏa thuận Tiến thay mặt vay tiền ngân hàng để trả tiền Bà G. Sau đó Ông E đã thực hiện việc biến giao dịch giả cách này thành giao dịch thật. Đến năm 2021, Ông E khởi kiện ra tòa, song Ông E không đòi được nhà đất vì gia đình Bà C vẫn là người sử dụng nhà đất. Sau đó Ông E lại rút đơn khởi kiện. Bà C vẫn ở ổn định trên đất trên. Năm 2020, khi biết có việc chuyển nhượng giữa Ông E và bà B, Bà C đã có đơn đề nghị dừng các giao dịch chuyển nhượng. Không hiểu lý do tại sao Bà C lại được nhận chuyển nhượng và có tên chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tranh chấp đều thể hiện từ Bà G đến Ông E chưa bao giờ quản lý, sử dụng tài sản là nhà đất trên, không có bàn giao giữa ba bên. Đề nghị Hội đồng xét xử: Xem xét việc bị đơn cung cấp bản ghi âm giữa Ông E và Bà C thể hiện Ông E không phải là nhận chuyển nhượng đất. Việc rút đơn tố cáo là rút đơn tố cáo với Bà G để hợp thức hóa Ông E đứng tên nhận chuyển nhượng đất. Đề nghị thu thập tài liệu chứng cứ do hòa giải viên lập thể hiện việc giả cách đứng tên giữa Bà G và Ông E. Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện An Dương căn cứ vào Biên bản ghi lời khai của Công an xã Bắc Sơn ngày 16/02/2023: Mặc dù tôi và chồng biết đang ở trên tài sản của bà B. Nội dung này là ghi thêm vào, không đúng với thực tế, có dấu hiệu giả mạo hồ sơ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm Ông E không có mặt tại Tòa án để trực tiếp giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ để xác định chính xác bản chất sự việc.

Bị đơn là Đinh Thị Lệ trình bày bổ sung: Bà xác nhận có việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng với Bà G và khi bà gặp khó khăn thì bà có nhờ Ông E, bà F đứng tên nhận chuyển nhượng từ Bà G sang Ông E, bà F để bà có thể giữ lại căn nhà cho gia đình ở. Khi giao dịch chuyển nhượng thì không thỏa thuận chỉ chuyển nhượng đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất. Bà chỉ đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông E, bà F với Ông A, bà B; bà không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với Bà G và từ Bà G sang Ông E, bà F. Bà là người dẫn Ông E đến nhà bà B song hai bên không giao dịch được nên

sau đó hai bên lại tự giao dịch ngầm với nhau. Bà không biết Ông E bán cho bà B bao nhiêu tiền.

Nguyên đơn là Ông Nguyễn Duy A và bà Vũ Thị B trình bày: Ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ Ông E, bà F do Bà C dẫn Ông E đến gặp ông bà. Ông bà không biết Ông E là ai. Bà C có nói: Nếu dì mua thì dì trích cho cháu 300 triệu. Ông bà không biết Bà G bán cho Ông E như thế nào, ông bà chỉ biết khi mua của Ông E thì Ông E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà không mua bán gì với Bà C, không vay nợ gì với Bà C. Ông bà nhận chuyển nhượng cả đất và tài sản trên đất, có biên bản bàn giao tài sản với Ông E. Việc ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Một số đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà C, ông D với Bà G; giữa Bà G với Ông E, bà F; giữa Ông E, bà F với Ông A, bà B được công chứng, chứng thực hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất nhiều lần. Các hợp đồng trên được ký kết hoàn toàn tự nguyện, không có sự gian dối hay giả tạo. Do đó, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật, thừa đất được sang tên cho vợ chồng bà B là đúng quy định của pháp luật. Bà C, ông D cho rằng hợp đồng giữa vợ chồng ông bà với Bà G và giữa Bà G với Ông E, bà F là hợp đồng giả cách, nhằm cho giấu giao dịch vay tiền nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Bà G đã được cấp GCNQSDĐ, các giao dịch sau đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi chủ sở hữu. Do đó, việc Bà C, ông D yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho Ông A, bà B là không có căn cứ.

Đối với các công trình trên đất: Trên các Hợp đồng chuyển nhượng không ghi việc chuyển nhượng tài sản, tuy nhiên thực trạng trên đất có nhà 2,5 tầng và các công trình phụ giá trị là 637.614.168 đồng. Do các tài sản này chưa được đăng ký quyền sở hữu trên GCNQSDĐ, mặt khác việc chuyển nhượng đất theo lẽ thông thường đương nhiên phải chuyển nhượng cả tài sản gắn liền trên đất vì đây là một khối thống nhất không thể tách rời.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo bị đơn là ông Lê Bách D, Bà Đinh Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là ông D, Bà C phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông D, Bà C có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 410A cho ông bà. Bị đơn cư trú tại huyện An Dương. Do đó quan hệ pháp luật trong vụ án là “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định của pháp luật, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Trong vụ án, bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B Ông A; yêu cầu Hủy các hợp chuyển nhượng thửa đất trên. Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Ông A, bà B được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ghi chú thay đổi chủ sử dụng đất thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng. Trường hợp này, Tòa án không xem xét việc hủy GCNQSD đất, do đó Tòa án nhân dân huyện An Dương giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn là Ông Đỗ Phương E, bà Tống Thị F, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa. Xét, phiên tòa được mở lần thứ ba, Ông E, bà F và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào các Điều 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn:

[4] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Thửa đất số 410A được Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện An Dương) cấp cho ông Lê Bách D, Bà Đinh Thị C ngày 26/12/2000 với diện tích là 100m². Ngày 29/01/2019, ông Lê Bách D vợ là Đinh Thị Lệ có chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho Bà Nguyễn Thị G, việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng và được công chứng tại Văn

phòng công chứng ĐC. Ngày 31/12/2019, Bà G được cấp GCNQSD đất nêu trên. Ngày 04/6/2020, Bà Nguyễn Thị G có chuyển nhượng diện tích đất trên cho Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F, việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng công chứng AD. Ngày 25/9/2020, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất từ Bà G sang cho Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F. Ngày 20/11/2020, Ông Đỗ Phương E, bà Tống Thị F có chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B diện tích đất nêu trên, việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng, được chứng thực tại UBND xã Bắc Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Ngày 10/01/2023, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất từ Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F sang cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B.

[5] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông D, Bà C sang Bà G, từ Bà G sang Ông E, bà F; từ Ông E, bà F sang Ông A, bà B đều được lập thành văn bản, có chữ ký đầy đủ của hai bên, có chứng thực của Ủy ban cấp xã, công chứng tại Văn phòng công chứng. Các bên tham gia chuyển nhượng đều xác nhận đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng và trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối đe dọa. Nội dung chuyển nhượng không vi phạm đạo đức xã hội, không trái pháp luật. Các bên nhận chuyển nhượng đều đã được xác nhận việc chuyển nhượng bởi cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, việc chuyển nhượng là hợp pháp, tuân thủ đúng quy định về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự. Bị đơn Bà Đinh Thị C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng các hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách, nhằm che giấu giao dịch vay tiền nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, việc Ông A, bà B khởi kiện yêu cầu Bà C, ông D trả lại diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

[6] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà C, ông D, Bà G đã được cấp GCNQSDĐ, các giao dịch sau đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi chủ sở hữu. Do đó, việc Bà C, ông D yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho Ông A, bà B là không có căn cứ.

[7] Về tài sản trên đất: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bà C cho rằng bà không chuyển nhượng căn nhà trên diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Trong lời khai của Bà C ngày 16/02/2023 tại Công an xã Bắc Sơn có nội dung vợ chồng bà biết đang ở trên tài sản của bà B. Tại Bản tự khai ngày 30/8/2021, 03/7/2023, Bà Đinh Thị C có trình bày: Bà là người chủ động gọi cho anh Khoa về việc muốn bán nhà, đất... Trước khi có ý định bán nhà, đất cho anh Khoa, bà đã tìm bà B, Ông A (bà B có quan hệ gia đình với bà) nhưng bà B nói giấy tờ mang tên Tiến nên bà B không mua nữa. Mặt khác, Bà G là người nhận chuyển nhượng đất trực tiếp từ Bà C, ông D khẳng định: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Bà C có nói với bà là cho ở lại nhà,

đất đã chuyển nhượng khi nào bà cần sẽ trả. Tại Biên bản làm việc ngày 22/02/2023 tại UBND xã Bắc Sơn, Ông E cũng trình bày: Bà C là người bán đất đã thỏa thuận với Bà G và Ông E để mượn lại tài sản là ngôi nhà trên đất để sử dụng tạm trong lúc chưa có nơi ở khác. Bà G và Ông E đã đồng ý. Tại Biên bản bàn giao tài sản ngày 28/02/2023 giữa bên giao là Ông Đỗ Phương E và bên nhận là bà Vũ Thị B thể hiện hiện trạng bàn giao có nhà xây 1,5 tầng.

[8] Lời khai của Bà C là phù hợp với lời khai của những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp với các tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, do đó có đủ căn cứ khẳng định về ý chí Bà C mong muốn tìm người chuyển nhượng cả đất và tài sản trên đất.

[9] Trên thực tế, tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì thửa đất có tài sản. Do trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông A, Bà C không thể hiện có tài sản trên đất, xuất phát từ việc pháp luật không cho phép chứng thực hợp đồng đối với tài sản trên đất mà chưa được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không thể hiện nội dung chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Song, đây là tài sản gắn liền với đất, tài sản không thể di dời được, trường hợp di dời sẽ làm mất giá trị sử dụng. Khi chuyển nhượng, các bên tham gia giao dịch cũng không có thỏa thuận nào khác thể hiện việc chuyển nhượng đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất.

[10] Do đó việc Ông A, bà B khởi kiện yêu cầu Bà C, ông D trả cả nhà trên đất là có căn cứ và không có căn cứ để buộc Ông A, bà B phải thanh toán trị giá công trình trên đất cho Bà C ông D.

[11] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng tại biên bản ghi lời khai ngày 16/02/2023 tại Công an xã Bắc Sơn là có việc giả mạo, ghi thêm nội dung: Tôi và chồng biết đang ở trên tài sản của bà B. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu này để xem xét giải quyết vụ án là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc giải quyết vụ án và xem xét việc chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 410A không chỉ căn cứ vào tài liệu này mà căn cứ vào lời trình bày của bị đơn, lời khai của những người tham gia tố tụng và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Trong Biên bản lấy lời khai này, bản thân Bà C là người ký nháy vào từng trang của biên bản, ký vào đúng phần thể hiện nội dung quan điểm của Bà C nêu trên. Đối với file ghi âm do bị đơn cung cấp thể hiện đoạn ghi âm trao đổi với Ông E do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có tài liệu chứng minh thời điểm ghi âm, đây là file ghi âm đúng giọng nói của Ông E. Do đó không có căn cứ chấp nhận quan điểm nêu trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[12] Từ phân tích nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016, bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 158, 164 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 7 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Bà Đinh Thị C và ông Lê Bách D; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Bà Đinh Thị C và ông Lê Bách D phải trả lại cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 410A, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m² tại Thôn X, xã BS, huyện AD, thành phố Hải Phòng, được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 10/01/2023 từ Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F sang cho Ông Nguyễn Duy A, bà Vũ Thị B theo hồ sơ số 000754.CN.002.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị C, ông Lê Bách D, Ông Đỗ Phương E và bà Tống Thị F mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Bà C được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo biên lai thu tiền số 0004518 ngày 21/4/2023; Bà C đã nộp đủ án phí **dân sự sơ thẩm**. Trả lại bà Vũ Thị B số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0004490 ngày 30/3/2023; trả lại Ông Nguyễn Duy A số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0004491 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị C, ông Lê Bách D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005167 ngày 20 tháng 7 năm 2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Bà C, ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về quyền thi hành án: 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 tại các Điều 6, 7, **7a** và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Vũ Quang Trung - Đặng Minh Hạnh

Bùi Thị Thúy Hà

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND huyện Kiến Thụy;
- Chi cục THADS huyện Kiến Thụy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND huyện Kiến Thụy;
- Chi cục THADS huyện Kiến Thụy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

