TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 112/2025/DS-PT
Ngày: 27/02/2025
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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI
-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang
Các Thẩm Phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên toà: Ông Đỗ Hưng Thịnh - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dung - Kiểm sát viên

Ngày 27/02/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 594/2024/TLPT-DS ngày 16/12/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án số:176/2024/DS-ST ngày: 18/9/2024 của Toà án nhân dân huyện C4 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/QĐXXPT-DS ngày 03/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1970.
Nơi cư trú: Tổ 4, khu 13, phường M, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Ngọc L, sinh năm 1976.

2.2. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1981 (vợ ông L).

Cùng cư trú tại: Thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975 (vợ ông C);

Nơi cư trú: Tổ D, khu A, phường M, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh (Bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C theo giấy ủy quyền ngày 23/11/2023 có chứng thực của UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh).

3.2. Cụ Nguyễn Thị D, sinh năm 1944 (mẹ ông L);

3.3. Anh Phan Ngọc H, sinh năm 1999 (con ông L);

3.4. Anh Phan Ngọc H1, sinh năm 2005 (con ông L)

3.5. Chị Bàn Thị M1, sinh năm 1997 (vợ anh H);

Cùng cư trú: Thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội.

(Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn ông C, bị đơn ông L, bả N, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H1)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M2 trình bày :

Mẹ của ông C và bố ông L là hai anh em ruột. Thửa đất là do bố mẹ ông L để lại cho hai anh em nhà ông L. Một phần thửa đất của ông Lương B lại cho ông theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 với diện tích là 105m2 thuộc thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04 tại thôn L, xã Đ, huyện C, Tp ., với số tiền là 150.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng đất có sự tham gia ký kết của ông, vợ chồng ông L, bà N và có người làm chứng là ông Nguyễn Trọng B1.

Thời điểm ký kết Giấy chuyển nhượng ông đã trả trước 50.000.000 đồng và có kèm theo Bản cam kết nhận nợ số tiền là 100.000.000 đồng. Đến tháng 3/2014, do ông chưa thu xếp được đủ tiền nên ông vay vợ chồng bà T, ông B1 và nhờ vợ chồng bà Nguyễn Thị T trả tiền cho ông L, bà N.

Sau đó ông đã trả hết số tiền vay bà T, ông B1. Do ông không có đủ tiền để làm thủ tục sang tên nên ông vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên thửa đất đã mua.

Đến khoảng năm 2015 - 2016, ông có đề nghị ông L, bà N nhưng ông bà bảo sổ đỏ đã cắm Ngân hàng nên ông không làm thủ tục sang tên thửa đất được, chờ ông bà lấy số đỏ về thì sang tên sau.

Nay ông đề nghị ông L, bà N chuyển giao toàn bộ Giấy tờ về thửa đất để ông hoàn tất thủ tục sang tên đối với thửa đất như giấy chuyển nhượng đã ký kết.

Về việc ông L, bà N vay tiền ông: Năm 2009, vợ chồng ông L, bà N có vay ông số tiền là 24 triệu đồng. Sau đó, ông L, bà N đã trả ông số tiền là 19 triệu, còn thiếu 5 triệu đồng coi như ông cho. Việc vay tiền chỉ có thời điểm đó thôi. Còn sau thời điểm đó, ông không cho ông L, bà N vay thêm lần nào nữa. Ông khẳng định việc ông L, bà N khai vay ông 2 lần 50 triệu và 100 triệu là không có.

Theo lời trình bày của ông L, bà N về năm 2016, năm 2018 có đề nghị trả ông tiền: ông xác nhận không có việc ông L, bà N đề nghị trả ông tiền. Năm 2018, do nợ nần nên ông đề nghị ông L, bà N bán thửa đất để ông trả nợ, nhưng ông L, bà N bảo số đã cắm Ngân hàng khi nào lấy số về thì bán. Ông đề nghị ông L, bà N trả ông 400 triệu đồng để ông trả nợ nhưng ông L, bà N không đồng ý.

Năm 2021, ông L, bà N có mang 400 triệu đồng trả ông nhưng ông không đồng ý. Sau đó, ông có về quê để họp anh em trong gia đình do ông đã bán thửa đất mua của anh trai ông L, không còn chỗ ở, nên ông đề nghị ông L, bà N trả thửa đất cho ông thì ông L, bà N đề nghị sẽ trả

ông số tiền là 400 triệu đồng. Ông đưa ra đề nghị nếu ông Lương bà N1 không trả thửa đất thì trả ông 800 triệu đồng hoặc rao bán thửa đất để chia tiền.

Ông C khởi kiện yêu cầu ông L, bà N trả lại thửa đất diện tích 105m2 thuộc thửa đất số 63B, tờ bản để ông 4 tại thôn L, xã Đ theo đúng thỏa thuận như Giấy chuyển nhượng đất và làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông.

Bị đơn ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N trình bày:

Thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04 tại thôn L, xã Đ, huyện C là của bố mẹ ông L để lại cho ông L, bà N với diện tích là 401m2. Đến năm 2009, ông L, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất diện tích là 401m2.

Năm 2013, do làm ăn thua lỗ nên ông Nguyễn Minh C có cho vợ chồng ông bà vay số tiền là 50.000.000 đồng không có giấy tờ. Năm 2014, vợ chồng ông bà có hỏi vay ông C 100.000.000 đồng không có giấy tờ. Bà N có nhận 100.000.000 đồng từ bà T và xác nhận là có ký giấy đã nhận đủ tiền.
Về việc ký kết Giấy chuyển nhượng đất và các giấy tờ khác: Do tin tưởng ông C nên bà N xác nhận có viết và ký giấy tờ theo ý của ông C nhưng không nhớ nội dung giấy tờ như thế nào. Khi ký kết giấy tờ có cả ông L, bà N và ông C, không có ông B1 là người làm chứng.
Về việc mua bán thửa đất: Vợ chồng ông L, bà N và ông C không thỏa thuận về việc bán 105m2 đất. Hai bên có thỏa thuận do vợ chồng ông bà vay tiền của ông C, trường hợp ông bà không trả được số tiền vay thì ông bà phải sang tên thửa đất 105m2 đất cho ông C. Sau đó, bà N có viết và ký kết Giấy theo ý của ông C nhưng nội dung không nhớ.
Năm 2016, bà N có nói chuyện điện thoại với ông C về việc trả ông C 150 triệu và 50 triệu đồng tiền lãi nhưng ông C không đồng ý.
Năm 2018, ông bà cắm sổ đỏ Ngân hàng để vay tiền trả ông C với số tiền là 300 triệu đồng nhưng ông C không đồng ý và đòi 600 triệu đồng.
Năm 2021, ông bà mang 400 triệu đồng xuống nhà ông C để trả cho ông C nhưng ông C không đồng ý và đòi 01 tỷ đồng. Sau đó, ông C về quê họp họ hàng tại nhà anh trai của ông L và đề nghị vợ chồng ông bà phải trả 800 triệu đồng.
Việc chuyển nhượng thửa đất thì ông bà không nhớ, vợ chồng ông bà có ký kết giấy tờ nhưng nội dung không nhớ. Hai bên có thỏa thuận nếu ông bà không trả tiền thì phải sang tên 105m2 đất cho ông C.
Quan điểm của ông L, bà N đối với yêu cầu khởi kiện của ông C như sau: Ông bà là sẽ gửi lại cho ông C là 400 triệu đồng cả gốc và lãi vay của ông C, về thửa đất có diện tích là 105m2 tại thôn L, xã Đ ông bà không đồng ý sang tên cho ông C.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - cụ Nguyễn Thị D, anh Phan Ngọc H, anh Phan Ngọc H1, chị Bàn Thị M1: Đã được Tòa án tông đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định nhưng cụ D, anh H, anh H1, chị M1 không thực hiện quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không cung cấp chứng cứ và trình bày quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.
Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông Nguyễn Trọng B1 là chồng bà trước đây có quan hệ làm ăn với ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1970; cư trú tại phường M, Tp ., tỉnh Quảng Ninh. Khoảng năm 2014 bà được biết ông C và chồng bà có đặt vấn đề mua đất của ông Phan Ngọc L (tức B2) và bà Đỗ Thị N tại thôn L, xã Đ, huyện C, diện tích mua là 105m2, giá thỏa thuận là 150.000.000 đồng. Bà được Tòa án cho xem Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 lưu trong hồ sơ vụ án, bà xác nhận chữ ký phần người làm chứng là của ông Nguyễn Trọng B1 chồng bà. Ông C đã trả được 50.000.000 đồng, đến tháng 3/2014 ông C vay vợ chồng bà 100.000.000 đồng và nhờ bà mang tiền đến nhà ông L, bà N trả số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu (bà giao trực tiếp cho bà

N). Bà xác nhận chữ viết trong giấy giao tiền ngày 26/3/2014 lưu trong hồ sơ vụ án là do bà viết và ký bên giao tiền, bà N viết đã nhận đủ và ký tên. Số tiền 100.000.000 đồng ông C vay của vợ chồng bà sau đó ông C đã trả đủ cho vợ chồng bà.

Theo bà có sự việc mua bán chuyển nhượng đất và bà là người trả hộ tiền mua bán là có thật, chứ không phải hai bên vay tiền của nhau.

Ông Nguyễn Trọng B1 chồng bà bị tai biến từ năm 2015 và hiện tại mọi sinh hoạt phụ thuộc vào bà nên bà xin vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

Bản án sơ thẩm số:176/2024/DS-ST ngày: 18/9/2024 của Toà án nhân dân huyện C4 đã Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C đối với ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 giữa ông C với ông L, bà N đối với diện tích đất 105m2, thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04, tại thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441639 do UBND huyện C cấp ngày 06/8/2009 cho ông Phan Ngọc L và bà Đỗ Thị N.

Ông Nguyễn Minh C được quyền sử dụng 104m2 đất (trong đó có 80m2 đất ở và 24m2 đất vườn), thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04, tại thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội, giới hạn bởi các điểm 10,11,12,13,15,10 trong sơ đồ kèm theo bản án, có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp ngõ xóm dài 5m;
- Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 20,52m;
- Phía Đông Nam giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 5m;
- Phía Tây Nam giáp đất bà H2 dài 21m;

Ghi nhận sự tự nguyện của ông C không yêu cầu ông L, bà N phải thanh toán giá trị 1m2 đất còn thiếu.

Ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N phải có trách nhiệm tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất.

3. Ông Nguyễn Minh C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành quy định của pháp luật .

- Về nội dung: Kháng cáo của ông L, bà N là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định, Đương sự không kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N:

Căn cứ hồ sơ vụ án, lời khai các bên đương sự xác định:

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn L, huyện C có nguồn gốc của bố mẹ ông L để lại. Sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441639, ngày 06/8/2009, thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04, diện tích 401m2 tại Thôn L, xã Đ, huyện C, Tp . đứng tên ông Phan Ngọc L và bà Đỗ Thị N. Do đó thửa đất đủ điều kiện được thực hiện giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông C trình bày đã nhận chuyển nhượng 105m2 đất thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04 tại thôn L, xã Đ, huyện C, Tp . của ông L, bà N với giá tiền là 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014, vợ chồng ông C đã trả đủ số tiền 150.000.000 đồng cho ông L, bà N. Do ông L, bà N không thực hiện đúng theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 nên ông C khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04 nêu trên đã nhận chuyển nhượng của ông L, bà N.

Bị đơn ông L, bà N kháng cáo cho rằng hai bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất là ông L, bà N vay ông C số tiền là 150.000.000 đồng, qua hai lần vay năm 2013 vay 50.000.000 đồng, năm 2014 vay 100.000.000 đồng. Do tin tưởng nên đã ký vào giấy tờ do ông C đưa mà không đọc nội dung. Nay bị đơn đề nghị trả ông C số tiền nợ gốc và lãi là 400.000.000 đồng.

Nhưng ông L, bà N không xuất trình được giấy tờ, tài liệu chứng cứ chứng minh có việc vay nợ giữa ông C với ông L, bà N.

Tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 thể hiện có chữ ký và ghi đầy đủ họ tên của người chuyển nhượng là ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N, người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh C và người làm chứng là ông Nguyễn Trọng B1. Ông L, bà N đều thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 là chữ kỷ của mình. Phù hợp với cung cấp của bà T là vợ ông B1 xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 đúng là chữ ký của ông B1, giữa ông C với ông L, bả N về việc mua bán đất chứ không phải vay nợ.

Trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 có ghi cụ thể giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ông L, bà N thừa nhận đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng, một lần nhận 50.000.000 đồng trực tiếp từ ông C thể hiện tại Biên bản cam kết ngày 06/01/2014 và một lần nhận 100.000.000 đồng ngày 26/3/2024 từ bà T được Người làm chứng là bà T xác nhận số tiền 100.000.000 đồng bà T đưa cho ông L, bà N là tiền ông C vay vợ chồng bà T để trả tiền mua đất của ông L, bà N.

Như vậy có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông L, bà N là có thật, ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền.

Xét thấy, về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông L, bà N được thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014, Bản cam kết ngày 06/01/2014. Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của ông C, ông L, bà N và người làm chứng, nhưng không được công chứng, chứng thực, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 BLDS 2015; điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật Đất Đai năm 2013.

Tuy nhiên hai bên xác định về thời hạn thực hiện giao dịch là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi bị đơn giao giấy tờ đất cho nguyên đơn để nguyên đơn làm thủ tục sang tên theo quy định. Nguyên đơn ông C đã giao cho ông L, bà N nhận đủ 150.000.000 đồng, đã yêu cầu bị đơn cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách sổ, đồng thời chưa nhận bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng. Phía bị đơn đã nhận đủ tiền nhưng không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, làm ảnh hưởng đến việc tách sổ. Xét các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông L, bà N được coi là đang được thực hiện được công nhận hiệu lực.

Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 giữa ông C với ông L, bà N có hiệu lực pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có cơ sở. Phù hợp với quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 ; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 55/2022/AL .

Kháng cáo của ông L, bà N cho rằng không có việc chuyển nhượng đất là không có căn cứ.

[2.2]. Về việc xác định vị trí, diện tích quyền sử dụng đất chuyển nhượng thực tế: Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện cụ thể diện tích đất, vị trí đất chuyển nhượng, đã ghi rõ ranh giới tứ cận cụ thể: chiều rộng mặt đường ngõ xóm chính là 5m, chiều dài dọc theo mảnh đất là 21m. Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông L, bà N, phía Tây giáp ngõ xóm chính ra đồng, phía Nam giáp đất ông C, phía Bắc giáp với phần đất của ông L, bà N còn lại.

Tại biên bản xem xét, thẩm định của cấp sơ thẩm thể hiện: hiện trạng 105m2 phần đất chuyển nhượng là một phần diện tích thuộc thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04 tại thôn L, xã Đ, huyện C, đã được cấp GCNQSDĐ có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp ngõ xóm dài 5m; 0,48m;
- Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 20,52m
- Phía Đông Nam giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 5m;
- Phía Tây Nam giáp đất bà H2 dài 21m.

Tuy nhiên, trong phần diện tích 105m2 nói trên thì tại vị trí phía Đông Nam của thửa đất thì gia đình ông L, bà N đã xây dựng nhà mái bằng vào một phần diện tích 105m2 đất, việc xây dựng này nếu tháo dỡ thì không đảm bảo kết cấu của nhà mái bằng mà ông L, bà N đã xây.

Tại phiên tòa, ông C xác nhận đồng ý cho ông L, bà N được quyền sử dụng 1m2 đất đã xây dựng lấn sang phần đất mà ông L, bà N đã bán cho ông C. Ghi nhận sự tự nguyện của ông C không yêu cầu ông L, bà N phải thanh toán giá trị 1m2 đất còn thiếu.

Do đó, xác định phần diện tích ông Nguyễn Minh C được quyền sử dụng 104m2 đất thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04, tại thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội, giới hạn bởi các điểm 10,11,12,13,15,10 (có sơ đồ kèm theo), có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp ngõ xóm dài 5m;
- Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 20,52m;
- Phía Đông Nam giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 5m;
- Phía Tây Nam giáp đất bà H2 dài 21m.

Về loại đất chuyển nhượng: Trong giấy chuyển nhượng đất các bên đã thỏa thuận loại đất chuyển nhượng, cụ thể: 80m2 đất ở và 25m2 đất vườn. Xét thấy, theo GCNQSD đất cấp cho ông L, bà N thì thửa đất số 63B có 300m2 đất ở, 101m2 đất vườn, như vậy sau khi chuyển nhượng 105m2 đất (trong đó 80m2 đất ở, 25m2 đất vườn) cho ông C thì ông L, bà N còn lại 220m2 đất ở, 76m2 đất vườn. Diện tích đất ở trong thửa đất của ông L, bà N đã chuyển nhượng cho ông C đủ điều kiện để tách thửa đối với đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố H.

Ông Nguyễn Minh C được quyền sử dụng 104m2 đất (trong đó có 80m2 đất ở và 24m2 đất vướn), thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 4, tại thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Minh C có quyền, nghĩa vụ chủ động đăng ký kê khai với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đề nghị cấp mới hoặc điều chỉnh lại, đăng ký biến động, tách thửa đối với diện tích đất được quyền sử dụng theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

Khi có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N có quyền, nghĩa vụ giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441639 do UBND huyện C cấp ngày 06/8/2009 đứng tên ông Phan Ngọc L và bà Đỗ Thị N để thực hiện việc cấp mới hoặc điều chỉnh lại, đăng ký biến động, tách thửa đối với diện tích đất được quyền sử dụng theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp không giao hoặc không thể giao lại được thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự và Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ.

Sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên nêu trên.

[2.3]. Về các tài sản trên 104m2 đất nói trên: Theo biên bản thẩm định tại chỗ thì trên diện tích đất tranh chấp có 01 mái lợp tôn lạnh khung thép, sân láng xi măng, tường bao gạch ba banh. Các tài sản này do ông L, bà N xây dựng năm 2020, xây dựng sau khi ông L, bà N và ông C có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L, bà N xây dựng các công trình trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông C khi không được sự đồng ý của ông C. Do đó ông C không có trách nhiệm phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông L, bả Nhài; ông L, bà N phải có trách nhiệm tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, bà N .

[2.3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Bản án sơ thẩm quyết định về án phí dân sự sơ thẩm đối với các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

Bản án sơ thẩm bị sửa nên ông L, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 502, Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm b khoản 1 Điều 5 Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố H; Án lệ số 55/2022/AL;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N. Sửa Bản án sơ thẩm số:176/2024/DS-ST ngày: 18/9/2024 của Toà án nhân dân huyện C4 và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C đối với ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2]. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2014 giữa ông C với ông L, bà N đối với diện tích đất 105m2, thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04, tại thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441639 do UBND huyện C cấp ngày 06/8/2009 cho ông Phan Ngọc L và bà Đỗ Thị N.

[3]. Ông Nguyễn Minh C được quyền sử dụng 104m2 đất (trong đó có 80m2 đất ở và 24m2 đất vườn), thuộc một phần thửa đất số 63B, tờ bản đồ số 04, tại thôn L, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội, giới hạn bởi các điểm 10,11,12,13,15,10 trong sơ đồ kèm theo bản án, có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp ngõ xóm dài 5m;
- Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 20,52m;
- Phía Đông Nam giáp phần đất còn lại của ông L, bà N dài 5m;
- Phía Tây Nam giáp đất bà H2 dài 21m;

Ghi nhận sự tự nguyện của ông C không yêu cầu ông L, bà N1 phải thanh toán giá trị 1m2 đất còn thiếu.

Ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N phải có trách nhiệm tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất.

[4]. Ông Nguyễn Minh C có quyền, nghĩa vụ chủ động đăng ký kê khai với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đề nghị cấp mới hoặc điều chỉnh lại, đăng ký biến động, tách thửa đối với diện tích đất được quyền sử dụng theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

Khi có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N có quyền, nghĩa vụ giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441639 do UBND huyện C cấp ngày 06/8/2009 đứng tên ông Phan Ngọc L và bà Đỗ Thị N để thực hiện việc cấp mới hoặc điều chỉnh lại, đăng ký biến động, tách thửa đối với diện tích đất được quyền sử dụng theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp không giao hoặc không thể giao lại được thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự và Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ.

[5]. Án phí: Ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả ông Nguyễn Minh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0077088 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C4, Tp ..

Ông Phan Ngọc L, bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông L, bà N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0061886 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C4, Tp ..

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, 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND huyện C4;
- Chi cục THADS huyện C4;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Vũ Toàn Giang