TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 8 - 2024
V/v kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng Huy, bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 về kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo và kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2024/QĐXX-PT ngày 30 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1965 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Vũ Đình Q, sinh năm 1970 và chị Vũ Thị V, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương; chị V ủy quyền cho anh Q tham gia tố tụng; anh Q có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Đỗ Anh T, sinh năm 1988 và chị Vũ Thị T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương; chị T1 ủy quyền cho anh T tham gia tố tụng; có đơn đề nghị vắng mặt.

2. UBND xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương; địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương; người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã L; người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Q1 - Công chức địa chính; có mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: A T, thị trấn K, huyện B, tỉnh Hải Dương; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bá T2 - Trưởng Văn phòng; có đơn đề nghị vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Trần Văn H và Phạm Thị D

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 6/2022, qua mạng xã hội facebook vợ chồng bà D, ông H biết thông tin vợ chồng anh Đỗ Anh T và chị Vũ Thị T1 có nhu cầu bán thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B. Sau khi xem xét giấy tờ về quyền sử dụng đất tên anh T, chị T1, vợ chồng bà D và vợ chồng anh T đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất và các công trình xây dựng, tài sản trên đất với giá 1.100.000.000 đồng. Khi đó vợ chồng bà D biết thửa đất trên có nguồn gốc do vợ chồng anh T, chị T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Q1, chị V. Do có quan hệ người nhà nên anh T, chị T1 cho anh Q1, chị V ở nhờ trên thửa đất đó. Anh T, chị T1 cũng đã quán triệt với anh Q1, chị V phải thu xếp chuyển ra chỗ ở khác ngay khi anh T, chị T1 chuyển nhượng đất cho người khác. Ngày 04/7/2022 vợ chồng bà D cùng vợ chồng anh T, chị T1 đã ra Văn phòng Công chứng Trần Bá T2 (huyện B) lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng bà D đã trả cho vợ chồng anh T2 số tiền là 1.100.000.000 đồng. Ngày 16/11/2022 vợ chồng bà D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ghi chú việc chuyển nhượng (biến động) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Cũng trong ngày 04/7/2022, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận tiền, vợ chồng bà D và vợ chồng anh T2, chị T1 đã đến thửa đất để bàn giao đất, đồng thời anh T2, chị T1 yêu cầu vợ chồng anh Q1 phải chuyển đi nơi khác để giao đất cho vợ chồng bà D trong thời hạn chậm nhất là 07 ngày, kể từ ngày 04/7/2022, vợ chồng anh Q1 nhất trí. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng anh Q1 vẫn sinh sống trên thửa đất đó, không chuyển đi để trả đất cho vợ chồng bà D mặc dù đã nhiều lần yêu cầu.

Bà D và ông H yêu cầu anh Q1, chị V trả lại vợ chồng bà thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 và tài sản trên đất tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương. Bà D và ông H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất từ vợ chồng anh T2, chị T1; khi đó vợ chồng anh T2, chị T1 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất; giữa vợ chồng bà D và vợ chồng T2, T1 chuyển nhượng đất với nhau là hoàn toàn tự nguyện.

2. Bị đơn trình bày:

Anh Q1, chị V là người cùng làng với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị D; chị Vũ Thị T1 em con chú ruột của anh Q1. Tháng 4 năm 2020, anh Q1 vay của vợ chồng anh T2, chị T1 số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 16.800.000 đồng/tháng, mục đích vay để sản xuất khẩu trang và không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Do giữa

vợ chồng anh Q1 và vợ chồng anh T2 có quan hệ họ hàng nên chỉ trao đổi miệng và giao tiền cho nhau, không thể hiện bằng văn bản. Tháng 6/2020, khi vợ chồng anh T2 yêu cầu anh trả tiền nợ gốc, do không có tiền trả nên vợ chồng anh đã chủ động cùng vợ chồng anh T2 đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 604 tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 trên đất có nhà cấp 4 cho vợ chồng anh T2 để đảm bảo khoản vay trên, sau đó vợ chồng anh T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Q1, chị V xác định việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên vợ chồng anh Q1 không đồng ý việc vợ chồng anh T2 bán thửa đất trên cho ông H, bà D vì: Vợ chồng anh Q1 chỉ chuyển nhượng thửa đất cho anh T2, chị T1 để đảm bảo trả nợ khoản vay 800.000.000 đồng, khi nào vợ chồng anh Q1 trả đủ nợ gốc cho vợ chồng anh T2 thì vợ chồng anh T2 phải làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Q1; thực tế, sau khi chuyển nhượng, gia đình anh vẫn sinh sống trên thửa đất đó và từ tháng 4/2020 đến tháng 10/2022 anh vẫn trả lãi hàng tháng cho vợ chồng anh T2 đối với khoản vay 800.000.000 đồng nêu trên, thể hiện qua tin nhắn điện thoại giữa anh Q1 và vợ chồng anh T2, chị T1 mà anh đã chụp, in nộp cho Tòa án.

Anh Q1 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với vợ chồng anh T2, chị T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T2, chị T1 với vợ chồng ông H, bà D đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên sẽ trả cho nhau những gì đã nhận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Anh T và chị Vũ Thị T1 trình bày:

Việc chuyển nhượng thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh Q1 là hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên, không bị ép buộc cũng không vì bất cứ lý do gì khác. Do vợ chồng anh Q1 đặt vấn đề nhờ vợ chồng anh vay tiền hộ anh Q1 để đầu tư sản xuất khẩu trang nhưng vợ chồng anh không vay hộ được. Sau đó anh Q1 có ý định chuyển nhượng thửa đất của anh chị ấy để lấy tiền đầu tư kinh doanh khẩu trang, anh Q1 có giao bán đất, vợ chồng anh biết được thông tin đó nên cũng muốn mua mảnh đất này để vợ chồng tách ra ở riêng. Vợ chồng anh đã gặp anh Q1 để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và vợ chồng anh Q1 đã đồng ý bán thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 trên có nhà cho vợ chồng anh. Thực tế vợ chồng anh mua thửa đất này với giá là 800.000.000đ và nộp thuế là 10.000.000đ, tổng là 810.000.000đ. Vì là chỗ anh em trong họ tin tưởng nhau nên vợ chồng anh giao tiền cho vợ chồng anh Q1 với số tiền 800.000.000đ nhưng không lập giấy tờ giao nhận tiền, cũng không có người chứng kiến. Tuy nhiên khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đ. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua đất của vợ chồng anh Q1, vợ chồng anh đã đến tìm hiểu, quan sát thửa đất, biết là ngôi nhà của vợ chồng anh Q1 có

xây trên một phần đất ngoài sổ đỏ. Hai bên có thỏa thuận là vợ chồng anh sẽ làm thủ tục để mua phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước, còn đối với phần đất phía sau khi nào được hợp thức hóa thì các bên có thể tiếp tục thỏa thuận sau. Kể từ sau khi mua đất đến khi vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận vợ chồng anh Q1 không có ý kiến, thắc mắc khiếu nại gì.

Sau khi mua đất và được cấp giấy chứng nhận do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng anh vẫn tiếp tục cho gia đình anh Q1 ở nhờ trên nhà đất đó, anh cũng có trao đổi với vợ chồng anh Q1 khi nào anh có nhu cầu thì vợ chồng anh Q1 sẽ phải giao trả vợ chồng anh thửa đất nêu trên, vợ chồng anh Q1 nhất trí. Tháng 7/2022, vợ chồng anh T chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông H, bà D với giá 1.100.000.000đ. Khi đó vợ chồng anh T có trao đổi với vợ chồng bà D là vợ chồng anh Q1 đang ở nhờ trên nhà đất của vợ chồng anh. Vợ chồng anh có dẫn vợ chồng bà D vào để tìm hiểu khảo sát đất, khi đó có mặt cả vợ chồng anh Q1 và anh Q1 cũng không có ý kiến gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh thì anh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà D và vợ chồng bà D đã được ghi biến động tại Giấy chứng nhận.

Vợ chồng anh T, chị T1 không đồng ý yêu cầu phản tố của anh Q1 về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/06/2020 giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh Q1 đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 vô hiệu vì việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đã được cơ quan Nhà nước chứng thực và làm thủ tục theo quy định.

Anh T đã được Tòa án cho xem các list tin nhắn mà anh Q1 cung cấp cho Tòa án. Anh xác định toàn bộ các list tin nhắn mà anh Q1 cung cấp cho Tòa án không phải của vợ chồng anh gửi cho anh Q1.

Ngoài việc anh Q1 bán đất cho vợ chồng anh T, trong thời gian anh Q1 sản xuất khẩu trang bị thua lỗ anh Q1 còn vay của rất nhiều người, vay của bố mẹ vợ anh T, vay của anh em trong họ hàng, của nhiều người ngoài xã hội và có vay của vợ chồng anh T một số tiền, vàng làm nhiều lần nhưng cũng không có giấy tờ gì, hiện nay vợ chồng anh Q1 vẫn còn nợ của vợ chồng anh khoảng 3-4 trăm triệu đồng nhưng khoản vay nợ này không liên quan gì đến việc vợ chồng anh T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh Q1, anh T cũng không yêu cầu giải quyết khoản nợ trên trong vụ án này, giữa vợ chồng anh T và vợ chồng anh Q1 sẽ tự giải quyết với nhau.

4. UBND xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương thông qua đại diện hợp pháp trình bày:

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy một số công trình như một phần diện tích nhà ở, công trình phụ, một phần diện tích sân gạch, và tường bao do anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V xây dựng trên phần đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh Vũ Đình Q. Nguồn gốc diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đất 03 của gia đình lấn chiếm vào năm 2003 và đất do thôn giao thầu. Diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã quản lý và anh Q, chị

V không được xây nhà trên phần diện tích đất này. Khi anh Q, chị V xây nhà, địa phương đã có nhắc nhở về việc không được xây dựng trên diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án chỉ xem xét giải quyết đối với diện tích đất được cấp hợp pháp theo như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 604, tờ bản đồ số 01 và các tài sản xây dựng trên khuôn viên thửa đất nêu trên. Đối với phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 604, tờ bản đồ số 01 có công trình do vợ chồng anh Vũ Đình Q xây dựng, do các bên không tranh chấp nên đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất này. Sau khi Toà án giải quyết vụ án, chính quyền địa phương và các bên liên quan sẽ giải quyết sau.

5. Văn phòng Công chứng Trần Bá T2 thông qua đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 23/6/2020, Văn phòng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là anh Vũ Đình Q vợ là chị Vũ Thị V với bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Anh T vợ là chị Vũ Thị T1.

Ngày 04/7/2022, Văn phòng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là anh Đỗ Anh T vợ là chị Vũ Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn H vợ là bà Phạm Thị D.

Tài sản chuyển nhượng của hai hợp đồng trên là quyền sử dụng đất tại thửa số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Phòng công chứng Trần Bá T2 kiểm tra, công chứng theo đúng quy định của pháp luật, trên cơ sở bên chuyển nhượng có tài sản hợp pháp, được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên tự nguyện làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho nhau và ký tên trước mặt công chứng viên. Phòng công chứng Trần Bá T2 xác định các trình tự thủ tục công chứng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều được thực hiện đúng quy trình, đúng pháp luật.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị D và ông Trần Văn H: Buộc anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V liên đới trả cho bà Phạm Thị D và ông Trần Văn H số tiền 1.192.950.800^đ (một tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, chín trăm năm mươi nghìn, tám trăm đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Vũ Đình Q, chị Vũ Thị V và vợ chồng anh Đỗ Anh T, chị Vũ Thị T1, cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Đỗ Anh T, chị Vũ Thị T1 với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Phạm Thị D đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thanh toán, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/4/2024, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý nhận tiền của bị đơn mà yêu cầu vợ chồng anh Q phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh T, chị T1.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; trình bày như nội dung đã nêu trên và xác định nguyên đơn và bị đơn không thể thỏa thuận để giải quyết được vụ án.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và xác định: Trường hợp Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát thì nhà ở của bị đơn phải chia đôi và đường đi vào đất phía trong của bị đơn rất nhỏ, khó khăn cho việc đi lại.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm; giữ nguyên quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V, được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2003. Ngày 23/6/2020, anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho anh Đỗ Anh T và vợ là chị Vũ Thị T1. Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng của Văn phòng C, đến ngày 24/6/2020 anh T, chị T1 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Q xác định vợ chồng anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị T1 là hoàn toàn tự nguyện nhưng mục đích chỉ để đảm bảo trả khoản nợ 800.000.000đồng vợ chồng anh đã vay của anh T, chị T1 nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, trong khi anh T, chị T1 không thừa nhận. Do vậy, lời trình bày về mục đích ký hợp đồng nêu trên của anh Q là không có căn cứ chấp nhận. Giả sử lời trình bày của anh Q là đúng trên thực tế thì

giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng cũng tương đương với số tiền vợ chồng anh Q, chị V nợ vợ chồng anh T, chị T1. Ngày 04/7/2022, anh T, chị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H, bà D trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng có công chứng của Văn phòng công chứng Trần Bá T2, đến ngày 16/11/2022 ông H, bà D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ghi chú việc chuyển nhượng (biến động) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020 giữa anh Q, chị V và anh T2, chị T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2022 hợp pháp là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát cũng không kháng nghị nội dung này.

[2.2] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2, chị T1 và ông H, bà D có hiệu lực pháp luật; ông H, bà D đã trả đủ tiền cho vợ chồng anh T2, chị T1 nên ông H, bà D là chủ sử dụng thửa đất số 604 tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B.

Phía trong diện tích đất tranh chấp, thực tế anh Q, chị V còn sử dụng 461,8m^2 đất. Theo cung cấp của địa phương, diện tích đất này gồm một phần đất anh Q, chị V bồi lấn, một phần là đất nông nghiệp anh Q, chị V được giao. Việc anh Q, chị V xây dựng nhà ở và công trình vật kiến trúc phần lớn nằm trên đất bồi lấn và đất nông nghiệp là không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nhưng vẫn là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Q và chị V. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020, anh Q, chị V và anh T2, chị T1 không có thỏa thuận về chuyển quyền sở hữu nhà và các công trình vật, kiến trúc, cây trồng trên đất. Các đương sự cũng không có căn cứ xác định có việc thỏa thuận chuyển quyền sở hữu tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm xác định anh Q, chị V đã chuyển nhượng các tài sản trên đất là không có căn cứ. Tổng giá trị phần tài sản của anh Q, chị V nằm trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà D = 89.395.200đồng (trong đó 30,7m^2 nhà ở = 73.680.000đồng, nhà cấp bốn, lợp tôn) là nhỏ so với giá trị quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm cho rằng nếu giao đất cho ông H, bà D sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng nhà ở của anh Q, chị V và buộc ông H, bà D chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất để nhận lại giá trị quyền sử dụng đất (1.102.500.000 đồng) trong khi anh Q, chị V không có điều kiện thanh toán ngay toàn bộ nghĩa vụ là không phù hợp, xâm phạm quyền định đoạt tài sản của ông H, bà D.

Về lối đi vào phần đất phía trong của vợ chồng anh Q, chị V: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và cung cấp của UBND xã L xác định phía sau nhà ở của anh Q, chị V có lối đi vào nghĩa địa thôn C rộng khoảng 01m đã đổ bê tông mặt, bên ngoài đường đi này là mương thoát nước đã xây bê tông, bên ngoài mương thoát nước là đất nông nghiệp của anh Q, chị V. Như vậy, phần diện tích đất phía trong của anh Q, chị V vẫn có lối đi vào, đảm bảo việc đi lại.

Phía Tây Nam thửa đất giao cho ông H, bà D có 3,9m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có tường bao là tài sản của anh Q, chị V cần tạm giao phần diện tích đất này cho anh Q, chị V sử dụng đến khi cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai xử lý.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Q, chị V trả lại ông H, bà D quyền sử dụng thửa đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời buộc ông H, bà D phải trả anh Q, chị V giá trị các tài sản, phần tài sản trên đất.

[3] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần sửa lại án phí sơ thẩm cho phù hợp; nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Văn H, Phạm Thị D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương như sau:

Căn cứ các Điều 158, 166, 500, 502, 503, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị D và Trần Văn H. Buộc anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V trả lại ông Trần Văn H, và bà Phạm Thị D quyền sử dụng thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương được xác định theo các điểm từ B1, A3, B3, B2 đến B1 trên sơ đồ kèm theo bản án.

1.2. Giao cho ông Trần Văn H và bà Phạm Thị D quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm:

+ Một phần ngôi nhà cấp bốn xây gạch chỉ, lợp tôn = 73.680.000đồng

+ Một phần sân gạch = 7.326.000đồng

+ Mái cổng kèo sắt = 2.000.000đồng

+ Hai trụ cổng = 1.600.000đồng

+ Hai cánh cổng = 1.440.000đồng

+ T3 rào giáp đường xóm = 2.499.200đồng

+ Hai cây bơ = 500.000đồng

+ Một cây cau = 170.000đồng

+ Một cây chanh = 180.000đồng

- Buộc ông Trần Văn H và bà Phạm Thị D phải trả anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V giá trị các tài sản trên đất nêu trên tổng = 89.395.200đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên mà bên có nghĩa vụ chậm thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành. Lãi suất do chậm thi hành được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông H, bà D sử dụng phần nhà ở, công trình vật kiến trúc và cây trồng trên đất đảm bảo không ảnh hưởng đến phần nhà ở, công trình, vật kiến trúc còn lại thuộc quyền sở hữu của anh Q và chị V.

1.3. Tạm giao cho anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V sử dụng 3,9m^2 đất được xác định theo các điểm từ B1, B2, C1, A2 đến B1 trên sơ đồ kèm theo bản án cho đến khi cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Trên đất có tường rào thuộc quyền sở hữu của anh Q và chị V.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Vũ Đình Q và Vũ Thị V về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Vũ Đình Q, chị Vũ Thị V và vợ chồng anh Đỗ Anh T, chị Vũ Thị T1, cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Đỗ Anh T, chị Vũ Thị T1 với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Phạm Thị D đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 01, diện tích 105m^2 tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Hải Dương vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Về án phí:

- Anh Vũ Đình Q và chị Vũ Thị V phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu kiện đòi tài sản của nguyên đơn và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Đối trừ với 300.000 đồng anh Q, chị V đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004350 ngày 12/9/2023, anh Q và chị V còn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Trần Văn H và bà Phạm Thị D phải chịu 4.469.760đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ số vào số tiền 300.000 đồng ông H, bà D đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002257 ngày 22/12/2022 và số tiền 300.000đồng ông H, bà D đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002165 (không ngày). Ông H, bà D phải nộp tiếp 3.869.760đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Văn H và bà Phạm Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại Điều 6,7,9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND huyện Bình Giang;
- Chi cục THADS huyện Bình Giang;
- Lưu: HS, THS, VP.

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

Trần Hữu Hiệu