

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 22/2021/DS-PT
Ngày 15-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần M Phương

Các Thẩm phán:

Ông Đặng M Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hán - 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: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận KA, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 97/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1960 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1962; cùng nơi cư trú: Thôn QR, xã MĐ, huyện AL, thành phố Hải Phòng; bà N có mặt; ông T đề nghị xét xử vắng mặt;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn TK, xã AT, huyện TK, tỉnh Hải Dương và bà Nguyễn Thanh M, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ dân phố số 2 Khu tập thể HVCS, Tổng cục 2, phường CN, quận BTL, thành phố Hà Nội; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M: Bà Hoàng Thị D – Luật sư của Văn phòng Luật sư Hoàng D thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M là bị đơn.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 14/3/2019; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị N thống nhất trình bày:

Ngày 22/8/2012, vợ chồng ông T, bà N nhận chuyển nhượng ngôi nhà xây 2,5 tầng trên toàn bộ diện tích đất đo thực tế là 96,01m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận KA cấp ngày 15/9/2010 đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn Q và vợ là bà Nguyễn Thanh M), địa chỉ: Số 214 đường LD, Tổ dân phố số 16 phường BS, quận KA, thành phố Hải Phòng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M với giá là 1.100.000.000 đồng. Ông Q, bà M đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà, giấy giấy tờ về nhà đất cho ông T, bà N. Khi chuyển nhượng nhà, đất cho nhau, các bên có tự nguyện lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng AP, có sự chứng kiến của công chứng viên Nguyễn QH. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông T, bà N quản lý, sử dụng nhà đất không có tranh chấp với ai. Năm 2019, ông T, bà N sửa chữa lại toàn bộ mặt tiền ngôi nhà, trát, sơn lại tường; làm lại nền nhà, xây tầng 3 ở phía sau. Năm 2018, Công an quận KAmời bà N đến làm việc thì bà N mới biết bà M đã làm đơn tố cáo bà N đến Công an với nội D bà N đã lừa đảo chiếm đoạt nhà và tài sản trong nhà của bà M. Công an quận KA đã tiến hành điều tra, xác M và đã có văn bản kết luận đơn tố cáo của bà M là không có căn cứ. Do nhận thức pháp luật hạn chế nên sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì ông T, bà N chưa làm thủ tục đăng ký chuyển tên quyền sử dụng nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến nay ông T, bà N muốn làm thủ tục sang tên nhưng ông Q, bà M không đồng ý mà còn gây khó khăn nên ông T, bà N làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2012 được giao kết giữa ông T, bà N với ông Q, bà M; công nhận ông T, bà N có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 18, ngày 19 tháng 4 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn – ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M thống nhất trình bày:

Nhà, đất tại số 214 đường LD, phường BS, quận KA là của bố mẹ đẻ ông Nguyễn Văn Q tặng cho vợ chồng ông Q, bà M từ năm 1990, diện tích khoảng

trên 90,0m². Đến năm 2005, ông Q, bà M xây dựng nhà 2,5 tầng trên toàn bộ diện tích (tầng 2, phía sau xây một phòng nhỏ khoảng 40m², trong đó 20m² lợp mái bằng, 20m² lợp mái tôn kẽm). Đến năm 2010, ông Q, bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do không có tiền nên chỉ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 72,0m² và theo giấy chứng nhận thì nhà chỉ có 02 tầng. Do cần tiền để trang trải nợ nên thông qua một người quen, ông Q, bà M vay của ông T, bà N số tiền là 1.100.000.000 đồng, vay có thể chấp bằng hình thức hai bên ra Văn phòng công chứng AP làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất để làm tin. Thời hạn vay tiền 03 tháng. Số tiền vay bằng số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Cả ông T, bà N và ông Q, bà M đều có mặt tại Văn phòng công chứng và đều ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng Văn phòng công chứng chỉ giao cho ông T, bà N bản hợp đồng mà không giao cho ông Q, bà M. Sau khi làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Q, bà M có viết giấy vay nợ số tiền trên và ghi thế chấp tài sản là nhà, đất của ông Q, bà M. Bà N nói vay thế chấp thì gia đình bà M vẫn được ở nhà bình thường, hợp đồng chỉ để làm tin; hết hạn 03 tháng trả xong thì xoá thế chấp. Nhưng thực tế sau khi làm xong thủ tục, N chiều hôm đó bà N đã cho người khoá cửa, không cho gia đình bà M ở. Do vậy, ông Q, bà M đã làm đơn đề nghị Công an quận KAgiải quyết, nhưng cho đến nay thì ông Q, bà M chưa nhận được phản hồi từ Công an quận KA. Ông Q, bà M cũng làm đơn gửi Ủy ban nhân dân quận KA đề nghị dừng thủ tục sang tên nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông T, bà N. Tại Biên bản năm 2013 do ông Phan Lương Thuy Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập, ông Q, bà M có xác nhận việc đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông T, bà N và các bên đã làm thủ tục tại Văn phòng công chứng, đã giao tiền và tài sản cho nhau. Lý do ông Q, bà M trình bày như vậy là vì thời điểm đó bà M còn nợ tiền của người khác và họ đã ép bà M viết giấy bán nhà. Bà N đã hứa trả thêm cho bà M một tỷ đồng nữa nên bà M mới xác nhận như vậy.

Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Bản chất của sự việc là do vay nợ có thế chấp tài sản bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng nhà, đất. Trị giá nhà, đất của bị đơn tại thời điểm đó lớn hơn nhiều so với số tiền vay đã ghi tại hợp đồng chuyển nhượng. Phần diện tích đất thực tế và diện tích xây dựng lớn hơn diện tích ghi tại hợp đồng nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội D như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 07/10/2020, Tòa án nhân dân quận KA, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 255, 280, 401, 439, 450, 451, 452, 453, 454, 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 429, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/8/2012 giữa ông

Đỗ Văn T, bà Vũ Thị N với ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M đối với căn nhà số 214 đường LD, phường BS, quận KA, thành phố Hải Phòng có hiệu lực pháp luật. Ông T, bà N có quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/10/2020, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Lý do kháng cáo: Toà án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng bản chất sự việc, không khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông T, bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm nên không đồng ý với nội D kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên nội D kháng cáo và xác nhận bà M là người đã viết giấy chuyển nhượng ngày 22/8/2012; xác nhận chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2012 đúng chữ ký của họ. Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày: Thời hiệu khởi kiện của vụ án không còn. Việc ông Q, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với ông T, bà N là do vay nợ của họ. Việc ký hợp đồng này chỉ để làm tin. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn cũng xác nhận không xuất trình được chứng cứ chứng M có việc ông Q, bà M vay nợ của ông T, bà N.

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2012 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn bảo đảm về nội D và hình thức nên có hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn, bị đơn không đề nghị Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu. Ngày 10/8/2018, bà Vũ Thị N nhận được Thông báo kết quả giải quyết đơn tố cáo của Công an quận KAdối với đơn tố cáo của bà Nguyễn Thanh M liên quan đến tài sản là nhà và đất hai bên đã chuyển nhượng cho nhau. Ngày 14/3/2019, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nên còn thời hiệu khởi kiện – khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thanh M với ông Đỗ Văn T, bà Vũ Thị N được các bên ký kết ngày 22/8/2012, nay có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

- Xét kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thanh M: Căn cứ lời khai của các đương sự, người làm chứng và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[4] Nhà và đất tại địa chỉ số 214 đường LD, tổ dân phố số 16 phường BS, quận KA, thành phố Hải Phòng theo sổ mục kê và bản đồ địa chính tại địa phương thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số : 303592-8-(8) đứng tên người sử dụng là cụ Nguyễn Văn Trường (do Quân khu III cấp được thị xã KAcấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 1010 ngày 25/8/1994), diện tích đất là 67,8m², mục đích sử dụng là đất ở. Ngày 10/5/2005, cụ Nguyễn Văn Trường và vợ là cụ Phạm Thị Dừa có Đơn đề nghị chuyển nhượng cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M. Ngày 15/9/2010, Ủy ban nhân dân quận KAdã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 458671 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Q và vợ là bà Nguyễn Thanh M, được quyền sử dụng diện tích đất ở 72,0m² và được quyền sở hữu nhà ở 02 tầng, diện tích sàn 72,0m², diện tích xây dựng 144,0m².

[5.1] Ngày 22/8/2012, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thanh M đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T, bà Vũ Thị N toàn bộ diện tích đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 458671 do Ủy ban nhân dân quận KATHành phố Hải Phòng cấp ngày 15/9/2010 với giá 1.100.000.000 đồng. Hai bên viết tay Giấy chuyển nhượng và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày 22/8/2012. Hợp đồng chuyển nhượng này được lập tại trụ sở Văn phòng Văn phòng Công chứng AP và được Công chứng viên – ông Nguyễn QH chứng nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao

kết giữa: Bên chuyển nhượng- ông Nguyễn Văn Q và vợ là bà Nguyễn Thanh M; bên nhận chuyển nhượng - ông Đỗ Văn T và vợ là bà Vũ Thị N. Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội D hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Nội D thoả thuận trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội. Hai bên đã đồng ý toàn bộ nội D ghi trong hợp đồng và đã tự tay ký vào từng trang của hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên.

[5.2] Tại văn bản ngày 24/8/2020, Công chứng viên – Nguyễn QH xác nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa: Bên chuyển nhượng - ông Nguyễn Văn Q và vợ là bà Nguyễn Thanh M; bên nhận chuyển nhượng - ông Đỗ Văn T và vợ là bà Vũ Thị N ngày 22/8/2012, được lập tại Văn phòng công chứng AP. Công chứng viên đã giải thích cụ thể các điều khoản trong hợp đồng cho hai bên, các bên cam kết nội D hợp đồng đúng thoả thuận của họ và ký kết hợp đồng.

[6] Sau khi chuyển nhượng nhà và đất tại số 214 đường LD, Tổ dân phố số 16 phường BS, quận KA cho ông T, bà N thì bà M đã có đơn tố cáo gửi Công an quận KA cho rằng ông T, bà N thoả thuận cho vợ chồng bà M vay tiền dưới hình thức thế chấp tài sản là nhà số 214 đường LD, đã chiếm đoạt ngôi nhà số 214 đường LD, cướp tài sản, đồ đạc trong nhà. Sau khi tiến hành xác M đơn tố cáo của bà M, ngày 10/8/2018, Công an quận KA đã ra Thông báo số 34/TB gửi bà N về kết quả giải quyết đơn tố cáo. Theo đó, Công an quận KA xác định: Tại Công an quận KA, bà M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng M việc thoả thuận vay tiền thế chấp ngôi nhà số 214 LD giữa vợ chồng bà M và vợ chồng bà N; không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc bà N đã tự ý khoá cửa chiếm đoạt nhà và tài sản trong nhà của bà M. Không có cơ sở xác định hành vi của bà N có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt nhà số 214 LD và các tài sản trong nhà theo đơn tố cáo. Các vấn đề tranh chấp quyền sở hữu đối với ngôi nhà số 214 LD thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[7] Tại buổi làm việc ngày 09/01/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận KA, ông Q, bà M đã xác nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Q, bà M với ông T, bà N là M miễn, không bị ép buộc, tự nguyện và có chứng thực của công chứng viên. Hai bên đã giao tiền và giao nhà, đất cho nhau.

[8] Người làm chứng – ông Đỗ Văn Tiến xác nhận: Ông là cán bộ địa chính xã MĐ và là người cùng làng nên vợ chồng bà N đã nhờ ông Tiến chứng kiến việc bà N, ông T giao số tiền 1.100.000.000 đồng cho bà M, ông Q. Bà M, ông Q đã bàn giao nhà, giấy tờ nhà, đất và chìa khoá nhà cho bà N. Bà M là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng ngày 22/8/2012.

[9] Tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, ông Q, bà M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do có việc ông Q, bà M vay tiền của bà N nên đã thế chấp nhà, đất bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất để làm tin như lời trình bày của ông Q, bà M.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 458671 do Ủy ban nhân dân quận KAThành phố Hải Phòng cấp ngày 15/9/2010 thì ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M được quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp nhà và đất tại số 214 đường LD, Tổ dân phố số 16 phường BS, quận KA, thành phố Hải Phòng. Ngày 22/8/2012 ông Q, bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng cho ông T, bà N nhà và đất nêu trên. Việc chuyển nhượng này được chính ông Q, bà M xác nhận, phù hợp với lời trình bày của người làm chứng là ông Đỗ Văn Tiến và chứng thực của Văn phòng Công chứng AP. Ông Q, bà M trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng này thực chất là để làm tin cho việc ông Q, bà M vay tiền của ông T, bà N nhưng kể từ thời điểm bà M làm đơn tố cáo vợ chồng ông T, bà N tại Công an quận KAcho đến nay, ông Q, bà M không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc vay nợ giữa các bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2012 đã được hai bên tự nguyện, giao kết, được Công chứng viên chứng thực theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật; không có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng nhà và đất tại số 214 đường LD là xuất phát từ việc vay nợ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa hai bên ngày 22/8/2012 là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm - các Điều 121, 122, 428, 450, 451, 452, 453, 454, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702; Điều 166 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1] Ông Đỗ Văn T, bà Vũ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Đỗ Văn T, bà Vũ Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[11.2] Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thanh M phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thanh M mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thanh M và ông Nguyễn Văn Q đã nộp – khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 428, 450, 451, 452, 453, 454, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị N:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22 tháng 8 năm 2012 (số công chứng 4108, Quyền số: 02-AP.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng AP, thành phố Hải Phòng) được giao kết giữa: Bên chuyển nhượng - ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thanh M và bên nhận chuyển nhượng - ông Đỗ Văn T, bà Vũ Thị N có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị N được quyền sử dụng diện tích đất và sở hữu nhà ở theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22 tháng 8 năm 2012 số công chứng 4108, Quyền số: 02-AP.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng AP, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí:

a. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Vũ Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010488 ngày 18 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận KA, thành phố Hải Phòng.

- Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm

đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0015123 ngày 29 tháng 10 năm 2020 và số 0015124 ngày 30/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận KA, thành phố Hải Phòng. Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận KA,
TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận KA,
TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần M Phương