

**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 31/2023/DS-PT
Ngày 17-4-2023
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

**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: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thu Hằng

Bà Trần Thị Vân Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện KT, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 và Thông báo tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/TB-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Trung Hành 5, phường ĐL, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hải L, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Trung Hành 5, phường ĐL, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến L, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Tổ 15 khu Lãm Khê, phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2020); có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Thôn Đông Tác 2, xã ĐH, huyện KT, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

1. Ông Phạm Thế C, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Số 25/18 Vĩnh Cát, Tổ 25, phường V, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Số 25/18 Vĩnh Cát, Tổ 25, phường V, quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông Phạm Tiến L, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Tổ 15 khu Lãm Khê, phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Hương G, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 16 B80 Tổ dân phố B1, phường Cát Bi, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: Thôn Đông Tác 2, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng; có mặt.

6. Anh Nguyễn Quang H, sinh năm 2003; địa chỉ cư trú: Thôn Đông Tác 2, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Trang, anh Nguyễn Quang Hiếu:* Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Thôn Đông Tác 2, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2022); có mặt

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Văn Thuốt, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Thôn Đông Tác 2, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị Vân, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Thôn Đông Tác 2, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Trung, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Thôn Quần Mục 4, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Trang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L thỏa thuận cùng vợ chồng ông Phạm Tiến Long và bà Nguyễn Thị Hương Giang góp số tiền 500.000.000 đồng (mỗi bên góp 250.000.000 đồng và hưởng lợi tương ứng với số tiền góp) để mua tài sản nhà – đất và thống nhất để vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L ký giao dịch và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Phạm Thị Th có chồng là Nguyễn Văn Trung và có 02 con. Năm 2018 vợ chồng ly hôn; khi ly hôn không đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản. Năm 2019, Bà Phạm Thị Th nợ ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên Bà Phạm Thị Th có vay của ông Cường và bà Nhâm số tiền 250.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Do không có tiền để trả nợ ông Cường, bà

Nhâm nên bà đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của Bà Phạm Thị Th cho ông Cường, bà Nhâm ngày 11/4/2019 được văn phòng công chứng Đất Việt công chứng theo quy định. Đến ngày 06/5/2020 vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L mua của vợ chồng ông Phạm Thế Cường và bà Đặng Thị Nhâm diện tích đất 96m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT với giá tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là 75.000.000 đồng, thực tế giữa hai bên là 500.000.000 đồng. Ngày 05/10/2020 Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 432445 ngày 05/10/2020 đứng tên người sử dụng đất là Ông Nguyễn Quốc K, vợ là Bà Nguyễn Thị Hải L diện tích đất 96m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT. Sau đó, ông Long và bà Hương Giang có đến thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT để quản lý sử dụng tài sản thì gặp Bà Phạm Thị Th cùng 02 con là chị Nguyễn Thị Trang và anh Nguyễn Quang Hiếu đang ăn ở tại ngôi nhà trên thửa đất này.

Nay ông bà yêu cầu Bà Phạm Thị Th phải trả lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 111,2m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT. Ông bà sẽ hỗ trợ thanh toán trả cho Bà Phạm Thị Th số tiền giá trị quyền sử dụng diện tích đất 15,2m² tăng thêm theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá là: 15,2m² x 2.500.000 đồng/m² = 38.000.000 đồng.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Bà có khối tài sản riêng là nhà đất diện tích 96m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT đã được UBND huyện KT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 819103 ngày 21/7/2016 đứng tên Bà Phạm Thị Th. Nguồn gốc diện tích đất là do bà được ông nội tặng cho làm tài sản riêng từ năm 2007. Nguồn gốc ngôi nhà xây dựng trên đất là do bà và ông Nguyễn Văn Trung xây dựng năm 2008. Đến năm 2018 Bà Phạm Thị Th và ông Trung ly hôn, nên toàn bộ tài sản ông Trung để lại cho bà và các con sử dụng, sở hữu, không tranh chấp gì. Ngày 11/4/2019 Bà Phạm Thị Th đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Cường, bà Nhâm, được văn phòng công chứng Đất Việt công chứng theo quy định. Giá chuyển nhượng nhà đất trên hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế bà không được nhận số tiền này từ vợ chồng ông Cường, bà Nhâm. Bà khẳng định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 11/4/2019 đúng là chữ ký, chữ viết của bà. Bản thân bà có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hiểu rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng trên thì quyền sử dụng đất và nhà sẽ thuộc về ông Cường, bà Nhâm. Tuy nhiên, bà vẫn đồng ý ký hợp đồng trên vì: Ông Cường và bà có quan hệ họ hàng ruột thịt (là con bá, con dì). Thời gian năm 2019, Bà

Phạm Thị Th có thể chấp nhà đất để vay tiền cho bạn tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đại Hợp. Đến hạn trả nợ là tháng 4/2019 thì Bà Phạm Thị Th còn nợ ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên Bà Phạm Thị Th có vay của ông Cường và bà Nhâm số tiền 250.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Sau khi đã tất toán xong khoản vay và xóa thế chấp, Bà Phạm Thị Th muốn tiếp tục vay tiền ngân hàng để lấy tiền trả nợ ông Cường, bà Nhâm nhưng không làm thủ tục vay được do bà đã bị vào danh sách nợ xấu của toàn bộ hệ thống ngân hàng. Do không có tiền để trả nợ ông Cường, bà Nhâm nên bà đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Cường, bà Nhâm. Mục đích để chuyển quyền sử dụng đất và nhà sang cho ông Cường, bà Nhâm thì ông bà Cường Nhâm mới được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để ông Cường, bà Nhâm vay tiền tại Ngân hàng. Do vậy, bản chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là việc Bà Phạm Thị Th cho vợ chồng ông Cường bà Nhâm mượn giấy tờ nhà và đất để vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi ông Cường, bà Nhâm đã làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng đất và nhà vào khoảng cuối tháng 4/2019 thì bà cũng không có liên lạc thông tin với vợ chồng ông Cường bà Nhâm, hai bên cũng không trao đổi thời hạn trả nợ, từ đó đến nay bà cũng không trả nợ được ông bà Cường Nhâm số tiền vay. Bà Phạm Thị Th khẳng định toàn bộ nội dung bà trình bày về việc cho ông Cường, bà Nhâm mượn giấy tờ đất và nhà chỉ là thỏa thuận trao đổi miệng giữa các bên, nên Bà Phạm Thị Th không cung cấp được cho Tòa án bất cứ tài liệu chứng cứ gì liên quan đến việc cho mượn giấy tờ đất và nhà ở với ông Cường, bà Nhâm.

Nay vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L khởi kiện, tại biên bản hòa giải ngày 04/5/2022, Bà Phạm Thị Th đã xác định hiện tại Ông Nguyễn Quốc K Bà Nguyễn Thị Hải L là chủ sử dụng đất và nhà ở hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Cường, bà Nhâm, nhưng đây là tài sản bà được ông nội tặng cho riêng, là nơi bà và các con đã sinh sống ổn định nhiều năm nay, nên bà không đồng ý trả lại nhà đất cho nguyên đơn và đề nghị được chuộc lại nhà đất trên (được nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L) với số tiền nhận chuyển nhượng lại là 700.000.000 đồng. Bà và ông Cường, bà Nhâm sẽ cùng có trách nhiệm thanh toán trả số tiền trên cho vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L. Tuy nhiên, sau đó ông Cường, bà Nhâm không đóng góp tiền chuộc lại nhà đất với bà, nên tại biên bản hòa giải lần 2 ngày 05/8/2022, bà nhận có trách nhiệm thanh toán số tiền 700.000.000 đồng cho nguyên đơn để chuộc lại quyền sử dụng đất và nhà ở. Nhưng nay tại phiên tòa, bà thay đổi nguyện vọng không chuộc lại đất và nhà ở, không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và nhà ở cho Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L. Về diện tích đất tăng 15,2m² so với diện tích đất trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất 96m², bà trình bày vào thời gian năm 2008 khi Bà Phạm Thị Th xây dựng nhà, có được chủ thím ruột là vợ chồng ông Thuột và bà Vân (chủ sử dụng đất liền kề) tặng cho riêng Bà Phạm Thị Th một phần diện tích đất khoảng 15m² để Bà Phạm Thị Th thiết kế bố trí xây dựng các phòng trong nhà được rộng rãi. Thực tế Bà Phạm Thị Th đã sử dụng diện tích đất như hiện trạng là 111,2m² từ khi xây dựng nhà năm 2008 đến nay, nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 21/7/2016 và thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất cho ông Cường, bà Nhâm là ngày 11/4/2019 chỉ có thông tin diện tích đất ở là 96m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì việc tặng cho giữa ông Thuột bà Vân với Bà Phạm Thị Th chỉ là thỏa thuận miệng giữa 2 bên, không lập văn bản giấy tờ và không thông qua chính quyền địa phương quản lý, trong quá trình sử dụng đất giữa hai hộ gia đình cũng không xảy ra tranh chấp gì, nên trên giấy tờ chỉ thể hiện diện tích đất ở là 96m². Nay Bà Phạm Thị Th khẳng định, ông Thuột bà Vân không có yêu cầu đề nghị đòi lại diện tích đất trên, nên diện tích đất tăng 15,2m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của riêng bà, nếu buộc phải trả lại đất và nhà ở cho nguyên đơn thì Bà Phạm Thị Th yêu cầu vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L phải có nghĩa vụ hỗ trợ thanh toán trả cho bà số tiền tương đương giá trị quyền sử dụng đất ở là 15,2m² theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá xác định là: 15,2m² x 2.500.000 đồng/m² = 38.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa, bà thay đổi yêu cầu là không nhận giá trị tiền mà yêu cầu nhận bằng hiện vật là 15m² đất.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Long, bà Giang: Thống nhất với toàn bộ trình bày của nguyên đơn. Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất 500.000.000 đồng là do ông bà góp vốn cùng vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L; hai bên đã ký biên bản thỏa thuận về việc góp vốn kinh doanh mua bất động sản, tài sản ngày 05/5/2020. Theo đó, tỉ lệ vốn góp mỗi bên là 50% tương đương 250.000.000 đồng; mọi người cùng thống nhất khi làm thủ tục trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, cũng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ do vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L đứng tên trên giấy tờ. Tại các buổi hòa giải ở Tòa án có ông Long đại diện tham gia, Bà Phạm Thị Th đều xác định hiện tại Ông Nguyễn Quốc K Bà Nguyễn Thị Hải L là chủ sử dụng đất và nhà ở hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất 96m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT được nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Cường, bà Nhâm ngày 06/5/2020 được Văn phòng công chứng Cao Anh Minh công chứng theo quy định pháp luật. Sau đó ông Long, bà Giang đến địa chỉ trên để quản lý, sử dụng tài sản thì gặp Bà Phạm Thị Th cùng 02 con đang ăn ở sinh sống tại khối tài sản nhà đất này. Ông Long, bà Giang yêu cầu Bà Phạm

Thị Th di chuyển vật dụng sinh hoạt đi chỗ khác, trả lại tài sản là đất và nhà ở cho vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L, nhưng Bà Phạm Thị Th không đồng ý trả lại nhà đất mà đưa ra các phương án để chuộc lại nhà đất (nhận chuyển nhượng lại đất và nhà ở từ Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L với giá 700.000.000 đồng). Tuy nhiên đến nay, Bà Phạm Thị Th không thực hiện, cố tình chiếm giữ sử dụng trái pháp luật. Nay ông Long, bà Giang thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu Bà Phạm Thị Th trả lại quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích đất 111,2m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT cho Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L. Ông bà thống nhất để nguyên đơn hỗ trợ thanh toán trả cho Bà Phạm Thị Th số tiền tương đương giá trị quyền sử dụng của 15,2m² đất tăng thêm theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là: 15,2m² x 2.500.000 đồng/m² = 38.000.000 đồng.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Cường bà Nhâm: Ông, bà và Bà Phạm Thị Th có quan hệ họ hàng, là con bá con dì. Vợ chồng ông biết Bà Phạm Thị Th có khối tài sản riêng là nhà ở trên diện tích đất 96m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT đã được UBND huyện KT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 819103 ngày 21/7/2016 đứng tên Bà Phạm Thị Th. Thời gian tháng 4/2019 thì Bà Phạm Thị Th có thông tin cho vợ chồng ông rằng Bà Phạm Thị Th đang thế chấp nhà đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh Đại Hợp, Kiến Thụy, nay còn nợ ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng. Do đến ngày đáo hạn ngân hàng mà Bà Phạm Thị Th không có tiền nên đã hỏi vay ông Cường, bà Nhâm số tiền 250.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Sau khi đã tất toán xong khoản vay và xóa thế chấp, Bà Phạm Thị Th không có tiền để trả nợ cho vợ chồng ông nên ngày 11/4/2019 Bà Phạm Thị Th đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông, do văn phòng công chứng Đất Việt công chứng theo quy định. Ông khẳng định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 11/4/2019 đúng là chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông và Bà Phạm Thị Th. Giá chuyển nhượng đất và nhà ở trên Hợp đồng công chứng là 50.000.000 đồng để giảm tiền thuế, trên thực tế giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, bù trừ vào số tiền Bà Phạm Thị Th vay vợ chồng ông để trả nợ ngân hàng, do vậy, các bên đã thanh toán tiền chuyển nhượng xong. Vợ chồng ông đã nhận tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất của Bà Phạm Thị Th. Theo Bà Phạm Thị Th khai mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để cho vợ chồng ông mượn giấy tờ đất và nhà ở để đi vay tiền ngân hàng là không đúng. Bản chất sự việc đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Do vậy, ngày 26/4/2019, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 819103 ngày

21/7/2016 đứng tên Bà Phạm Thị Th có đính chính nội dung Chuyển nhượng cho ông Phạm Thế Cường, vợ là bà Đặng Thị Nhâm do Văn phòng đăng ký đất đai huyện KT thực hiện. Đến ngày 06/5/2020, vợ chồng ông Cường, bà Nhâm và vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L đã bàn bạc, thỏa thuận cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, do Văn phòng công chứng Cao Anh Minh công chứng theo quy định pháp luật. Theo đó, vợ chồng ông Cường, bà Nhâm đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L với giá tiền ghi trên hợp đồng công chứng là 75.000.000 đồng để giảm tiền thuế, thực tế giá chuyển nhượng giữa hai bên là 500.000.000 đồng. Ông Cường, bà Nhâm cam kết tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất này thuộc sở hữu hợp pháp của ông bà, không có tranh chấp, không tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp. Ông Cường, bà Nhâm đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng. Vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L đã nhận đầy đủ tài sản diện tích đất và nhà ở theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật.

Nay vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L khởi kiện; ông Cường, bà Nhâm xác định hiện tại Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L là chủ sử dụng nhà đất hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT đang do Bà Phạm Thị Th chiếm giữ sử dụng trái pháp luật, nhưng do Bà Phạm Thị Th không đồng ý trả lại nhà đất cho vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L và có nguyện vọng muốn chuộc lại đất và nhà ở trên, nên tại biên bản hòa giải ngày 04/5/2022, ông Cường, bà Nhâm đã thống nhất sẽ cùng Bà Phạm Thị Th đóng góp tiền để nhận chuyển nhượng lại đất và nhà từ vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L với số tiền nhận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, trách nhiệm chính thuộc về Bà Phạm Thị Th đã không thực hiện, do đó Bà Phạm Thị Th phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở cho vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Trang, anh Hiếu: Thống nhất với trình bày của bị đơn. Anh chị là con đẻ Bà Phạm Thị Th và hiện đang sinh sống cùng Bà Phạm Thị Th tại nhà đất trên. Nay Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L khởi kiện, anh chị thống nhất như ý kiến của Bà Phạm Thị Th, không đồng ý trả lại diện tích đất và nhà ở cho nguyên đơn.

Trình bày của người làm chứng ông Thuột và bà Vân: Ông bà có quan hệ họ hàng là chú thím ruột của Bà Phạm Thị Th và có diện tích đất thổ cư đang sử dụng giáp ranh diện tích đất ở của Bà Phạm Thị Th. Thời gian năm 2008 khi Bà Phạm Thị Th xây dựng nhà, ông bà có tự nguyện tặng cho Bà Phạm Thị Th một

phần diện tích đất khoảng 15m² để Bà Phạm Thị Th thiết kế bố trí xây dựng các phòng trong nhà được rộng rãi, việc tặng cho chỉ là thỏa thuận miệng giữa 2 bên, không lập văn bản giấy tờ và không thông qua chính quyền địa phương quản lý. Ông bà không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa Bà Phạm Thị Th và các bên liên quan. Nay vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L khởi kiện yêu cầu Bà Phạm Thị Th trả lại quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích 111,2m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT. Ông bà Khánh Linh nhận thanh toán cho Bà Phạm Thị Th số tiền tương đương giá trị quyền sử dụng của 15,2m² đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 38.000.000 đồng. Quan điểm của ông Thuốt và bà Vân diện tích đất đã tặng cho Bà Phạm Thị Th khi xây dựng nhà thì nay vẫn thuộc quyền sử dụng của Bà Phạm Thị Th, ông bà không đòi lại, không tranh chấp, không liên quan. Ông bà khẳng định ngôi nhà Bà Phạm Thị Th xây dựng đến đâu thì phần đất đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của riêng Bà Phạm Thị Th. Việc ông bà Khánh Linh nhận hỗ trợ thanh toán số tiền trị giá của 15,2m² đất là do Bà Phạm Thị Th quyết định nhận hay không nhận số tiền này. Ông Thuốt và bà Vân không có ý kiến gì, không đòi hỏi bất cứ quyền lợi gì trong vụ án này, ông bà đều từ chối tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án chấp nhận, không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì.

Trình bày của người làm chứng ông Trung: Ông và Bà Phạm Thị Th đã ly hôn ngày 30/5/2018, trong thời gian là vợ chồng hợp pháp, ông và Bà Phạm Thị Th có cùng nhau xây dựng ngôi nhà trên diện tích đất 96m² là tài sản riêng của Bà Phạm Thị Th. Khi ly hôn, ông không yêu cầu chia tài sản chung mà đồng ý để lại nhà đất cho Bà Phạm Thị Th và các con sử dụng. Ông không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa Bà Phạm Thị Th và các bên liên quan. Nay Ông Nguyễn Quốc K Bà Nguyễn Thị Hải L khởi kiện, nguyện vọng của ông mong muốn Bà Phạm Thị Th chuộc lại đất và nhà ở để cho các con ông sử dụng. Trong trường hợp Bà Phạm Thị Th không chuộc lại được mà phải trả lại đất và nhà ở cho phía nguyên đơn thì ông không yêu cầu Bà Phạm Thị Th phải trả lại ½ giá trị ngôi nhà ông đã đóng góp xây dựng. Ông khẳng định không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án và từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án chấp nhận, không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện KT, thành phố Hải Phòng đã căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, 119, 164, 166, 503 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169, 188 của Luật Đất đai; Căn cứ khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc Bà Phạm Thị Th phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 111,2m² và nhà ở trên đất tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT cho Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

2. Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L có nghĩa vụ thanh toán trả cho Bà Phạm Thị Th số tiền tương đương giá trị 15,2m² đất là 38.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Bà Phạm Thị Th cho đến khi thi hành án xong, thì Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Bà Phạm Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L phải chịu 1.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001622 ngày 20/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KT. Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L còn phải chịu 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất nếu chậm thi hành án; tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20 tháng 9 năm 2022, chị Nguyễn Thị Trang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án giải quyết sửa bản án sơ thẩm về ngôi nhà trên diện tích đất là tài sản do ông Trung để lại cho các con ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý với phán quyết tại bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên các trình bày đã nêu tại giai đoạn sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn không kháng cáo.

- Người kháng cáo là chị Nguyễn Thị Trang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị xem xét quyền lợi của chị vì khi ly hôn cha chị là ông Trung đã thống nhất để lại nhà cho chị và em của chị.

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: 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 của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Trang, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc Bà Phạm Thị Th và vợ chồng ông Cường, bà Nhâm có trách nhiệm thanh toán mỗi bên là 86.736.007 đồng cho chị Trang, anh Hiếu; Sửa mốc giới theo kết quả thẩm định lại; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Đây là tranh chấp về kiện đòi tài sản, bị đơn có nơi cư trú tại huyện KT, thành phố Hải Phòng. Tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng hòa giải nhưng không thành nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện KT, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn quy định.

[2] Về người tham gia tố tụng: Trong vụ án này còn có ông Nguyễn Văn Trung, ông Phạm Văn Thuột và bà Ngô Thị Vân; trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm mặc dù các bên đương sự không yêu cầu đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy khi giải quyết vụ án này có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên đã đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Trung, ông Phạm Văn Thuột và bà Ngô Thị Vân đều trình bày và đều từ chối tham gia tố tụng dân sự trong vụ án vì không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và đề nghị Tòa án chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Trung, ông Phạm Văn Thuột và bà Ngô Thị Vân vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm ông Thuột và bà Vân thay đổi lời khai cho rằng chỉ cho chị Thủy đất để chị Thủy sử dụng ở chứ nếu Bà Phạm Thị Th bán cho người khác thì ông bà đòi lại diện tích đất đã cho. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn là Bà Phạm Thị Th không kháng cáo bản án sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là ông Cường, bà Nhâm, ông Long, bà Giang, anh Hiếu không kháng cáo đồng nghĩa với việc Bà Phạm Thị Th, ông Cường, bà Nhâm, ông Long, bà Giang, anh Hiếu chấp nhận các quyết định của bản án sơ thẩm. Xét phạm vi xét xử phúc thẩm thì Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng

cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, nên không chấp nhận việc thay đổi lời khai, lời trình bày của ông Trung, ông Thuốt và bà Vân.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về nguồn gốc tài sản liên quan đến tranh chấp:

[3.1] Diện tích đất 96m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT do Bà Phạm Thị Th được ông nội là cụ Phạm Văn Thiềm tặng cho làm tài sản riêng và đến ngày 21/7/2016 Ủy ban nhân dân huyện KT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CĐ 819103 ngày 21/7/2016 đứng tên chủ sử dụng đất Bà Phạm Thị Th. Quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm ông Trung cho rằng quá trình ông đi lao động tại nước ngoài có gửi tiền về cho vợ là Bà Phạm Thị Th để mua sắm tài sản trong đó có đất, nhưng ông thừa nhận diện tích đất 96m² là tài sản của riêng Bà Phạm Thị Th. Các bên không tranh chấp về nguồn gốc diện tích đất và người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất. Do vậy, xác định diện tích đất 96m² thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bà Phạm Thị Th như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là đúng.

[3.2] Về diện tích đất tăng thêm: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/5/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất hiện trạng là 111,2m² tăng so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 15,2m². Nguồn gốc diện tích đất tăng 15,2m² là do ông Thuốt và bà Vân hộ giáp ranh liền kề tặng cho Bà Phạm Thị Th khi xây dựng nhà ở trên đất năm 2008 cho bằng miệng, không thiết lập văn bản, không thông qua chính quyền địa phương nên khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 cho Bà Phạm Thị Th đã không đưa diện tích này vào giấy chứng nhận. Nhưng ông Thuốt và bà Vân đều khẳng định diện tích đất 15,2m² tặng cho Bà Phạm Thị Th xây dựng nhà ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp riêng của Bà Phạm Thị Th, nay ông bà đều không đòi lại, không tranh chấp, không có quyền lợi gì trong vụ án và đều từ chối tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do chính quyền địa phương cung cấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ diện tích đất 15,2m² mà ông Thuốt và bà Vân cho Bà Phạm Thị Th có vị trí mốc giới như thế nào. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng ngày 23/3/2023 tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, thể hiện: Diện tích đất tăng thêm gồm có 03 phần: Phần 1 mốc giới 3-4-4a-C-3, diện tích 1,7m²; Phần 2 mốc giới C-4a-5-6-D-C, diện tích 13,9m²; phần 3 mốc giới 1-B-A-1, diện tích 0,1m²; diện tích giảm đi 01 phần: Phần 1 mốc giới 7-A-a'-7, diện tích 0,5m². Như vậy, phần diện tích đất tăng thêm đúng như Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhưng phần diện tích đất ông Thuốt và bà Vân cho Bà Phạm Thị Th khi xây dựng nhà ở trên đất năm 2008 là 13,9m² chứ không phải là toàn bộ diện tích 15,2m² như Tòa án cấp sơ

thẩm đã nêu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về việc ông Thuột bà Vân cho Bà Phạm Thị Th diện tích đất để xây nhà là đúng với ý chí nguyện vọng của các bên, ông Thuột bà Vân đã định đoạt quyền sử dụng 13,9m² đất của mình bằng việc tặng cho quyền sử dụng 13,9m² đất của mình cho Bà Phạm Thị Th, đây là quyền tự định đoạt của ông Thuột và bà Vân. Sau khi được tặng cho diện tích đất, Bà Phạm Thị Th đã xây dựng công trình trên toàn bộ diện tích đất của mình cũng như trên toàn bộ diện tích đất được tặng cho và sử dụng ổn định từ năm 2008 cho đến nay. Nay, ông Thuột và bà Vân thay đổi quan điểm của mình cho rằng không tặng cho Bà Phạm Thị Th nữa và đòi lại diện tích đất này là không phù hợp và không được chấp nhận vì ông Thuột bà Vân đã chấm dứt quyền sử dụng diện tích đất 13,9m² theo quy định tại Điều 237, Điều 238 Bộ luật Dân sự.

[3.3] Về tài sản gắn liền với diện tích đất: Ngôi nhà xây dựng năm 2008 trên thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, và phần diện tích đất ông Thuột và bà Vân cho Bà Phạm Thị Th là do Bà Phạm Thị Th và ông Trung xây dựng nên khi đang tồn tại quan hệ hôn nhân hợp pháp. Năm 2018 Bà Phạm Thị Th và ông Trung ly hôn thì ông Trung để lại toàn bộ tài sản trên đất cho Bà Phạm Thị Th và các con sử dụng, không tranh chấp. Theo Kết luận định giá tài sản ngày 29/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự thì giá trị tài sản trên đất là 346.944.000 đồng. Nay ông Trung khẳng định và cam kết trong trường hợp Bà Phạm Thị Th phải trả lại nhà ở xây dựng trên đất cho phía nguyên đơn thì ông không yêu cầu phải giải quyết việc Bà Phạm Thị Th chia giá trị ngôi nhà cho ông đã đóng góp xây dựng, toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, định đoạt của Bà Phạm Thị Th, nên ông Trung từ chối tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc quyền sử dụng diện tích đất 111,2m² và ngôi nhà xây dựng trên đất tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT là tài sản riêng của Bà Phạm Thị Th; Bà Phạm Thị Th là chủ thể sử dụng đất hợp pháp, sở hữu tài sản, định đoạt theo quy định của pháp luật. Do đó, nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[4] Xét ý kiến trình bày của bị đơn: Bà Phạm Thị Th cho rằng ngày 11/4/2019 bà tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 96m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT cho vợ chồng ông Cường, bà Nhâm mục đích để vợ chồng ông Cường, bà Nhâm mượn giấy tờ đất và tài sản trên đất để vay tiền ngân hàng (việc này hai bên thỏa thuận miệng) trừ vào số tiền 250.000.000 đồng bà vay của vợ chồng ông Cường, bà Nhâm trước đó. Thực tế giá tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng bà vẫn chưa được nhận. Vợ chồng ông Cường, bà Nhâm cho rằng đã trả đủ cho Bà Phạm Thị Th số tiền 50.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng và trừ đi số tiền 200.000.000 đồng Bà Phạm Thị Th vay nợ chưa trả. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại

phiên tòa, Bà Phạm Thị Th, vợ chồng ông Cường không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho nội dung nêu trên. Ngoài ra, Bà Phạm Thị Th thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là chữ ký, chữ viết do Bà Phạm Thị Th tự ký và viết. Do đó, việc vay tiền và trả nợ tiền vay giữa Bà Phạm Thị Th với vợ chồng ông Cường, bà Nhâm nếu có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi một trong các bên có yêu cầu.

[5] Việc chuyển nhượng giữa Bà Phạm Thị Th và ông Cường bà Nhâm: Ngày 11/4/2019 Bà Phạm Thị Th tự nguyện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 96m² tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT cho vợ chồng ông Cường, bà Nhâm, được văn phòng công chứng Đất Việt tại địa chỉ số 66, đường Phạm Văn Đồng, phường Anh Dũng, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng Bà Phạm Thị Th, ông Cường, bà Nhâm đều cam kết thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình về nguồn gốc tài sản chuyển nhượng, về phương thức thanh toán, về giao nhận diện tích đất và tài sản trên đất cùng các giấy tờ pháp lý kèm theo. Tại thời điểm chuyển nhượng Bà Phạm Thị Th biết bà chuyển nhượng cả phần diện tích đất đã được ông Thuốt bà Vân cho và tài sản gắn liền với toàn bộ diện tích đất nêu trên đều thuộc đối tượng chuyển nhượng. Đồng thời tự nguyện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cường bà Nhâm. Ông Cường bà Nhâm nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất bao gồm cả phần diện tích đất 96m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất Bà Phạm Thị Th được tặng cho. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, trung thực, không bên nào bị ép buộc hay lừa dối, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ nào khác. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều minh mẫn, đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đến ngày 26/4/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KT đã đăng ký biến động về đất đai cho ông Cường và bà Nhâm với nội dung: “*Chuyển nhượng cho ông Phạm Thế Cường, sinh năm 1984, CMND số 031205417 cùng vợ là bà Đặng Thị Nhâm, sinh năm 1976, CMND số 034176001112, địa chỉ Ngõ 266 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, theo hồ sơ số 00215.CN003.*”; xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ngày 26/4/2019 theo quy định của pháp luật. Bà Phạm Thị Th không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào khác về việc bị lừa dối ép buộc khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng này. Hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã xác định ở trên phù hợp với Luật Công chứng, các điều 117, 119 Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai; không vi phạm điều

cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp.

[6] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Phạm Thế Cường, bà Đặng Thị Nhâm với vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L: Ngày 06/5/2020 vợ chồng ông Cường, bà Nhâm tự nguyện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 96m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT cho vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L, được văn phòng công chứng Cao Anh Minh công chứng theo quy định của pháp luật. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều cam kết thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình về đối tượng của hợp đồng, phương thức thanh toán, địa điểm giao nhận đất và tài sản trên đất cùng các giấy tờ pháp lý kèm theo. Ông Cường bà Nhâm chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất bao gồm cả phần diện tích đất 96m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất Bà Phạm Thị Th được tặng cho và các tài sản gắn liền với toàn bộ diện tích đất. Việc ký kết hợp đồng do các bên đã tự thỏa thuận, tự nguyện, trung thực, minh mẫn, có đủ khả năng nhận thức, có năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối ép buộc. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đến ngày 05/10/2020 Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/5/2020 cho Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L theo quy định của pháp luật. Như vậy, hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã xác định ở trên phù hợp với Luật Công chứng, các điều 117, 119, 221, 223 Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai; không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L đã xác lập quyền sử dụng hợp pháp diện tích 96m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng từ ngày 05/10/2020. Phù hợp với quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự về Mua bán quyền tài sản “3. *Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với quyền tài sản là thời điểm bên mua nhận được giấy tờ về quyền sở hữu đối với quyền tài sản đó hoặc từ thời điểm đăng ký việc chuyển quyền sở hữu, nếu pháp luật có quy định*”. Hiện nay, diện tích đất và các tài sản gắn liền với đất đang do Bà Phạm Thị Th và chị Trang, anh Hiếu quản lý sử dụng nên Bà Phạm Thị Th và chị Trang, anh Hiếu phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cường bà Nhâm thì toàn bộ diện tích đất, cũng như tài sản gắn liền với đất đã có như hiện trạng hiện nay. Bao

gồm cả diện tích đất tăng thêm và diện tích đất 96m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cường, bà Nhâm và hiện nay thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L. Do diện tích đất hiện trạng tăng thêm so với hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L thống nhất thanh toán trả cho Bà Phạm Thị Th số tiền tương đương giá trị quyền sử dụng của diện tích đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm. Mặc dù tại giai đoạn xét xử phúc thẩm xác định phần diện tích đất ông Thuột bà Vân cho Bà Phạm Thị Th trước đây 13,9m² nhỏ hơn so với xác định của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng nguyên đơn vẫn tự nguyện chấp nhận thanh toán cho Bà Phạm Thị Th số tiền như đã quyết định trong bản án sơ thẩm. Mặt khác, tại các biên bản hòa giải ngày 04/5/2022 và ngày 05/8/2022, Bà Phạm Thị Th đều xác định hiện tại Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L là chủ sử dụng đất và nhà ở trên đất hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vì đây là tài sản bà và các con đã sinh sống ổn định nhiều năm nay, không tranh chấp với ai, nên bà đề nghị được nhận chuyển nhượng lại đất và nhà từ vợ chồng Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L với số tiền nhận chuyển nhượng được các đương sự thỏa thuận thống nhất là 700.000.000 đồng. Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L đều đồng ý cho Bà Phạm Thị Th được chuộc lại tài sản. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Bà Phạm Thị Th không thực hiện, cố ý chiếm giữ sử dụng tài sản đất và nhà ở trái pháp luật không trả lại cho nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà Phạm Thị Th thay đổi yêu cầu là đề nghị nhận bằng hiện vật diện tích đất tăng thêm. Xét thấy, ngôi nhà và các công trình đã xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 111,2m². Do đó, yêu cầu của Bà Phạm Thị Th là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có cơ sở.

Vì vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 111,2m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT. Chấp nhận tự nguyện của nguyên đơn thanh toán trả cho Bà Phạm Thị Th số tiền 38.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng diện tích đất ở tăng thêm. Nguyên đơn được sử dụng diện tích đất tăng thêm 13,9m² có các mốc giới C-4a-5-6-D-C, có sơ đồ kèm theo.

[8] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Người kháng cáo cho rằng khi cha mẹ ly hôn, mặc dù không giải quyết về tài sản chung nhưng cha chị đã nói miệng cho chị và em chị nhà để ở. Tuy nhiên, như đã nêu tại phần trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông Trung Bà Phạm Thị Th. Nhưng khi ly hôn ông Trung Bà Phạm Thị Th không giải quyết về tài sản chung, ông Trung để lại toàn bộ tài sản trên đất cho Bà Phạm Thị Th và các con sử dụng, không tranh chấp. Nay ông Trung kháng

định và cam kết trong trường hợp Bà Phạm Thị Th phải trả lại nhà ở xây dựng trên đất cho phía nguyên đơn thì ông không yêu cầu phải giải quyết việc Bà Phạm Thị Th chia giá trị ngôi nhà cho ông đã đóng góp xây dựng, toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, định đoạt của Bà Phạm Thị Th, nên ông Trung từ chối tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Theo Kết luận định giá tài sản ngày 29/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự thì giá trị tài sản trên đất là 346.944.000 đồng. Nay, toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất Bà Phạm Thị Th đã chuyển nhượng cho ông Cường bà Nhâm, sau đó ông Cường, bà Nhâm đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Quốc K Bà Nguyễn Thị Hải L. Trường hợp ông Trung, Bà Phạm Thị Th, chị Trang, anh Hiếu có tranh chấp về tài sản gắn liền với đất sẽ được xem xét bằng giá trị tài sản gắn liền với đất theo Kết luận định giá tài sản ngày 29/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự là 346.944.000 đồng và sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[9] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, để đảm bảo việc thi hành án đối với phần diện tích đất tăng thêm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[10] Về chi phí tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn mỗi người đã nộp 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên lẽ ra bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này, nhưng nguyên đơn tự nguyện nộp khoản tiền này. Do đó, bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ, bị đơn đã nộp đủ.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 164, 166, Điều 450, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 237, Điều 238 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169, 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện KT, thành phố Hải Phòng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc Bà Phạm Thị Th, chị Nguyễn Thị Trang, anh Nguyễn Quang Hiếu phải trả Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L diện tích đất 96m² thửa đất số 181/a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng có các mốc giới C-D-A-B-2-3-C và diện tích đất 13,9m² thửa đất số 181b, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông Tác, xã Đại Hợp, huyện KT, thành phố Hải Phòng, có các mốc giới C-4a-5-6-D-C. Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L được sở hữu các tài sản gắn liền với toàn bộ diện tích đất nêu trên.

(Có sơ đồ hiện trạng diện tích đất kèm theo).

2. Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L thanh toán trả Bà Phạm Thị Th số tiền 38.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Bà Phạm Thị Th cho đến khi thi hành án xong, thì Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Th phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ; Bà Phạm Thị Th đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

Bà Phạm Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Quốc K và Bà Nguyễn Thị Hải L phải chịu 1.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001622 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KT, thành phố Hải Phòng; Ông Nguyễn Quốc K, Bà Nguyễn Thị Hải L còn phải nộp tiếp số tiền 1.600.000 đồng.

Trả lại chị Nguyễn Thị Trang số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001435 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KT, thành phố Hải Phòng.

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 thỏa 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 thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện KT;
- Chi cục THADS huyện KT;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh sơn