

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

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

Bản án số: 46/2023/DS-PT
Ngày 08-6-2023
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
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 Minh Phương
Các Thẩm phán: Ông Vũ Quang Trung
Bà Nguyễn Minh Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn H1ng Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 56/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Quang N, sinh năm 1990; chị Lâm Thị H1i T, sinh năm 1990; cùng nơi cư trú: Số 26 Vencie 17 Khu đô thị Vinhomes, phường TL, quận GB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Bùi Thị Xuân T, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số 23/178 Nguyễn Văn Linh, phường DH, Quận DH, thành phố Hải Phòng (Theo Giấy uỷ quyền ngày 16/9/2022); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Nhâm, Luật sư Công ty Luật TNHH HNT-Law Group thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954; nơi cư trú: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Tống Minh H, Luật sư Công ty Luật TNHH Vinbross thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt;

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

1. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1991; chị Đào Thị N, sinh năm 1991; cùng nơi cư trú: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

3. Ủy ban nhân dân xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Văn phòng Công chứng NTB; địa chỉ trụ sở: Số 13 Phan Bội Châu, quận GB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 06/10/2022; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn – anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng diện tích đất 372m², thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng và đã được Ủy ban nhân dân huyện AD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: CH 00098 ngày 27/6/2018. Ngày 18/7/2018, bà T tặng cho con trai là anh Nguyễn Văn H1 thửa đất này và anh H1 đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện AD theo hồ sơ số 000233.TA.001. Ngày 03/11/2020, anh Nguyễn Văn H1 đã chuyển nhượng thửa đất cho anh Nguyễn Văn H2 và vợ là chị Đào Thị N. Việc chuyển nhượng cũng đã được anh H2, chị N thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện AD theo hồ sơ số 000233.044.

Đến ngày 27/7/2022, vợ chồng anh H2 tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh N, chị T thửa đất với giá chuyển nhượng thực tế là 3.200.000.000 đồng. Khi thanh toán tiền có giấy biên nhận, nhưng hiện anh N, chị T chưa tìm thấy. Anh N, chị T đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho anh H2, chị N. Việc chuyển nhượng cũng đã được anh N, chị T thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện AD theo hồ sơ số 000233.CN.007. Như vậy, kể từ thời điểm ngày 27/7/2022, diện tích đất 372m² tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD thuộc quyền sử dụng hợp pháp của

anh N, chị T. Tuy nhiên, tại thời điểm anh N, chị T đến nhận bàn giao thửa đất thì mới biết bà T đang ở trên thửa đất. Sau nhiều lần vợ chồng anh N gặp gỡ, trao đổi, T lượng, vận động, phân tích pháp lý với bà T để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N nhưng bà T cố tình không hiểu, không di rời mà ngược lại còn có thái độ thách thức, xua đuổi vợ chồng anh N ra khỏi thửa đất mà vợ chồng anh N đã nhận chuyển nhượng hợp pháp; ngăn cản vợ chồng anh N thực hiện quyền của người sử dụng đất. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất này, anh N, chị T đã hỏi kỹ anh H1, anh H2, chị N về tài sản, được xem hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H1 với vợ chồng anh H2, chị N nên tin tưởng mà không đến xem tài sản trước khi ký hợp đồng. Hiện bà T đã có hành vi chiếm giữ tài sản bất hợp pháp, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh N. Do vậy, anh N, chị T làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 372m² tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng. Yêu cầu bà T trả lại toàn bộ diện tích đất 372m² tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng cho anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị T trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T không có văn bản trình bày quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, bà Nguyễn Thị T kháng cáo. Tại Đơn kháng cáo, bà Nguyễn Thị T trình bày: Trước ngày 11/7/2018, bà T có tặng thửa đất trên cho con trai là anh Nguyễn Văn H1 theo Hợp đồng công chứng số 37 ngày 11/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã HP, huyện AD. Anh H1 có văn bản thoả thuận là thửa đất trên sau khi được tặng cho thì chỉ được làm nhà ở, không được chuyển nhượng, sang tên hoặc dùng làm tài sản thế chấp bảo đảm cho bất kỳ giao dịch nào. Việc anh H1 chuyển nhượng thửa đất cho người khác là vi phạm thoả thuận giữa bà T và anh H1, những người đã nhận chuyển nhượng thửa đất này đã không kiểm tra thoả thuận giữa bà T và con bà T – anh H1. Việc anh H1 đã nhận tiền chuyển nhượng của người mua đất thì đề nghị họ khởi kiện anh H1 bằng một vụ án khác để đòi tiền từ anh H1, không liên quan đến thửa đất bà T đã tặng cho anh H1.

Tại Bản tự khai ngày 04/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Văn H1 trình bày:

Anh H1 không có quen biết anh N, chị T; chỉ có quan hệ làm ăn với anh H2, chị N. Tháng 7 năm 2018, mẹ anh H1 là bà Nguyễn Thị T đã cho anh H1 thửa đất đứng tên riêng của bà T là diện tích đất ở 372m², thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18). Việc tặng cho đất đã được tiến hành thủ tục tại Phòng công chứng (anh H1 không nhớ cụ thể Phòng công chứng nào)

và anh H1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện AD làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất. Do anh H2 là bạn làm ăn với anh H1. Cuối năm 2020, anh H2 cần vốn vay tại ngân hàng nên anh H1 đã đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 70, tờ bản đồ số 18 cho vợ chồng anh H2, chị N để thế chấp tại ngân hàng. Hai bên chỉ thỏa thuận cho anh H2 mượn một năm, sau đó trả lại anh H1. Anh H1 và bà T cùng vợ chồng anh H2, chị N đã đến Phòng công chứng trước đây làm đã làm hợp đồng tặng cho giữa bà T và anh H1 để làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T có đến phòng công chứng nhưng chỉ chứng kiến chứ không ký hợp đồng. Thực tế không có việc giao tiền giữa hai bên và anh H1 không vay nợ của anh H2, chị N. Sau khi làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng xong thì anh H2, chị N đã làm thủ tục sang tên chủ sử dụng tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện AD. Sau khi H1n thiện thủ tục thì anh H2, chị N đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất tại Ngân hàng T mại Cổ phần Á Châu. Việc vay vốn và thế chấp của anh H2, chị N cụ thể như thế nào, anh H1 không nắm được vì anh H1 và bà T cũng không được sử dụng khoản tiền vay này. Sau đó, anh H2, chị N đã được giải chấp. Đến tháng 7 năm 2022, anh H1 yêu cầu vợ chồng anh H2 làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất cho anh H1 thì anh H2 nói đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh N, chị T với số tiền là 3.200.000.000 đồng. Số tiền này tương ứng với giá trị thửa đất tại thời điểm anh H2, chị N chuyển nhượng cho anh N, chị T. Nay anh N, chị T khởi kiện, yêu cầu bà T phải trả lại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18, anh H1 thấy rằng, việc chuyển nhượng chỉ là thủ tục, chưa có việc bàn giao đất cho nhau. Vợ chồng anh H2 và vợ chồng anh N chưa khi nào đến nhận và sử dụng đất mà vẫn do mẹ con anh H1 quản lý, sử dụng. Đây là chỗ ở duy nhất của bà T và anh H1. Thửa đất và tài sản trên đất cho đến nay không có gì thay đổi so với thời điểm trước khi bà T tặng cho anh H1. Bà T đã nhận được các giấy triệu tập nhưng chưa đến Tòa làm việc được. Tuy nhiên, bà T có cùng quan điểm với anh H1.

Tại các bản tự khai ngày 08/12/2022, anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Anh H2, chị N đã nhận được các văn bản Tòa án giao. Anh H2 đề nghị Tòa án tạo điều kiện H1 giải theo phương án: Anh H2 đồng ý trả cho anh N, chị T số tiền 3.200.000.000 đồng đã mua và thêm 200.000.000 đồng tiền lãi. Đề nghị Tòa án xem xét nguyện vọng của anh H2, chị N. Ngoài ra, các vấn đề khác, anh H2, chị N không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân xã HP, huyện AD và Văn phòng Công chứng NTB không có mặt và cũng không có văn bản nêu quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên H1 giải ngày 16/12/2022, anh N, chị T đề nghị nếu bà T không trả lại đất thì có thể trả bằng giá trị số tiền là 3.500.000.000 đồng. Anh H1 và anh H2 đều đồng ý với đề nghị của nguyên đơn nhưng cần thu xếp tiền trong khoảng thời gian 20 ngày kể từ ngày 16/12/2022.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 10/02/2023, Tòa án nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 158, 164 của Bộ luật Dân sự, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T quyền sử dụng diện tích đất 372m² và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD (Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện AD đã đính chính sang tên chủ sử dụng đất cho anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T ngày 27/7/2022). Anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản trên đất số tiền là: 177.219.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, lãi suất chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/02/2023, bị đơn – bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng trả lại đất cho bà T để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà T vì bà T tặng cho con trai là anh H1 thửa đất là để làm nhà ở nhưng không được tặng cho, chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thời gian để nhận chuyển nhượng lại thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh H1 trình bày bà T tặng cho anh H1 đất để ở, không được chuyển nhượng, nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện nội dung này. Anh H1 đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện về thời gian để bị đơn nhận chuyển nhượng lại thửa đất.

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: Kháng cáo của bà T là không có căn cứ vì bà T đã tặng cho anh H1. Sau đó, anh H1 đã chuyển nhượng lại cho anh H2, chị N. Anh H2, chị N lại tiếp tục chuyển nhượng cho anh N, chị T. Việc các bên thực hiện thủ tục tặng cho và chuyển nhượng đều đúng quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng đều đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện AD chỉnh lý sang tên trước khi họ chuyển nhượng cho

người khác nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Dân sự, 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 kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp về yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện – khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự.

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 674266 ngày 27/6/2018 của Ủy ban nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng thì bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất ở nông thôn 372m², thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18. Tại Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 61/2018/UBND-XNTTHN ngày 19/4/2018 của Ủy ban nhân dân xã HP, huyện AD xác nhận về tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị T: Chưa đăng ký kết hôn với ai. Tại Hồ sơ cấp giấy chứng nhận đứng tên bà T ghi nhận bà Nguyễn Thị T độc thân. Tại Trích lục khai sinh số 31/TLKS-BS ngày 11/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã HP, huyện AD xác nhận anh Nguyễn Văn H1 là con đẻ của bà Nguyễn Thị T, tại mục: “Họ, chữ đệm, tên người cha” bỏ trống, không thể hiện tên của người đã sinh ra anh H1.

[4] Ngày 11/7/2018, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã HP, huyện AD bà Nguyễn Thị T đã tặng cho anh Nguyễn Văn H1, diện tích đất ở tại nông thôn 372m², thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số nhân hiệu CN 674266, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00098 do Ủy ban nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/6/2018, tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị T. Việc tặng cho được lập thành Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 37-SCT/HĐ,GD ngày 11/7/2018. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã HP chứng thực: Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch đã cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, giao dịch. Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng, giao dịch này trước mặt Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HP. Ngày 18/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện AD đã chỉnh lý tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

nhân hiệu CN 674266, số vào sổ cấp GCN: CH 00098 anh Nguyễn Văn H1 đã được tặng cho theo hồ sơ số: 000233.TA.001.

[5] Ngày 24/10/2020, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã HP, huyện AD, anh Nguyễn Văn H1 (độc thân) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn H2 cùng vợ là chị Đào Thị N số 44/SCT/HĐ,GD. Theo đó, anh H1 đồng ý chuyển nhượng cho anh H2, chị N diện tích đất ở tại nông thôn 372m², thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số nhân hiệu CN 674266, số vào sổ cấp GCN: CH 00098 do Ủy ban nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/6/2018, tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị T đã tặng cho chuyển quyền sử dụng cho con là anh Nguyễn Văn H1 ngày 18/7/2018. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã HP chứng thực: Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt bà Tăng Thị Quỳnh là Công chức tư pháp, là người tiếp nhận hồ sơ. Ngày 03/11/2020, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện AD đã chỉnh lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số nhân hiệu CN 674266, số vào sổ cấp GCN: CH 00098 anh Nguyễn Văn H2 và vợ là chị Đào Thị N đã nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 000233.004.

[6] Ngày 01/4/2022, tại trụ sở Văn phòng Công chứng NTB, anh Nguyễn Văn H2 và vợ là chị Đào Thị N đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quang N cùng vợ là chị Lâm Thị H1i T. Theo đó, anh H2, chị N đồng ý chuyển nhượng cho anh N, chị T diện tích đất ở tại nông thôn 372m², thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số nhân hiệu CN 674266, số vào sổ cấp GCN: CH 00098 do Ủy ban nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/6/2018, tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị T đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận chuyển nhượng cho anh H2, chị N ngày 03/11/2020. Hợp đồng có số công chứng 1533, Quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Văn phòng Công chứng NTB chứng nhận: Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này. Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ngày 27/7/2022, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện AD đã chỉnh lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số nhân hiệu CN 674266, số vào sổ cấp GCN: CH 00098 anh Nguyễn Quang N và vợ là chị Lâm Thị H1i T đã nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số: 000233.CN.007.

[7] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Diện tích đất hiện trạng: 372m². Tài sản trên đất: Nhà ở gia đình 01 tầng, mái tôn froximang; nhà bếp xây năm 2000, mái tôn froximang; nhà ở một tầng xây năm 2018, mái bằng bê tông cốt thép; nhà T, nhà vệ sinh xây năm 2018; sân; ngõ đi, bể nước; cây cối. Tổng giá trị tài sản trên đất là: 177.218.929 đồng làm tròn 177.219.000 đồng. Giá đất: 15.000.000 đồng/m².

[8.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Diện tích đất ở tại nông thôn 372m², tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị T. Ngày 11/7/2018, bà T đã tặng cho con trai là anh Nguyễn Văn H1. Ngày 18/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện AD đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn H1 là người sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18. Sau khi được tặng cho thửa đất, anh H1 tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H2 và vợ là chị Đào Thị N. Ngày 03/11/2020, Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện AD đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn H2 và vợ là chị Đào Thị N là người sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất gần 02 năm thì anh H2, chị N tiếp tục chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T. Ngày 27/7/2022, Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện AD đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T là người sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18. Việc các bên tặng cho; chuyển nhượng cho nhau đều tự nguyện thoả thuận, thực hiện việc tặng cho, chuyển nhượng tuân thủ theo quy định của pháp luật và đã được các cơ quan có thẩm quyền chứng thực, xác nhận. Do vậy, tại thời điểm hiện tại anh N, chị T được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất. Tại các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ giao dịch chuyển nhượng diện tích đất cho nhau. Tuy nhiên trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18, còn có tài sản trên đất như Toà án cấp sơ thẩm đã xác định. Toà án cấp sơ thẩm đã buộc anh N, chị T có có nghĩa vụ H1n trả cho bà T trị giá tài sản này. Nguyên đơn không kháng cáo về việc phải H1n trả giá trị tài sản trên đất. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải H1n trả cho bị đơn giá trị tài sản trên đất là có căn cứ (các Điều 158, 161, 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai). Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án về nội dung này.

[8.2] Về nội dung bà T kháng cáo cho rằng bà T tặng cho anh H1 thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18 có điều kiện là chỉ được ở không được chuyển nhượng, thế chấp.... Hội đồng xét xử thấy rằng, việc vợ chồng anh H2 nhận chuyển nhượng thửa đất từ anh H1 khi anh H1 đã được chỉnh lý sang tên anh H1 được quyền sử dụng thửa đất tại giấy chứng nhận và việc vợ chồng anh N nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh H2 khi vợ chồng anh H2 đã được chỉnh lý sang tên vợ chồng anh H2 được quyền sử dụng thửa đất tại giấy chứng nhận nên vợ chồng anh H2 và vợ chồng anh N không buộc phải biết có điều kiện trong việc tặng cho giữa bà T và anh H1

(nếu có). Tuy nhiên, tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 37-SCT/HĐ,GD ngày 11/7/2018 giữa bà T và anh H1 không có nội dung nào thể hiện việc bà T tặng cho anh H1 với điều kiện chỉ để ở. Trái lại, tại hợp đồng này còn có nội dung: “Tặng cho không có điều kiện”.

[8.3] Anh H1 trình bày giữa anh H1 và vợ chồng anh H2 thực chất không có việc chuyển nhượng. Về vấn đề này nếu giữa anh H1 và vợ chồng anh H2 có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[8.4] Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân xã HP và Văn phòng Công chứng NTB tham gia tố tụng trong vụ án này là không cần thiết vì họ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9.1] Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí do phải H1n trả bị đơn giá trị tài sản trên đất là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm về án phí – khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9.2] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn – bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị T.

Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Căn cứ vào các Điều 158, 161, 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T.

1. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T diện tích đất ở tại nông thôn 372m², tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: Thôn ĐN, xã HP, huyện AD, thành phố Hải Phòng và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên.

2. Anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T có trách nhiệm H1n trả cho bà Nguyễn Thị T trị giá tài sản gắn liền với đất là 177.219.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Nguyên đơn anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Nguyễn Quang N và chị Lâm Thị H1i T mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004364 và số 0004365 cùng ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AD, thành phố Hải Phòng.

3.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T. Trả lại bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004470 ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AD, thành phố Hải Phòng.

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

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 9 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

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

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

Trần Minh Phương