

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

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

Bản án số: 39/2019/DS-PT
Ngày 18 -7- 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy
Ông Lương Ngọc Dũng

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

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

Ngày 18 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2737/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Văn Th; nơi cư trú: Thôn 5 Tuy L, xã Thủy Tr, huyện Thủy Ng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Văn Th: Bà Trương Thị H và ông Bùi Văn B là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Lê Văn Đ; nơi cư trú: Thôn 5 Tuy L, xã Thủy Tr, huyện Thủy Ng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Trần Thị Ngh; nơi cư trú: Thôn 5 Tuy L, xã Thủy Tr, huyện Thủy Ng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Đương sự kháng cáo:* Anh Lê Văn Đ là bị đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau: Anh Lê Văn Th có tài sản là quyền sử dụng đất 132m² tại thửa đất số 845, tờ bản đồ 01 xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên (đã được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 501287 ngày 22 tháng 7 năm 2009, sổ vào sổ H/01085). Ngày 27 tháng 7 năm 2015 anh Lê Văn Th bán cho anh Lê Văn Đ (là cháu ruột) và vợ là chị Trần Thị Ngh ½ diện tích thửa đất (66m²) trên để lấy tiền trang trải cuộc sống. Hai bên có lập bản cam kết chuyển nhượng nhà đất ngày 27 tháng 7 năm 2015. Tại Cam kết chuyển nhượng, các bên thỏa thuận bán một nửa đất (66m²) với giá là 150.000.000 đồng, bên mua sẽ trả trước 100.000.000 đồng; số tiền còn lại 50.000.000 đồng được trả vào tháng 10 và tháng 12 năm 2015 là 20.000.000 đồng, 30.000.000 đồng còn lại dành để lo hậu sự cho anh Lê Văn Th. Khi nào anh Lê Văn Th mất thì để cho anh Lê Văn Đ toàn quyền sử dụng cả diện tích nhà đất là 132m². Anh Lê Văn Đ, chị Trần Thị Ngh đã trả cho anh Lê Văn Th 100.000.000 đồng, anh Lê Văn Th đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh. Mặc dù trong cam kết chuyển nhượng không ghi vị trí diện tích đất chuyển nhượng nhưng hai bên đều thống nhất vị trí, mốc giới phần diện tích đất chuyển nhượng là phía Bắc dài 13.44m, phía Nam dài 13.8m, phía Đông rộng 5.55m, phía Tây rộng 4.65m và diện tích đo thực tế là 68m² (phần đất trống không có ngôi nhà).

Nguyên đơn, anh Lê Văn Th trình bày: Anh bán ½ diện tích đất cho anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh là vừa bán, vừa cho với điều kiện anh Lê Văn Đ phải có trách nhiệm chăm sóc anh hằng ngày do anh bị bệnh hiểm nghèo. Đến nay số tiền 20.000.000 đồng, anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh không thanh toán theo đúng cam kết cho dù anh đã đòi nhiều lần, mặt khác anh Lê Văn Đ không quan tâm, chăm sóc anh khi ốm đau, khi đi viện điều trị bệnh mà còn có hành vi đe dọa anh. Năm 2016, anh đi chấp hành án phạt tù, tháng 5 năm 2017 trở về thì thấy anh Lê Văn Đ đã tự ý bán mái tôn, xây tường bao xung quanh, làm thêm một số tài sản khác và sử dụng toàn bộ thửa đất mà không báo cho anh biết. Nhiều lần anh yêu cầu anh Lê Văn Đ trả lại phần đất chưa bán để anh có chỗ ở thì anh Lê Văn Đ không trả mà đã thách thức, chửi bới anh và các anh chị trong gia đình. Đến cuối năm 2018, anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh đã giao lại phần đất chưa bán cho anh, chuyển đồ dùng về nơi ở cũ. Việc chuyển nhượng giữa các bên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc công chứng, chứng thực nên vi phạm pháp luật, anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Hơn nữa do anh Lê Văn Đ chửi bới, xúc phạm anh và người thân, không quan tâm, chăm sóc anh trong những lúc anh ốm đau, bệnh tật nên anh không muốn tiếp tục thực hiện, hoàn thiện thủ tục mua bán nữa. Nay anh đề nghị:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Cam kết chuyển nhượng giữa anh Lê Văn Th với anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh đối với diện tích đất 68m² tại thửa đất số 845, tờ bản đồ 01 xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng có các vị trí phía Bắc từ mốc 4 đến mốc 7 dài 13.44m, phía Nam từ mốc 5 đến mốc 6 dài 13.8m, phía Đông từ mốc 4 đến mốc 5 rộng 5.55m, phía Tây từ mốc 6 đến mốc 7 rộng 4.65m xác

định trên sơ đồ định giá tài sản là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

- Anh đồng ý thanh toán 20.000.000 đồng là trị giá bức tường gạch và nền bê tông nâng cao do anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh đã xây dựng trên đất.

- Các tài sản còn lại mà anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh đã đầu tư, xây dựng trên toàn bộ thửa đất 845 gồm mái tôn lợp toàn bộ thửa đất, tôn quây xung quanh thửa đất, mếch quây xung quanh nhà cấp bốn, cửa xếp và cửa tôn phía giáp đường liên thôn, kệ bếp bằng bê tông buộc anh Đ, chị Ngh phải tháo dỡ;

- Yêu cầu anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 501287 ngày 22 tháng 7 năm 2009 cho anh.

Bị đơn Lê Văn Đ, chị Trần Thị Ngh thống nhất trình bày : Việc vợ chồng anh chưa thanh toán cho anh Lê Văn Th số tiền còn lại là do anh Lê Văn Th đi làm ăn xa nên chưa gặp được để tiếp tục thực hiện Cam kết chuyển nhượng. Sau khi có bản cam kết anh chị đã đến nhận đất và sử dụng cả phần đất chưa chuyển nhượng (phần đất có ngôi nhà cấp bốn) vì thời điểm đó anh Lê Văn Th phải đi trại thi hành án. Sau khi anh Lê Văn Th khởi kiện vợ chồng anh đã dọn đồ đạc về nơi ở cũ, hiện nay anh Lê Văn Th đang trực tiếp quản lý toàn bộ thửa đất (gồm cả phần đất đã chuyển nhượng). Anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh khẳng định Cam kết chuyển nhượng giữa anh Th với vợ chồng anh chị không vô hiệu. Anh chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đề nghị anh Lê Văn Th tiếp tục thực hiện cam kết và hoàn thiện hợp đồng theo đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch vì vợ chồng anh đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, anh chị sẽ có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền 50.000.000 đồng.

Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 156 của Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, Điều 137 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Cam kết chuyển nhượng nhà đất lập ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Lê Văn Th với anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh đối với diện tích đất 68m² tại thửa đất số 845, tờ bản đồ 01 xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng có các vị trí phía Bắc từ mốc 4 đến mốc 7 dài 13.44m, phía Nam từ mốc 5 đến

mốc 6 dài 13.8m, phía Đông từ mốc 4 đến mốc 5 rộng 5.55m, phía Tây từ mốc 6 đến mốc 7 rộng 4.65m là vô hiệu. Anh Đ, chị Ngh có trách nhiệm trả lại diện tích đất này cho anh Th sử dụng.

- Giao cho anh Lê Văn Th quản lý, sử dụng 02 bức tường gạch (01 bức dài 13,8m, 01 bức dài 10,5m) và toàn bộ nền bê tông nâng cao thửa đất 845.

- Anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Văn Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 501287 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp cho chủ sử dụng là Lê Văn Th ngày 22 tháng 7 năm 2009, sổ vào sổ H/01085.

- Anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh phải tháo dỡ và di dời các tài sản gồm: Mái tôn lợp trên toàn bộ thửa đất, tôn vây xung quanh thửa đất, méch vây xung quanh nhà cấp bốn, cửa xếp và cửa tôn phía giáp đường liên thôn và kệ bếp xây bằng bê tông để trả lại đất cho anh Lê Văn Th. Khi tháo dỡ, di chuyển, vận chuyển các tài sản buộc phải tháo dỡ, anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh không được làm ảnh hưởng đến các tài sản trên đất của anh Lê Văn Th và các tài sản đã giao cho anh Lê Văn Th.

- Anh Lê Văn Th có trách nhiệm hoàn trả, thanh toán cho anh Lê Văn Đ và chị Trần Thị Ngh tổng số tiền là 206.040.000 (Hai trăm linh sáu triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng), trong đó: Số tiền chuyển nhượng đã nhận là 100.000.000 đồng; số tiền trị giá 02 bức tường gạch và nền bê tông nâng cao thửa đất là 20.000.000 đồng và tiền chênh lệch về tài sản là 86.040.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu kiện đòi tài sản do anh Lê Văn Th đã rút yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

1. Ngày 03 tháng 5 năm 2019, của anh Lê Văn Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn Th, công nhận Cam kết chuyển nhượng nhà đất lập ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Th với anh Đ và chị Ngh có hiệu lực pháp luật.

2. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên có Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04 tháng 5 năm 2019, kháng nghị đề nghị sửa Bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, căn cứ Điều 129 của Bộ luật D án sự năm 2015, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Lê Văn Th và anh Lê Văn Đ, buộc anh Th phải giao quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 845 cho anh Lê Văn Đ với lý do cam kết chuyển nhượng nhà đất giữa anh Th với anh Đ chị Ngh đang được thực hiện và anh Đ chị Ngh đã thực hiện 2/3 hợp đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Anh Lê Văn Đ, chị Trần Thị Ngh thống nhất trình bày: Việc mua bán là hai bên hoàn toàn tự nguyện. Sau khi mua bán anh Lê Văn Th cầm 100.000.000 đồng và đi khỏi địa phương từ lúc nào thì anh chị cũng không biết nên anh chị chưa trả được anh

Lê Văn Th 20.000.000 đồng. Sau này anh Lê Văn Th đi cải tạ o về thì cũng không nhắc đến số tiền đó , hơn nữa vợ chồng anh lo cơm nước cho anh Lê Văn Th hàng ngày nên vợ chồng anh chưa trả. Nay vợ chồng anh đề nghị anh Lê Văn Th thực hiện cam kết chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận và vợ chồng anh sẽ thanh toán nốt cho anh Lê Văn Th số tiền 50.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Văn Th cùng anh Lê Văn Th thống nhất trình bày: Về nội dung và hình thức của giao dịch chuyển nhượng ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Lê Văn Th và anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh không phù hợp với Bộ luật Dân sự 2015 do vậy phải áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết. Xét giao dịch chuyển nhượng không tuân thủ quy định của pháp luật . Cụ thể: Không được công chứng, chứng thực; không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền; các bên không đi hoàn thiện hợp đồng theo thông báo của Tòa án ; anh Lê Văn Đ chưa thanh toán hết nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và lỗi này là do bị đơn; phần đất chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng vì chưa làm thủ tục tách thửa; hai bên chưa bàn giao và cũng chưa cầm mốc , do vậy giao dịch chưa phát sinh hiệu lực . Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 122, Điều 134 của Bộ luật Dân sự 2005 tuyên bố hợp đồng vô hiệu , không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên. Đối với tài sản trên đất do anh Lê Văn Đ tự ý xây dựng, không được sự đồng ý của anh Lê Văn Th nên tài sản cố định không di dời được thì để anh Lê Văn Th sử dụng và thanh toán cho anh Lê Văn Đ còn tài sản di dời được thì anh Lê Văn Đ phải tháo dỡ để trả lại đất cho anh Lê Văn Th.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa có quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04 tháng 5 năm 2019 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, bởi lẽ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th, anh Đ chị Ngh vẫn đang được thực hiện , giao dịch vô hiệu về hình thức nhưng các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của giao dịch nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Lê Văn Th và anh Lê Văn Đ, buộc anh Th phải giao cho anh Lê Văn Đ quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 845, Tờ bản đồ số 01, xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên , thành phố Hải Phòng , có vị trí, kích thước, mốc giới như sau : Phía Bắc giáp phần đất còn lại của anh Thắng dài 13.44m, phía Nam giáp ngõ xóm dài 13.8m, phía Đông giáp đường trục xã dài 5.55m, phía Tây giáp đất ông Lê Văn S dài 4.65m.

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự , quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất , theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Xét kháng cáo và kháng nghị:

[2] Theo nội dung Bản cam kết ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Th và anh Đ chị Ngh thì đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất . Giao dịch được xác lập ngày 27 tháng 7 năm 2015 là thời điểm trước ngày Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực. Tại bản cam kết có nội dung trong số tiền chuyển nhượng đất thì để lại 30.000.000 đồng để sau này anh Đ chị Ngh lo hậu sự cho anh Th. Như vậy, nghĩa vụ của hợp đồng chỉ chấm dứt khi bên bán chết nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Th và anh Đ chị Ngh là giao dịch đang được thực hiện.

[3] Tại điểm a, b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“ a. Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11;

b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”.

Như vậy, khi giải quyết vụ án này phải áp dụng Bộ luật dân sự 2005 hay Bộ luật Dân sự 2015 thì phải xem Bản cam kết chuyển nhượng nhà đất giữa anh Th với anh Đ chị Ngh có nội dung và hình thức khác hay phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015?

[4] Xét: Mặc dù, các quy định chuyển quyền sử dụng đất không được quy định thành một phần riêng như trong Bộ luật dân sự 2005 (phần thứ năm) nhưng vẫn được quy định tại Mục 7 của chương XVI về một số hợp đồng thông dụng trong Bộ luật Dân sự 2015. Xét về nội dung và hình thức của Bản cam kết:

[4.1] Về nội dung : Khi ký cam kết các bên hoàn toàn tự nguyện , có năng lực hành vi dân sự . Mục đích và nội dung của bản cam kết không vi phạm điều cấm , không trái đạo đức pháp luật . Mặc dù trong bản cam kết không xác định vị trí diện tích đất chuyển nhượng nhưng các bên đều thừa nhận vị trí diện tích đất chuyển nhượng là phần đất không có nhà có các kích thước là phía Bắc dài 13.44m, phía Nam dài 13.8m, phía Đông rộng 5.55m, phía Tây rộng 4.65m. Như vậy, nội dung của Bản cam kết tuân thủ khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015.

[4.2] Về hình thức : Cam kết chuyển nhượng được ký kết dưới hình thức văn bản.

[4.3] Như vậy, về nội dung và hình thức của cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Mục 7 chương XVI của Bộ luật Dân sự 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết.

[5] Xét, nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th, anh Đ chị Ngh tuân thủ quy định khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 nhưng

về hình thức chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 nên vô hiệu về hình thức. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền 100.000.000 đồng, như vậy đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng, nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng đất ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Th và anh Đ, chị Ngh có hiệu lực.

[6] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực nên buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết:

[6.1] Anh Th phải giao lại cho anh Đ chị Ngh 68m² đất có vị trí, kích thước, mốc giới như sau: Phía Bắc dài 13.44m, phía Nam dài 13.8m, phía Đông rộng 5.55m, phía Tây rộng 4.65m.

[6.2] Anh Đ, chị Ngh phải thanh toán số tiền còn thiếu cho anh Th. Do có sự chênh lệch về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm mua bán và thời điểm xét xử, việc chưa thanh toán số tiền còn thiếu là do lỗi của anh Đ chị Ngh nên phải buộc anh Đ chị Ngh phải thanh toán số tiền còn thiếu theo giá trị tại thời điểm xét xử. Cụ thể: Tại thời điểm năm 2015 thì 50.000.000 đồng tương đương 22,6m² đất, theo giá thị trường hiện nay 22,6m² đất có trị giá 135.000.000 đồng (6.000.000đồng/m²). Do vậy anh Đ chị Ngh phải thanh toán cho anh Th số tiền còn thiếu là 135.000.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do anh Lê Văn Th không đồng ý cho anh Lê Văn Đ phân diện tích đất còn lại, vì vậy anh Lê Văn Đ phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Th. Các đương sự đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

[8] Đối với các công trình mà vợ chồng anh Đ đã sửa chữa trên diện tích đất còn lại của ông Th, do vợ chồng anh Đ không có yêu cầu nên hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát và kháng cáo của anh Lê Văn Đ. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên theo hướng phân tích trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do anh Lê Văn Th có hoàn cảnh khó khăn, có đơn xin miễn án phí nên, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn toàn bộ án phí cho anh Lê Văn Th. Kháng cáo được chấp nhận nên anh Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, chấp nhận kháng cáo của anh Lê Văn Điều.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Th.

Công nhận Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 7 năm 2015 giữa anh Lê Văn Th và Lê Văn Đ có hiệu lực pháp luật.

- Anh Lê Văn Th phải trả cho anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh 68m² đất tại thửa 845, Tờ bản đồ số 01, xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, có vị trí, kích thước, mốc giới như sau:

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của anh Th dài 13.44m;

Phía Nam giáp ngõ xóm dài 13.8m;

Phía Đông giáp đường trục xã dài 5.55m;

Phía Tây giáp đất ông Lê Văn S dài 4.65m.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Anh Lê Văn Đ chị Trần Thị Ngh phải thanh toán số tiền còn thiếu cho anh Lê Văn Th 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Anh Lê Văn Đ, chị Trần Thị Ngh phải trả lại cho anh Lê Văn Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 501287 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp cho chủ sử dụng là Lê Văn Th ngày 22 tháng 7 năm 2009, số vào sổ H/01085.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu kiện đòi tài sản do anh Lê Văn Th đã rút yêu cầu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho anh Lê Văn Th.

Anh Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Lê Văn Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002538 ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thu Hương

