TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ H VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2021/DS-PT
Ngày 29-6-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ H 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 Lương Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thanh Bình

Ông Nguyễn Văn Thiệm

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Hoàng Việt Thắng - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng***: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 04 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 182/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T, địa chỉ: Số 10/4/450 P, tổ dân phố S 1, phường R1, quận I, thành phố Hải Phòng, cả hai cùng có mặt;

- *Bị đơn:* Anh Lê Hoàng L, địa chỉ: Số 517 đường I, tổ dân phố V, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- *Người có quyền lợi, H vụ liên quan trong vụ án:*

- Ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M; địa chỉ: Số 517 đường I, tổ dân phố V, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng; ông N vắng mặt, bà M có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trọng N là bà Bùi Thị M theo văn bản ủy quyền số công chứng 352.2020/GUQ ngày 10/8/2020, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị M và ông Lê Trọng N: Ông Trần Minh H và bà Đỗ Phương U - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hải Phòng, cả hai cùng có mặt;

- Văn phòng Công chứng An Bình, địa chỉ: Số 284 F, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Anh Lê Hoàng L, ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 7 năm 2019; trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T trình bày như sau:

Anh Lê Hoàng L và vợ chồng anh Lương Trường Q chị Đỗ Thị T là chỗ quen biết, vợ chồng anh chị bán hàng trước cửa nhà anh L. Do cần tiền ăn tiêu nên anh L thường xuyên vay tiền của anh chị. Đến cuối năm 2018, anh L có đề nghị chuyển nhượng diện tích nhà đất tại số 517 đường I, quận I, thành phố Hải Phòng là tài sản riêng của anh L cho chị vợ chồng anh chị. Tuy nhiên, do hiện Giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp ở N hàng nên anh L đề nghị anh chị ứng trước tiền để rút Giấy chứng nhận từ N hàng ra.

Ngày 28/12/2018, anh chị và anh L có đã ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), trong đó, anh L yêu cầu ứng trước 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) để rút Giấy chứng nhận QSDĐ tại N hàng và giao lại cho vợ chồng anh Q chị T quản lý.

Ngày 12/01/2019 vợ chồng anh Q chị T và anh Lê Hoàng L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có mã số công chứng 0230.2019/CNQSDĐ tại Văn phòng công chứng An Bình để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 68m^2 thuộc thửa đất số 1B, tờ bản đồ số 11 tại khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Lê Hoàng L trên cơ sở cả bên hoàn toàn tự nguyện. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 02 tỷ đồng.

Sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, anh chị đã chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ) vào tài khoản của anh L mở tại N hàng Vietcombank. Anh L đã tự tay viết giấy biên nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất là

2.000.000.000 đồng và bàn giao GCNQSDĐ và các giấy tờ tùy thân cho anh chị để hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận. Khi anh chị tiến hành làm thủ tục sang tên thì phát sinh việc thiếu hụt diện tích đất so với GCNQSDĐ nên chính quyền địa phương yêu cầu đo lại và ký giáp ranh với các hộ giáp ranh thì bố mẹ đẻ anh L là ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M gây khó khăn, cản trở không để anh chị được sang tên GCNQSDĐ. Do đó, vợ chồng anh chị phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có mã số công chứng 0230.2019/CNQSDĐ ngày 12/01/2019 đã được lập tại Văn phòng công chứng An Bình; địa chỉ: Số 284 F, quận C, thành phố Hải Phòng là hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

2. Buộc anh Lê Hoàng L phải bàn giao quyền sử dụng diện tích đất, tài sản trên đất tại thửa đất số 1B, tờ bản đồ số 11 tại khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp mang tên anh Lê Hoàng L cho vợ chồng anh Q và chị T để hai anh chị hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với các công trình vật kiên trúc trên đất yêu cầu anh Lê Hoàng L có trách nhiệm tháo dỡ giao trả mặt bằng hiện trạng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Lê Hoàng L trình bày:

Quyền sử dụng diện tích đất 68m^2 tại thửa đất số 1B, tờ bản đồ số 11 thuộc khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Lê Hoàng L có nguồn gốc là do bố mẹ đẻ anh L là ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M tặng cho năm 2008. Trên đất hiện còn một phần của căn nhà cấp 4 của bố mẹ anh và các vật kiến trúc khác do bố mẹ anh xây dựng.

Do có nhu cầu vay tiền để làm ăn nên anh L đã vay tiền của vợ chồng anh Q và chị T - người thường xuyên cho anh vay tiền và cũng đang thuê chỗ ngồi tại trước của nhà anh L để bán hàng. Khi anh L hỏi vay, anh Q và chị T yêu cầu phải có tài sản để cầm cố nên anh đã dùng Quyền sử dụng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng mang tên Lê Hoàng L hiện đang được thế chấp ở N hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Hải Phòng. Anh L và vợ chồng anh chị Q T thỏa thuận cho anh L vay tiền để lấy tiền trả N hàng và rút GCNQSDĐ (ban đầu việc anh L vay tiền mẹ anh có biết). Sau đó, anh L tiếp tục vay tiền thêm nhiều lần nhưng bố mẹ anh không biết. Đến ngày 28/12/2018, vợ chồng anh Q chị T yêu cầu anh ký Hợp đồng đặt cọc mua đất để làm tin cho số tiền 600.000.000 đồng là số tiền anh đã vay. Anh L xác nhận tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 28/12/2018 với vợ chồng anh Q chị T.

Đến ngày 12/01/2019, anh L và vợ chồng anh Q chị T có đến Văn phòng công chứng An Bình để ký kết Hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 68m^2 tại thửa đất số 1B, tờ bản đồ số 11 thuộc khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Lê Hoàng L. Sau đó 03 ngày, anh Q và chị T đã gửi vào tài khoản cho anh L 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Anh L đã rút và sử dụng số tiền trên.

Do anh L không chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất trên cho vợ chồng anh chị Q T mà chỉ vay tiền của anh chị ấy và cầm cố diện tích đất trên cho anh chị, nên anh L đề nghị Tòa án hủy hợp đồng công chứng số 0230.2019/CNQSDD ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng An Bình mà hai bên ký kết.

Anh L sẽ trả lại số tiền là 2.000.000.000 đồng (bao gồm 1.700.000.000 đồng tiền gốc và 300.000.000 đồng tiền lãi) đã vay của vợ chồng anh chị Q T và yêu cầu anh Q chị T phải trả lại cho gia đình anh L số tiền cho thuê chỗ ngồi hàng tháng (là 5.800.000 đồng/tháng) từ tháng 01/2019 đến tháng 8/2020 là 116.000.000 đồng để khấu trừ vào số tiền anh L đã vay.

Người có quyền lợi, H vụ liên quan là ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông bà có tặng cho anh Lê Hoàng L (là con đẻ) quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 68m^2 thuộc thửa đất số 1B, tờ bản đồ số 11 tại khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng. Sau đó, diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Lê Hoàng L. Hiện trên đất còn một phần ba của căn nhà cấp 4 do ông bà xây dựng và những công trình kiến trúc khác như sân gạch, tường bao bổ trụ và cổng sắt.

Do bà M thường xuyên không ở nhà nên bà có nhờ anh chị Q T cho anh L mượn tiền hàng tháng để chi tiêu và kết toán cho bà hàng tháng, bà M sẽ trực tiếp trả tiền cho anh Q và chị T, tuy nhiên, đây là món tiền nhỏ dành cho việc chi tiêu. Sau đó, bà M đang bị ốm nặng nên không biết việc về việc vay mượn, mua bán chuyển nhượng diện tích đất trên giữa anh L với anh Q chị T. Vì vậy, quan điểm gia đình là ông bà sẽ trả lại anh chị Q, T số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) mà anh L đã vay và lấy lại diện tích đất trên để gia đình có nơi sinh sống và có cùng với ý kiến của anh L đề nghị Tòa án hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, ông N nhất trí với quan điểm của bà M.

Người có quyền lợi, H vụ liên quan là Văn phòng công chứng An Bình trình bày:

Ngày 12/01/2019, anh Q, chị T cùng anh L đã đến trụ sở của Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0230.2019/CNQSDĐ, giữa bên chuyển nhượng: Ông Lê Hoàng L; bên nhận chuyển nhượng: Ông Lương Trường Q và bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 1B, tờ bản đồ 11, diện tích 68m^2 tại khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, Hải Phòng. Toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng đều được thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật; các bên đều đã tự đọc, đồng ý toàn bộ nội dung, cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng; ký tên, lăn tay theo quy định. Văn phòng Công chứng An Bình không có ý kiến gì với tranh chấp giữa các bên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc vắng mặt Văn phòng công chứng An Bình.

I. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Với nội dung như trên, tại Bản án số: 14/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng đã căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 274, Điều 275, Điều 279, Điều 280, Điều 357, Điều 401, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

- Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có mã số công chứng 0230.2019/CNQSDĐ ngày 12/01/2019 đã được lập tại Văn phòng công chứng An Bình; địa chỉ: Số 284 F, quận C, thành phố Hải Phòng là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và buộc anh Lê Hoàng L phải có trách nhiệm bàn giao trả cho anh Lê Trường Q và chị Đỗ Thị T toàn bộ diện tích đất 66,12m^2 (loại đất thổ cư có sơ đồ đo vẽ kèm theo) thuộc thửa đất số 1B, tờ bản đồ 11, diện tích 68m^2 tại khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Lê Hoàng L.

- Anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T phải trả cho ông Lê Trọng N, bà Bùi Thị M giá trị của vật kiến trúc trên đất là 12.274.000 đồng (mười hai triệu hai trăm bẩy mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

- Anh Lê Hoàng L phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005413 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận I, thành phố Hải Phòng ngày 24/12/2019.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M do ông N và bà M là người cao tuổi.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày tuyên án.

II. Nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 07/10/2020 anh Lê Hoàng L, ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M đã có đơn kháng cáo toàn bộ đối với Bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng.

III. Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 16/6/2021 Toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định lại đất và tài sản trên đất tại thửa đất nêu trên.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và những người có quyền lợi H vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và H vụ của mình được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi H vụ liên quan. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi H vụ liên quan được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi. *(Có bài phát biểu kèm theo lưu trong hồ sơ).*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của anh Lê Hoàng L, ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M, việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, bị đơn có địa chỉ tại Số 517 đường I, tổ dân phố V, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của anh Lê Hoàng L, ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M có nội dung phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự; thực hiện trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để đưa ra xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của anh Lê Hoàng L, ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M;

[3.1] Về việc đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có mã số công chứng là 0230.2019/CNQSDĐ lập ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng An Bình giữa anh Lê Hoàng L và vợ chồng anh Lương Trường Q chị Đỗ Thị T vô hiệu và huỷ hợp đồng này đồng thời trả lại anh L giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh L; xét thấy:

Thứ nhất: Về quyền đối với thửa đất số 1b, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ: Khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng;

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cùng với việc xác nhận của anh L, bà M, ông N thấy: nguồn gốc thửa đất số 1b, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ: Khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng là của vợ chồng bà M ông N và anh L là con đẻ của ông bà. Ông N bà M đã tặng cho anh L theo đúng quy định của pháp luật. Anh L đã nhận và hoàn thiện thủ tục của người sử dụng đất, đã đăng ký quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy cả ông N, bà M, anh L thực hiện đúng quy định tại Điều 106, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 725 Bộ luật Dân sự năm 2005 và anh L là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Do

đó anh L có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ hai: Quá trình trước, trong, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ anh Lê Hoàng L, anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T đều có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng được các bên đương sự tự nguyện, thừa nhận, hồ sơ chuyển nhượng đều có chữ ký chữ viết của các bên trên hợp đồng, có chứng thực của Văn phòng công chứng Nhà nước theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Đối tượng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ của các bên đều thể hiện rõ ràng được quy định tại Điều 1 của Hợp đồng: *"1.1 Đối tượng của Hợp đồng là quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 1b, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ: Khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng theo GCNQSDĐ số AL 931198, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H00328 do UBND quận I thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/3/2008 cho ông Lê Hoàng L…"*. Để đảm bảo cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện, trước đó ngày 28/12/2018 hai bên đã ký với nhau Hợp đồng đặt cọc và cũng nêu rõ tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc:

"1. Bằng việc đặt cọc này bên A cam kết mua đất của bên B tại Tổ dân phố V, thửa đất số 1b, tờ bản đồ số 11, diện tích 68m2 do UBND quận I cấp ngày 19/3/2008 đứng tên ông Lê Hoàng L với giá bán là 2.000.000.000 đồng…" với số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Anh L xác nhận đã tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất, đã nhận tiền đặt cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã thực hiện đúng như đã cam kết nêu trong hợp đồng. Anh Q chị T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất cho anh L, anh L xác nhận là đã nhận tiền và sử dụng tiền, cụ thể ngày 14/1/2019 anh L đã viết giấy đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000đ đồng và bàn giao Giấy chứng nhận QSDĐ cùng các giấy tờ tuỳ thân của mình để vợ chồng anh L chị T đến cơ quan Nhà nước thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, anh L, vợ chồng bà M ông N không cung cấp được các căn cứ chứng minh việc đặt cọc tiền, nhận tiền, chuyển nhượng QSDĐ của anh L là để đảm bảo cho một hợp đồng vay tiền nào đó của anh L với vợ chồng anh Q chị T. Trong bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng cung cấp cũng không có tài liệu nào thể hiện nội dung này.

Thứ ba: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Lê Hoàng L không thể hiện có tài sản trên đất. Sau khi xảy ra tranh chấp anh L, ông N, bà M cho rằng trên diện tích đất còn một phần ba của căn nhà cấp 4 do ông N bà M xây dựng và những công trình kiến trúc khác như sân gạch, tường bao bổ trụ và cổng sắt nhưng không có tài liệu nào chứng minh các công trình xây dựng trên thửa đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông N và bà M.

Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án ngày 16/6/2021 thể hiện trên diện tích đất chuyển nhượng có một phần căn nhà cấp 4 một bên không có tường do bị tháo rỡ diện tích 12,18m2, có tường gạch chỉ bao xung quanh, sân lát gạch nung; diện tích đất thực tế chỉ còn 66,0m2 (anh Q chị T chấp nhận).

Theo kết quả của Công ty cổ phần Giám định - Thẩm định giá Đông Nam Á ngày 29/5/2020 đưa ra giá trị toàn bộ tài sản trên đất là 12.274.000 đồng (Mười hai triệu hai trăm bẩy mươi tư nghìn đồng). Vợ chồng anh Q chị T tự nguyện đồng ý thanh toán trả cho ông N bà M số tiền này và toà cấp sơ thẩm đã chấp nhận là có căn cứ.

Như vậy, từ những căn cứ phân tích nêu trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 0230.2019/CNQSDĐ lập ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng An Bình giữa anh Lê Hoàng L và vợ chồng anh Lương Trường Q, chị Đỗ Thị T đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 117, không vi phạm Điều 124 nên hợp đồng có hiệu lực theo Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của ông N, bà M, anh L.

[3.2] Yêu cầu anh Q chị T có H vụ phải trả lại số tiền cho thuê chỗ ngồi hàng tháng từ tháng 01/2019-8/2019 là 116 triệu đồng cho gia đình (anh L, bà M và ông N). Xét thấy:

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 0230.2019/CNQSDĐ lập ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng An Bình giữa anh Lê Hoàng L và vợ chồng anh Lương Trường Q chị Đỗ Thị T có hiệu lực pháp luật, vợ chồng anh Q có quyền sử dụng tài sản sau khi nhận chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án anh L, ông N, bà M cũng không có yêu cầu này. Tại buổi hoà giải và công khai chứng cứ ngày 07/9/2020 anh L mới có yêu cầu và Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 200, Điều 202 Bộ luật TTDS không chấp nhận kháng cáo nêu trên của ông N, bà M, anh L.

[4] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm được giữ nguyên nên anh Lê Hoàng L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, miễn án phí cho ông N, bà M do cả hai là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 200, Điều 202, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 725 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 124, Điều Điều 401, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ H Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Hoàng L, ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mã số công chứng 0230.2019/CNQSDĐ ngày 12/01/2019 đã được lập tại Văn phòng công chứng An Bình; địa chỉ: Số 284 F, quận C, thành phố Hải Phòng là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Anh Lê Hoàng L phải có trách nhiệm bàn giao trả cho anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T toàn bộ diện tích đất thực tế là 66,0m^2 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo) thuộc thửa đất số 1B, tờ bản đồ 11 tại khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 9331198 ngày 19/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Lê Hoàng L.

Anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1B, tờ bản đồ 11 tại khu Bình Kiều 2, phường R2, quận I, thành phố Hải Phòng theo quy định của pháp luật.

- Anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T phải có H vụ thanh toán cho ông Lê Trọng N, bà Bùi Thị M giá trị của vật kiến trúc trên đất là 12.274.000 đồng (mười hai triệu hai trăm bẩy mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Hoàng L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Lương Trường Q và chị Đỗ Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005413 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận I, thành phố Hải Phòng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Hoàng L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền mà anh L đã nộp đủ theo biên lai số 0017908 ngày 19/10/2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận I, thành phố Hải Phòng. Miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Lê Trọng N và bà Bùi Thị M.

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 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Thiệm **Phạm Thị Thanh Bình** **Lương Thị Hải Hà**