

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 65/2023/DS-PT
Ngày 26-9-2023
V/v tranh chấp kiện đòi quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Bà Trần Thị Vân Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thủy Anh, 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 Đức Hình, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử **số 47/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:**

- **Nguyên đơn:** Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B; cư trú tại: Thôn Dưỡng Phú 1, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D; cư trú tại: Thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Vân Đ – Luật sư Văn phòng Luật sư Kết Nối thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: 53/53 Vũ Xuân Thiều, phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; có mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Phạm Xuân C và bà Phạm Thị Hiến là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D được UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp quyền sử dụng diện tích 640m² đất ở thuộc số thửa 317, tờ bản đồ số 30, thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, Hải Phòng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số CB 219964 ngày 31/12/2015).

Tháng 9/2019, qua người quen giới thiệu, Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B được biết Ông C và bà D có nhu cầu bán một phần đất của gia đình thuộc thửa đất nói trên. Khi xem xét thửa đất, Anh A chị B được Ông C, bà D cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) của thửa đất, đồng thời qua xem xét hiện trạng thửa đất, hai bên nhất trí thỏa thuận, vợ chồng Anh A chị B mua một phần đất có diện tích khoảng 310m² có kích thước chiều rộng (phần bám mặt đường thôn) là 10m, chiều dài tính từ mặt đường thôn kéo dọc hết thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần bán nằm về phía bắc giáp hộ ông Phí) dài khoảng 30m. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000đ/m² (ra lộc cho Anh A chị B là 30.000.000đồng); Ông C, bà D sẽ chịu toàn bộ chi phí khi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh A chị B.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30, thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, Hải Phòng nói trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với số dư nợ của Ông C, bà D tại Ngân hàng gần 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), nên theo yêu cầu của vợ chồng Ông C, vợ chồng Anh A chị B chuyển trước một phần số tiền mua đất nói trên vào Ngân hàng TMCP Kiên Long để làm thủ tục giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Để việc mua bán đúng như thỏa thuận 2 bên ký một hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 9 năm 2019 có nội dung Ông C, bà D đồng ý bán một phần diện tích đất khoảng 310m² với tứ cận: Phía đông giáp đường thôn 10m, phía tây giáp sông 10m, phía Nam giáp phần đất còn lại của Ông C, bà D là 32m, phía Bắc giáp thửa đất của ông Phí là 29,5m và ngôi nhà mái bằng 03 gian, khoảng 45m² với giá mua bán là 3.000.000đ/m². Giá thành tiền là 882.500.000đ VNĐ, thanh toán thành hai đợt, đợt 1 là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), thanh toán trực tiếp tại ngân hàng TMCP Kiên Long để Ông C, bà D có thể rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đợt 2 thanh toán nốt số tiền còn lại. Hợp đồng này có chữ ký, chữ viết của bên mua (vợ chồng Anh A chị B) và bên bán (vợ chồng Ông C, bà D và người làm chứng là ông Phạm Văn Sự (anh trai của Anh A) và anh Phạm Văn Long (con trai của Ông C, bà D). Ngày 23/9/2019, vợ chồng Anh A chị B và vợ chồng Ông C, bà D cùng đến Ngân hàng Kiên Long để trả khoản dư nợ còn lại của Ông C bà D số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 23/9/2019, Anh A chị B đã yêu cầu địa chính xã An Hòa là ông Hưng xuống đo lại phần đất hai bên thỏa thuận mua bán; 2 bên đã ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với diện tích là 308m² có chứng thực tại UBND xã An Hòa vào ngày 24/9/2019 theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng ngày 24/9/2019 là 140.000.000 đồng là do phía cơ quan soạn thảo hợp đồng là UBND xã An Hòa tư vấn cho hai bên (đây là giá thuê được áp dụng theo giá Nhà nước quy định), vợ chồng Anh A chị B và vợ chồng Ông C đều thống nhất với mức giá vào hợp đồng như trên. Do đã thỏa thuận phía gia đình Ông C chịu toàn bộ chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Anh A chị B cũng không có ý kiến gì về giá trị giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi trên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại UBND xã An Hòa vào ngày 24/9/2019. Còn số tiền thực tế hai bên xác lập chuyển nhượng là 882.500.000đ (được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 do hai bên soạn thảo và ký kết, người làm chứng là ông Phạm Văn Sự và anh Phạm Văn Long), trong đó số tiền 700 triệu được Anh A chị B chuyển vào tài khoản của Ngân hàng Kiên Long để trả khoản dư nợ của Ông C, bà D, còn lại là 182.500.000đ, Anh A chị B chuyển trả nốt cho Ông C, bà D vào ngày 07/10/2019. Sở dĩ số tiền thực tế các bên giao dịch là 882.500.000đ là do: Số diện tích đất thực tế Anh A chị B mua của Ông C, bà D được xác nhận lại trên trích đo hiện trạng là 308m², số tiền thỏa thuận mua bán giữa các bên là 3.000.000đ/m², thành tiền là 924.000.000đ, Ông C, bà D gia lộc cho vợ chồng Anh A chị B 30.000.000đ (theo thỏa thuận khi trước) và trừ đi 11.500.000đ là phí Ông C, bà D phải chịu khi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh A chị B, còn lại số tiền 882.500.000đ. Số tiền này đã được các bên xác nhận trên hợp đồng lập ngày 23/9/2019; ngày 19/10/2019, Anh A chị B đã được UBND huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT901438 đối với thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30, thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa (diện tích cấp là 308m²) đứng tên ông Phạm Văn Tú và bà Nguyễn Thị Mai Phương.

Ngoài thỏa thuận về diện tích đất mua, giá đất mua bán thì 2 bên còn thỏa thuận chuyển nhượng lại căn nhà trên và tài sản gắn liền với đất. Căn nhà này là nhà cấp 4 do Ông C, bà D xây dựng từ rất lâu có một phần diện tích nằm trên diện tích đất còn lại của Ông C, bà D; khi thực hiện việc phân chia mốc giới thì Anh A chị B sẽ tự tháo dỡ phần còn lại của căn nhà trên diện tích đất còn lại của Ông C, bà D để trả đất cho Ông C, bà D. Do vợ chồng Anh A chị B chưa có nhu cầu sử dụng đất đồng ý cho Ông C bà D mượn lại nhà đất để gia đình sử dụng do chưa xây được nhà ở (ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 23/9/2019; vợ chồng Anh A chị B cho vợ chồng Ông C, bà D ở lại trên nhà đất này trong thời hạn 24 tháng). Tuy nhiên, cho đến nay Ông C, bà D vẫn không bàn giao lại nhà đất cho vợ chồng Anh A chị B.

Do đó, Anh A chị B đề nghị Tòa án giải quyết buộc Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho Anh A chị B diện tích đất 308m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dưỡng Phú, xã An

Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (thửa đất đã được UBND huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT901438 ngày 19/10/2019 đứng tên Phạm Văn Tú, Nguyễn Thị Mai Phương). Anh A và chị B tự nguyện hỗ trợ cho Ông C bà D giá trị ngôi nhà và công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất số tiền là 158.697.267 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Vợ chồng Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng diện tích đất 640m² đất ở thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30 tại thôn Đường Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 219964 ngày 31/12/2015 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp. Quá trình sử dụng đất ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hải Phòng. Do không có khả năng trả nợ đến hạn cho Ngân hàng nên vợ chồng ông đã thống nhất sẽ bán một phần diện tích đất để trả nợ. Tháng 9 năm 2019, qua giới thiệu, Ông C bà D đã thoả thuận bán cho Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B một phần diện tích đất ở của gia đình; kích thước ngang 10m mặt đường, dài kéo từ mặt đường thôn đến hết thửa đất (phía giáp hộ ông Phí), với giá tiền là 3.000.000đ/m².

Ngày 23/9/2019, hai bên đã đến Ngân hàng TMCP Kiên Long để trả khoản tiền nợ tín dụng của vợ chồng Ông C bà D để giải chấp tài sản bảo đảm lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vợ chồng Anh A, chị B đã chuyển cho vợ chồng Ông C bà D số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); có giấy biên nhận và có sự chứng kiến của con trai Ông C bà D là anh Phạm Văn Long để chuyển trả trực tiếp vào khoản vay nợ tại Ngân hàng. Tiếp đó 2 bên có ra UBND xã An Hòa để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D xác nhận, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 84, quyển số 01 lập tại UBND xã An Hòa ngày 24/9/2019) nhưng không đọc nội dung hợp đồng. Ngày 07/10/2019, Anh A, chị B đã chuyển trả cho Ông C bà D tiếp số tiền 182.500.000đồng; ông bà nhận tiền và nghĩ là sẽ dựa trên số liệu diện tích đất thực tế khi đo lại, tính thành tiền rồi mới giao đất.

Ngoài ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã An Hòa, các bên con ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 23/9/2019 không được công chứng và có xác nhận của người làm chứng là Phạm Văn Sự là anh trai của Anh Phạm Văn A, anh Phạm Văn Long. Tuy nhiên, bản hợp đồng gốc chỉ có chữ ký, chữ viết của bên bán (Phạm Xuân Hưởng, Nguyễn Thị Hiền) và chữ ký chữ viết của bên mua (Phạm Văn Tú, Nguyễn Thị Mai Phương) trên trang 4; các trang đánh số 1, 2, 3 của hợp đồng không có chữ ký nháy của các bên. Còn đối với bản hợp đồng ngày 23/9/2019, do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án thì chỉ chữ ký, chữ viết Phạm Xuân Hưởng, Nguyễn Thị

Hiện trên trang 4 của hợp đồng là đúng, còn chữ ký nháy trên các trang 1,2 và 3 không phải chữ ký của Ông C bà D.

Ông C bà D xác nhận đã nhận của Anh A, chị B 882.500.000 đồng, nhưng do chủ quan, do tin tưởng người nhà nên không đọc nội dung, khi Anh A, chị B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích là 308m² là không đúng thỏa thuận ban đầu (thỏa thuận ban đầu bao gồm thêm cả diện tích đất giáp bờ nương gia đình đang sử dụng).

Như vậy Anh Phạm Văn A, chị Nguyễn Thị Mai B đã vi phạm thỏa thuận ban đầu là mua bán diện tích đất đo đạc thực tế và chỉ bán đất chứ không bán nhà; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Anh A chị B không đúng với thỏa thuận tách thửa đất, không đúng số đo đạc thực tế, nên Ông C bà D không đồng ý bàn giao nhà đất cho Anh A, chị B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 14-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 105, 115, 117, 166, 192, 194 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 5, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B:

Buộc Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D phải trả cho Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B diện tích đất 308m² tại thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 901438, sổ vào sổ cấp GCN số CH 00138 ngày 19 tháng 10 năm 2019. Ranh giới, kích thước thửa đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp hộ ông Trương Văn Phí dài 29,5m, Phía Nam giáp hộ Ông C bà D dài 32m, Phía Đông giáp trục đường trục xã dài 10,0m, Phía Tây giáp sông dài 10,0m

Liên quan đến quyền sử dụng đất và mốc giới, ranh giới sử dụng đất thực hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. (Có sơ đồ, mốc giới kèm theo Bản án).

2. Buộc Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D phải trả cho Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B phần ngôi nhà trên diện tích đất 308m² tại thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có diện tích còn lại là 47,60m². Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D phải tự tháo dỡ một phần diện tích nhà còn lại là 16,40m² nằm trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Ông C bà D.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B về việc hỗ trợ giá trị ngôi nhà và chi phí phá dỡ nhà trên đất cho Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D là 158.679.267đ (Một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm sáu mươi bảy đồng). Ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị D được nhận từ Anh Phạm Văn A, chị Nguyễn Thị Mai B số tiền hỗ trợ chi phí phá dỡ và giá trị ngôi nhà trên đất là 158.679.267đ (Một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm sáu mươi bảy đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/6/2023, bị đơn Ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án vì lý do: Vợ chồng ông bà có ý định chuyển nhượng một nửa diện tích đất 640m² tại thửa 317 tờ bản đồ số 30 cho vợ chồng ông Tú, bà Phương, song chưa làm thủ tục tách thửa, chưa bàn giao đất cho ông Tú, bà Phương. Ông Tú bà Phương không biết bằng cách nào đã làm được thủ tục cấp GCNQSD đất. Về tài sản trên đất: Nhà ở ông bà xây dựng chưa được cấp giấy chứng nhận nên không đủ điều kiện chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án nhận định không khách quan, đầy đủ, ảnh hưởng quyền lợi của Ông C, bà D đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án vì lý do: Vợ chồng ông bà có ý định chuyển nhượng một nửa diện tích đất 640m² tại thửa 317 tờ bản đồ số 30 cho vợ chồng ông Tú, bà Phương, song chưa làm thủ tục tách thửa **theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP**, chưa bàn giao đất cho ông Tú, bà Phương. Trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện vợ chồng Ông C thực hiện thủ tục tách thửa trước thời điểm ngày 23/9/2019. Các bên đã thực hiện văn bản giao dịch quyền sử dụng một phần thửa đất là trái với quy định pháp luật, vi phạm quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. UBND xã không có thẩm quyền đo đất mà phải là cán bộ Văn phòng Đăng Ký đất đai huyện An Dương mới có thẩm quyền. Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 23/9/2023 thành phần không có tên của Ông C nhưng lại có chữ ký của Ông C. Thành phần có tên ông Tú nhưng lại không có chữ ký của ông Tú. Các biên bản liên quan đến việc kiểm kê và đăng ký đất đai không biên bản nào đầy đủ chữ ký của cả 04 ông bà Hương, Hiến, Tú, Phương. Việc kiểm tra đo đạc thực tế thửa đất đã không được tiến hành thực tế, không thực đúng và đầy đủ theo quy định pháp luật. Các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 3.000.000đ/m², tức là chỉ có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên hợp đồng này lại có cả tài sản trên đất là chưa đúng với ý chí thỏa thuận tự nguyện của các bên. Hợp đồng ngày 24/9/2019 được công chứng tại UBND xã An Hòa không có điều khoản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Căn nhà chưa được chứng nhận quyền sở hữu nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014.

Cùng một giao dịch mà có 02 hợp đồng nội dung khác nhau mà Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cả hai hợp đồng đều có hiệu lực là không có căn cứ, trái với quy định pháp luật. Do vậy, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Dương để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Bị đơn trình bày: Ông bà chỉ bán đất, không bán nhà. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên có xuống xem đất và ông bà đồng ý bán đất theo chiều ngang 10m. Do việc chuyển nhượng không đúng nên ông bà đề nghị vợ chồng Anh A, chị B phải trả lại ông bà diện tích đất trên, ông bà trả lại tiền cho Anh A, chị B tại thời điểm chuyển nhượng là 882.500.000đ, ông bà không đồng ý trả lại tiền theo giá trị định giá của Tòa án.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm; buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn diện tích đất 308m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bị đơn giá trị ngôi nhà và công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất với số tiền là 158.697.267 đồng, nhưng nay bị đơn cố tình lật lọng nên đề nghị xem xét lại nội dung này.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D với Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự; hai bên đã giao nhận đủ số tiền theo thỏa thuận; Anh A, chị B đã được cấp GCNQSD đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải giao trả 308 m² đất cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; đề nghị miễn án phí cho Ông C và bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B có đơn khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D. Ông C, bà D có địa chỉ huyện An Dương, diện tích đất tranh chấp tại xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án là “tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý xét xử phúc thẩm vụ án.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn:

[2] Về nguồn gốc đất: Theo Bản đồ giải thửa và Sổ mục kê của UBND xã An Hòa, huyện An Dương năm 1996, thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dương Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có diện tích là 810m², đất thổ cư, đứng tên chủ sử dụng là ông Phạm Văn Hưởng. Năm 2015 Ông C và bà D được UBND huyện An Dương cấp GCNQSD đất diện tích đất 640m² tại thửa số 317, tờ bản đồ số 30, tại thôn Dương Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng số CH 00090 ngày 31 tháng 12 năm 2015. Như vậy Ông C và bà D là người sử dụng hợp pháp diện tích đất nêu trên.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24 tháng 9 năm 2019: Ngày 24 tháng 9 năm 2019, Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30 tại địa chỉ thôn Dương Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B. Diện tích chuyển nhượng là 308m². Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại UBND xã An Hòa, có chữ ký đầy đủ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, có chữ ký của cán bộ tư pháp xã và xác nhận của Chủ tịch UBND xã An Hòa. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội và được xác nhận bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự, nên có hiệu lực thực hiện đối với các bên.

[4] Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên anh Phạm Văn Tú, chị Nguyễn Thị Mai B tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Anh A, chị B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 10 năm 2019.

[5] Tại phiên tòa, Ông C cũng xác nhận: Trước thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có tiến hành thỏa thuận bằng miệng và xem xét thực tế hiện trạng đất thì ông bà thống nhất chuyển nhượng cho Anh A, Chị B diện tích đất chiều ngang là 10, diện tích đất theo chiều dọc là hết đất. Trên đất có nhà. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Anh A, chị

B thể hiện đúng diện tích đất theo chiều ngang là 10m, diện tích đất một cạnh theo chiều dọc là 29,5m, một cạnh là 32m. Như vậy, diện tích đất thực tế chuyển nhượng là đúng với diện tích đất theo thỏa thuận của hai bên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận quan điểm của bị đơn cho rằng diện tích đất khi chuyển nhượng không được tính toán, đo đạc cụ thể. Như vậy, việc Anh A, chị B đòi lại diện tích đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét tài sản là ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; Căn nhà trên là do Ông C và bà D xây dựng. Do trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông C, bà D không thể hiện có tài sản trên đất. Do đó trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa Ông C, bà D với Anh A, chị B chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên thực tế hai bên thừa nhận, ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 thì hai bên có ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 có chữ ký của hai bên và xác nhận của người làm chứng là Phạm Văn Sự (anh trai của Anh Phạm Văn A) và anh Phạm Văn Long (là con trai Ông C bà D). Ông C, bà D xác nhận ký, chữ viết của bên bán và bên mua trên trang 4 của hợp đồng là đúng. Anh Sự và anh Long xác nhận đúng chữ ký làm chứng trong hợp đồng này. Số tiền và diện tích đất chuyển nhượng đúng như thỏa thuận giữa hai bên. Ngoài diện tích đất chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận trên đất có ngôi nhà mái bằng ba gian có mái chông nóng tôn mạ màu và hai bên cũng thống nhất Anh A, chị B đồng ý cho Ông C bà D được ở lại ngôi nhà trên với thời hạn là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khi Ông C bà D thông báo Anh A chị B tháo dỡ một phần của ngôi nhà nằm trên thửa đất của Ông C bà D thì Anh A chị B có trách nhiệm tháo dỡ, chi phí tháo dỡ Anh A chị B chịu.

[7] Như vậy, hợp đồng ngày 23/9/2019 đã thể hiện ý chí và các cam kết cụ thể của các bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là cơ sở cho việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 có xác nhận của chính quyền địa phương để hoàn thiện thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do vậy, việc Anh A chị B kiện đòi Ông C bà D trả lại cho Anh A chị B phần ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối với quan điểm của phía bị đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn không đúng trình tự, thủ tục; đơn tách thửa không có chữ ký của nguyên đơn và số liệu đo đạc không do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện. Xét việc cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn trong trường hợp này là thủ tục hành chính về đất đai và phải căn cứ vào nội dung và hình thức của giao dịch do các bên thực hiện. Căn cứ nhận định tại mục [3] và mục [7] thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị đơn sang nguyên đơn và việc UBND huyện An Dương cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT901438 ngày 19/10/2019 là đúng quy

định của pháp luật. Như vậy, thủ tục đề nghị xin tách thửa và việc cán bộ địa chính xã đo vẽ lại diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của phía bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

[9] Đối với quan điểm của phía bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 không ghi nhận việc chuyển nhượng tài sản trên đất, nên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng là tái pháp luật. Căn cứ nhận định tại mục [6] thì các bên có thỏa thuận về trách nhiệm phá dỡ tài sản trên đất khi bàn giao đất đã chuyển nhượng, theo đó bên nguyên đơn có quyền định đoạt đối với ngôi nhà trên đất. Trên thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn gắn với tài sản trên đất, xuất phát từ việc pháp luật không cho phép chứng thực hợp đồng đối với tài sản trên đất mà chưa được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi muốn thực hiện giao dịch các bên luôn phải lập thỏa thuận ngoài về vấn đề này. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng giữa 2 bên trong trường hợp này là không trái pháp luật và phù hợp với quy tắc ứng xử xã hội. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn toàn bộ giá trị căn nhà (theo kết quả định giá) và được ghi nhận trong bản án sơ thẩm là đã bảo đảm quyền lợi của bị đơn. Mặc dù tại phiên tòa ban đầu nguyên đơn có đề nghị xem xét lại khoản hỗ trợ này, nhưng do nguyên đơn không kháng cáo và tại phần tranh luận cũng có ý kiến chấp nhận phán quyết của Hội đồng xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần giữ nguyên khoản tiền này để hỗ trợ bị đơn trong việc xây dựng nhà ở mới.

[10] Từ phân tích nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 105, 115, 117, 166, 192, 194 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 5, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D giao trả cho Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B diện tích đất 308m² tại thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 30 tại thôn Dưỡng Phú, xã An Hòa, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng kèm theo tài sản, vật kiến trúc trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 901438, số vào sổ cấp GCN số CH 00138 ngày 19 tháng 10 năm 2019 (có sơ đồ vị trí, ranh giới, mốc giới kèm theo Bản án sơ thẩm).

2. Buộc Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ một phần diện tích nhà còn lại là 16.40m² nằm trên diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của Ông C bà D.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B hỗ trợ cho Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D số tiền 158.679.267đ (Một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D. Trả lại cho Anh Phạm Văn A và chị Nguyễn Thị Mai B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng) (Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004339 ngày 29 tháng 11 năm 2022) của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị D.

Về quyền thi hành án: 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Dương Đặng Minh Hạnh

Bùi Thị Thúy Hà

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND huyện Kiến Thụy;
- Chi cục THADS huyện Kiến Thụy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

