

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 47/2020/DS-PT

Ngày 14-12-2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Thắng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Hằng

Ông Trần Quang Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Mạnh Trung- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hòa-Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2020/TLPT-DS ngày 07/10/2020, 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: 25/2020/DS-ST ngày 31-8-2020, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2020/QĐXX-PT, ngày 03/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 75/2020/QĐST-DS ngày 23/11/2020, giữa đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962; ĐKKHKT: Tổ 9, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở: Số nhà 6, tầng 9, tòa nhà H Center, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị H, sinh năm 1982; ĐKKHKT, chỗ ở: Tổ 9, khu 1, phường Tr, thành phố H, Quảng Ninh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1- Ông Lê Đức H1, sinh năm 1955; ĐKKHKT: tổ 9, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

2- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956- vợ ông H1. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Đức H1; có mặt.

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

1- Ông Vũ Văn V, sinh năm 1958- Chồng bà Th. Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Th; có mặt.

2- Văn phòng công chứng Quảng Yên; Địa chỉ: Số 162, đường D, phường Q, thị xã Q, Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3- Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Hải Y - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường- Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H; có mặt.

4-Ủy ban nhân dân phường Tr, thành phố H. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Phó Chủ tịch; có mặt.

-*Người làm chứng*: Bà Hoàng Thị V1, sinh năm 1954. Địa chỉ: tổ 4, khu 2, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

Kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: ông Lê Đức H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Vợ chồng bà có ngôi nhà 04 tầng trên diện tích 46,2m² đất ở tại tổ 10, khu 2 (nay là tổ 9, khu 1), phường Tr, Tp H theo GCNQSDĐ số N863143, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 1593 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/1999 mang tên Vũ Văn V và Nguyễn Thị Th muốn bán. Bà H đã xem nhà và các giấy tờ, hai bên thống nhất giá mua bán là 5.000.000.000đ. Ngày 01/9/2017, ông V chồng bà ký Hợp đồng đặt cọc cam kết bán bất động sản nêu trên cho bà H với giá 4.980.000.000đ. Bà H đã đặt cọc 200.000.000đ, và cam kết thanh toán hết số tiền còn lại là 4.780.000.000đ vào ngày 05/10/2017. Ngày 15/9/2017, bà H đã nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2001 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Quảng Yên. Hai bên thống nhất giá bán trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đ, để bà H nộp thuế ít đi. Song song với Hợp đồng này, cùng ngày 15/9/2017 vợ chồng bà cùng ông H1, bà M ký vào Văn bản cam kết với nội dung: Năm 1999, ông H1, bà M có chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa đất 46,2m² tại tổ 10, khu 2, phường Tr, Tp H và vợ chồng bà đã được cấp GCNQSDĐ số N863143 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/1999. Thực tế có phần đất nằm ngoài GCNQSDĐ (chiều rộng 0,2m, chiều dài 15m dọc theo chiều nhà) do ông, bà H1, M sử dụng và quản lý từ trước, năm 1999 ông H1, bà M đã đồng ý để lại cho vợ chồng bà sử dụng theo Giấy biên nhận lập ngày 11/5/1999 và ông bà H1 M cam kết để lại phần diện tích nằm ngoài GCNQSDĐ cho vợ chồng bà và đã nhận của bà 20.000.000đ.

Sau khi các Hợp đồng được ký kết bà H đã trả 4.000.000.000đ, còn 780.000.000đ, bà H hẹn 10 ngày sau sẽ thanh toán đồng thời mượn GCNQSDĐ để đi vay Ngân hàng. Vợ chồng bà đã giao GCNQSDĐ và giao nhà cho bà H sử dụng. Mặc dù, đã đòi nhiều lần nhưng bà H không trả số tiền còn lại, bà khởi kiện ra Tòa

án yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 số công chứng 2001 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Quảng Yên và Hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản ngày 01/9/2017 vô hiệu hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không yêu cầu bồi thường thiệt hại do Hợp đồng bị vô hiệu.

Ngày 25/3/2020 và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện: yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 số công chứng 2001 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Quảng Yên và Hợp đồng đặt cọc mua bán BĐS ngày 01/9/2017; Đề nghị giao toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà cho bà H tiếp tục sử dụng, bà H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà số tiền chưa thanh toán theo thỏa thuận giữa hai bên từ năm 2017 là 780.000.000đ và tiền lãi tạm tính từ ngày 05/10/2017 đến ngày 25/8/2020 là $1055 \text{ ngày} \times 7\%/\text{năm} \times 780.000.000\text{đ} = 157.816.000\text{đ}$.

Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ bà tự nguyện chịu toàn bộ.

Bị đơn bà Vũ Thị H có quan điểm: bà và vợ chồng bà Th thống nhất thỏa thuận mua bán ngôi nhà và đất nêu trên với giá 5.000.000.000đ. Sau khi xem bản gốc GCNQSDĐ thì bà biết chưa có chứng nhận quyền sở hữu nhà. Vợ chồng bà Th cũng giải thích là ngôi nhà có chiều ngang là 3,2m, chiều dài là 15,4m, phần diện tích nằm ngoài GCNQSDĐ (gần 3.2m²) là của ông H1 và bà M đã chuyển nhượng cho ông V, bà Th từ năm 1999 có Giấy biên nhận lập ngày 11/5/1999. Bà yêu cầu ông V, bà Th hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ phần diện tích đối với phần diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ bà mới đồng ý mua theo giá thỏa thuận thì ông V bà Th đồng ý. Nội dung thỏa thuận này không lập thành văn bản nhưng có sự chứng kiến của người làm chứng hai bên. Ngày 01/9/2017 bà đã ký Hợp đồng đặt cọc và đặt cọc số tiền 200.000.000đ, cho bên bán. Ngày 15/9/2017, hai bên đến Văn phòng công chứng Quảng Yên để làm Hợp đồng chuyển nhượng và thống nhất giá trong Hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000đ. Do GCNQSDĐ số N863143 cấp ngày 08/5/1999 cấp cho ông V, bà Th chỉ chứng nhận quyền sử dụng diện tích 46,2m² đất mà không có quyền sở hữu nhà nên Hợp đồng công chứng chỉ có nội dung chuyển nhượng diện tích 46,2m² đất mà không có phần diện tích đất của ông H1, bà M. Vì vậy, ông bà M, H1 và ông bà V, Th đã làm Bản cam kết được Văn phòng công chứng Quảng Yên công chứng số 65 quyền số 01-SCT/CK,CD ngày 15/9/2017. Đồng thời, ông H1 đồng ý nhận 20.000.000đ, để ký vào Văn bản cam kết này. Bên cạnh đó, ông bà V, Th cũng lập Văn bản cam kết với nội dung đồng ý chuyển nhượng cả ngôi nhà 4 tầng trên đất cho bà. Sau khi ký Hợp đồng CNQSDĐ bà đã trả cho ông bà V, Th thêm 4.000.000.000đ, tháng 10/2017 bà đã nhận GCNQSDĐ, nhà và quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Số tiền 780.000.000đ, sẽ được thanh toán sau khi bà Th hoàn tất thủ tục để thực hiện chuyển nhượng QSDĐ và quyền sở hữu nhà sang tên bà. Sau khi mua bán, ông bà V, Th đã nhiều lần nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp H để

xin cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà nhưng đều bị trả lại. Do từ thời điểm ký hợp đồng đến nay ông bà V, Th không hoàn tất các thủ tục để đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà sang cho bà nên bà chưa thanh toán 780.000.000đ, còn lại. Bà đồng ý và mong muốn ông V, bà Th tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các văn bản cam kết ngoài hợp đồng, cụ thể: phải tiếp tục việc cấp GCNQSDĐ với diện tích đất $2,77m^2$ đã nhận chuyển nhượng của ông H1, bà M; hoàn tất bản thiết kế hoàn công để cấp GCNQSH nhà theo yêu cầu tại 04 thông báo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp H. Trường hợp bên bán không thực hiện được nội dung trên thì thỏa thuận để bà trực tiếp thực hiện nghĩa vụ và bên bán phải chịu các khoản chi phí là 300.000.000đ gồm: tiền sử dụng diện tích $2,77m^2$ đất, chi phí cho việc thuê thiết kế hoàn công; thuế xây dựng. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào 780.000.000đ, mà bà chưa thanh toán cho bên bán. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà đồng ý trả bà Th số tiền 780.000.000đ, và đề nghị tiếp tục được thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng đặt cọc. Về tiền lãi, hai bên không thỏa thuận từ đầu, bà không vay mượn bà Th nên bà không chấp nhận. Số tiền 780.000.000đ, này bà giữ lại khi nào nhận được GNCQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở mới trả cho bên bán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đức H1 có quan điểm: Năm 1994 vợ chồng ông bán đất cho ông Ch với diện tích 3m chiều ngang mặt đường, chiều sâu 15,4m và đã tách đất cho ông Ch. Năm 1998 vợ chồng ông xây nhà và được cấp GCNQSDĐ 3m chiều ngang, chiều dài là 15,4m còn lại. Khi xây dựng ông xây chiều ngang thu hẹp vào 5cm nhưng khi làm móng xong thì thợ thu hẹp tới 18cm chiều ngang, ông vẫn tiếp tục xây trên móng đó. Năm 1999, ông Ch bán mảnh đất (mua của ông) cho ông bà V Th; cùng năm 1999, ông bà V Th đặt vấn đề để cho ông bà Th V xây nhà hết sang phần đất dư này của nhà ông. Ông đồng ý và viết Giấy biên nhận lập ngày 11/5/1999 với nội dung: tôi đồng ý cho anh V xây dựng số đất còn lại (0,2m) của tôi để đảm bảo vệ sinh chung khu phố, từ đó đến nay đã 20 năm ông không có ý kiến gì đồng thời vẫn nộp thuế đất theo quy định của Nhà nước. Năm 2017, khi ông bà Th V bán nhà, đất cho H có mời vợ chồng ông lên Văn phòng công chứng để ký giáp ranh và biểu 20.000.000đ, vợ chồng ông đã nhận số tiền này. Sau khi mua bán, tiến hành làm thủ tục CNQSDĐ gặp khó khăn bà Th đề nghị được trả vợ chồng ông 100.000.000đ, để điều chỉnh GCNQSDĐ nhưng vợ chồng ông không đồng ý vì đất ông được cấp là 3m chiều ngang. Phần diện tích đất nhà bà Th xây dựng sang đất nhà ông, ông chưa bán cho ông Ch hay nhà Th, V. Sau khi thụ lý vụ án, ông H1 có yêu cầu độc lập với nội dung: ông bà V, Th bán nhà, đất cho người khác thì phải thanh toán theo giá thị trường cho vợ chồng ông tiền đất đã xây dựng sang phần diện tích đất nhà ông là: $105.592.000đ/m^2 \times 0.18m \times 15.4m = 278.841.000đ$ được

trừ đi 20.000.000đ, ông đã nhận của vợ chồng bà Th; còn lại bà Th, ông V phải trả: 258.841.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố H có quan điểm: Ngày 08/5/1999, UBND tỉnh Quảng Ninh cấp GCNQSDĐ số vào sổ 1593 cho ông bà V Th với diện tích 46,2m² đất ở (được chuyển nhượng từ Thông báo cấp đất số 70/TB-QLĐT ngày 20/10/1995 tại tổ 10, khu 2, phường Tr, Tp H (Theo bản đồ địa chính lập năm 1997 là thửa đất số 89, tờ bản đồ số 3 phường Tr, Tp H). Ngày 29/3/2018 bà Vũ Thị H nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công Tp H làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên; Sau khi rà soát hồ sơ và kiểm tra thực địa, ngày 02/4/2018 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố đã ban hành Thông báo số 545/VPĐKQSDĐ về việc trả hồ sơ, có nội dung:...theo hiện trạng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số 1593...đã xây công trình kiến trúc nhà kiên cố vượt khỏi ranh giới đã được cấp GCNQSDĐ. Do vậy, hồ sơ không đủ điều kiện để giải quyết, để có cơ sở đề nghị cập nhận hiện trạng hoạch định phần diện tích xây dựng công trình xây vượt ranh giới cấp giấy làm thủ tục cấp bổ sung sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đến nay thửa đất chưa làm thủ tục chuyển nhượng.

Hiện tại công trình nhà B3 xây dựng trên thửa đất của ông V, bà Th vượt diện tích đã được cấp GCNQSDĐ là 2,3m² gồm: Diện tích xây dựng nhà B3 chồng lấn lên ranh giới đã được UBND Tp H cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà M là 0,08m x 15,4m = 1,2m². Diện tích xây dựng nhà B3 nằm trong thửa đất số 89, tờ BĐ số 3 lập năm 1997 phường Tr được đăng ký tên sử dụng đất là ông Lê Đức H1 là $(0,06m + 0,08m)/2 \times 15,4m = 1,1m^2$ (Ngoài GCNQSDĐ của ông bà H1, M và ngoài GCNQSDĐ của ông bà V, Th). Đối với phần diện tích 2,3m² đã xây dựng công trình kiến trúc này theo quy định tại Luật đất đai năm 2013 vẫn được cấp bổ sung vào GCNQSDĐ đã cấp cho ông bà V, Th với điều kiện: Phần diện tích 1,2m² chồng lấn lên giấy cấp cho nhà ông H1, bà M thì các hộ gia đình phải làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng công chứng đủ tư cách pháp nhân chứng thực theo quy định; Phần diện tích 1,1m² vượt giấy cấp phải có sự thỏa thuận của các hộ gia đình và xác nhận không tranh chấp diện tích theo hiện trạng sử dụng và kê khai xin cấp bổ sung theo quy định.

Diện tích xây dựng nhà B3 chồng lấn lên ranh giới đã được UBND Tp H cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà M bà Th có nghĩa vụ trả tiền theo giá của Hội đồng định giá tài sản và diện tích xây dựng nhà B3 nằm trong thửa đất số 89, tờ BĐ số 3 lập năm 1997 phường Tr bà Th và bà H có thể thỏa thuận với nhau về việc bà Th là người trả số tiền cho phần diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Quảng Yên có ý kiến: Ngày 15/9/2017, Văn phòng công chứng Quảng Yên tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Th, V với bà H. Sau khi kiểm tra các giấy tờ hợp pháp Văn phòng công chứng Quảng Yên đã

chứng thực Hợp đồng CNQSDĐ công chứng số 2001 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2017 và Bản cam kết được lập giữa ông bà H1, M và ông bà V, Th công chứng số 65 quyền số 01-SCT/CK,CD ngày 15/9/2017 đúng quy định pháp luật; do trên đất có 01 ngôi nhà xây 4 tầng chưa chứng nhận sở hữu nên bên bán và bên mua tự lập và ký bản cam kết về việc đồng ý chuyển nhượng cho bên mua cả ngôi nhà xây 4 tầng trên thửa đất, Văn phòng công chứng Quảng Yên không chứng thực. Hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có năng lực hành vi dân sự.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường Tr có quan điểm: Phần diện tích 46,2m² đất của ông V, bà Th là một phần của thửa đất số 89 tờ 3 BĐĐC phường Tr mang tên ông Lê Đức H1 có nguồn gốc được cấp theo Thông báo số 70/TB-QLĐT ngày 20/10/1995; khẳng định vị trí thửa đất nay là địa chỉ tổ 9, khu 1, phường Tr, Tp H. Năm 1997, khi đo bản đồ địa chính là thửa đất số 89 tờ 3 mang tên ông H1 diện tích 101,4m² (KT thửa đất khoảng 6,18m x 16,5m) hiện trạng thửa đất có nhà cấp 4. Sau đó ông H1 bán lại 01 phần thửa đất cho ông Chinh, ông Chinh bán lại cho ông V, bà Th; quá trình xây dựng ông bà Th, V đã xây nhà lấn sang đất của ông H1 và sử dụng ổn định đến thời điểm chuyển nhượng. Phần diện tích đất của ông H1 theo GCNQSDĐ ngày 17/7/2007 là 46,2m² cũng sử dụng ổn định đến nay. Đề nghị Tòa án đo cập nhật hiện trạng thửa đất của ông H1 và ông V có lồng ghép với GCNQSDĐ của hai gia đình để xác định phần diện tích chồng lấn làm căn cứ hòa giải, chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ. Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu của nguyên đơn là không có căn cứ vì thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng dựa trên ý chí của các bên, không ai đề nghị hủy bỏ hợp đồng đã giao kết vì vậy phải thực hiện đúng, đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng. Bà H phải trả nốt số tiền đã thỏa thuận cho bà Th, hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền, kê khai đúng số tiền chuyển nhượng để nộp thuế. Đối với phần tài sản trên đất là ngôi nhà chưa được cấp GCN quyền sở hữu, phần diện tích nhà chồng lấn, căn cứ kết quả xem xét thẩm định, bà H (sau khi đã đăng ký biến động QSDĐ) nộp hồ sơ đến Văn phòng ĐKQSDĐ Tp H để cấp bổ sung theo hiện trạng quản lý, sử dụng đất theo quy định; diện tích đất chồng lấn nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1 thì bà H thỏa thuận mua bán với ông H1 và làm thủ tục cắt trừ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ của ông H1 nhập vào GCNQSDĐ của bà H. Trường hợp, bà H có nhu cầu đăng ký quyền sử dụng nhà gắn liền với đất thì nộp hồ sơ tại Văn phòng ĐKQSDĐ Tp H để được hướng dẫn.

Người làm chứng Vũ Thị Hương khai: Ông Chinh, chồng bà đã chết. Thời điểm bà và ông Chinh mua đất của ông bà H1, M mọi giao dịch do ông Chinh thực hiện, bà nghe ông Chinh kể lại: khi mua đất thấy chiều ngang 3m bị hẹp nên ông Chinh nói với ông H1 bán 3,2m thì mới mua, ông bà H1 M đồng ý và hai bên

thống nhất mua bán chiều ngang 3.2m bằng miệng. Mọi giao dịch mua bán với ông bà H1, M và ông, bà Th, V do ông Chinh thực hiện bà không tham gia.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận thời điểm ký kết, nội dung của Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng CNQSDĐ, Bản cam kết, số tiền chuyển nhượng thực tế, số tiền đã nhận và số tiền chưa thanh toán, không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; Bà Th, ông H1 và bà H đều xác nhận việc ông H1 đã nhận của bà Th 20.000.000đ. Đối với yêu cầu độc lập của ông bà H1-M: bà Th chấp nhận một phần, bà đồng ý trả 81.000.000đ, theo giá của Hội đồng định giá tài sản được trừ đi 20.000.000đ, ông H1 đã nhận. Bà không chấp nhận quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của UBND Tp H đối với diện tích 1,1m² xây dựng nhà B3 nằm trong thửa đất số 89, tờ BĐ số 3 lập năm 1997 bà phải thực hiện nghĩa vụ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2020 của thể hiện: Hiện tại công trình nhà B3 xây dựng trên thửa đất của ông V - bà Th có chồng lẫn lên ranh giới đã được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Đức H1 - Nguyễn Thị M cụ thể: chiều rộng 0,08m x chiều dài 15,4m = 1,2m²; còn 1,1m²(nằm ngoài GCNQSDĐ cấp cho ông bà Th - V) có sự biến động nhất định trong quá trình sử dụng nằm trong phần diện tích của tờ bản đồ địa chính năm 1997 (Kèm theo Bản đồ hiện trạng thửa đất).

Kết quả định giá tài sản ngày 20/5/2020 thể hiện: (1) Về phần đất: Vị trí thửa đất thuộc mục 3-phường Tr, mặt đường chính Giếng Đồn giá đất ở: 67.5000.000đ/m². Giá trị quyền sử dụng đất 67.5000.000đ/m² x 46,2m² = 3.118.500.000đ. Phần diện tích 1,2m² chênh lệch giữa GCNQSDĐ số AK407768 do UBND Tp H cấp ngày 17/7/2007 và bản đồ hiện trạng thửa đất là: 67.5000.000đ/m² x 1,2m² = 81.000.000đ; (2) Về tài sản: Giá trị còn lại của công trình (một nhà 4 tầng có gác xép, kết cấu khung bê tông, tường gạch đỏ 110): 6.018.000đ x 211,035m² x 60% = 762.005.178đ.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 31-8-2020, của Tòa án nhân dân thành phố H, xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, 357, 401, 403, 404, 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 số công chứng 2001 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng

Quảng Yên và Hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản ngày 01/9/2017 có hiệu lực.

Bà Vũ Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th, ông Vũ Văn V 780.000.000đ (*Bảy trăm tám mươi triệu đồng*) nợ gốc theo thỏa thuận và tiền lãi tính từ ngày 05/10/2017 đến 25/8/2020 là 157.816.000đ (*Một trăm năm mươi bảy triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng*). Tổng cộng bà H phải thanh toán cho bà Th, ông V 937.816.000đ (*Chín trăm ba mươi bảy triệu tám trăm mười sáu nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị Th, ông Vũ Văn V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Đức H1, bà Nguyễn Thị M 61.000.000đ (*Sáu mươi một triệu đồng*). Ông bà Nguyễn Đức H1, Nguyễn Thị M và bà Vũ Thị H có nghĩa vụ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1,2m² đất chồng lấn lên ranh giới đã được UBND Tp H cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà M theo quy định để điều chỉnh lại ranh giới và diện tích đất được cấp.

Bà Vũ Thị H được làm thủ tục kê khai xin cấp bổ sung phần diện tích 1,1m² đất nằm trong thửa đất số 89, tờ BĐ số 3 lập năm 1997 phường Tr được đăng ký tên sử dụng đất là ông Lê Đức H1 tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Bà Vũ Thị H được quyền sử dụng 46,2m² đất theo GCNQSD đất số N863143 số vào sổ 1593 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh cấp cho ông, bà Vũ Văn V - Nguyễn Thị Th ngày 08/5/1999. Giao cho bà Vũ Thị H quản lý, sử dụng 2,3m² đất (gồm diện tích xây dựng nhà B3 chồng lấn lên ranh giới đã được UBND Tp H cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà M là 0,08m x 15,4m = 1,2m² và diện tích xây dựng nhà B3 nằm trong thửa đất địa chính số 89, tờ BĐ số 3 lập năm 1997 phường Tr được đăng ký tên sử dụng đất là ông Lê Đức H1 là $(0,06m + 0,08m)/2 \times 15,4m = 1,1m^2$ (Ngoài GCNQSDĐ của ông bà H1, M và ngoài GCNQSDĐ của ông bà V, Th). Hiện trạng diện tích đất tạm giao được giới hạn bởi các điểm từ 1 đến 6 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và tư vấn xây dựng Đông Bắc lập ngày 13/5/2020 (Bản đồ hiện trạng thửa đất kèm theo là bộ phận không tách rời của bản án).

Giao Ủy ban nhân dân thành phố H giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình theo đúng hiện trạng đang quản lý sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

Về án phí: Bà Vũ Thị H phải chịu 40.134.480đ (*Bốn mươi triệu một trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm tám mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Th và ông Vũ Văn V liên đới chịu 3.050.000đ (*Ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001422 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Bà Nguyễn Thị Th, ông Vũ Văn V còn phải liên đới chịu 2.750.000đ (*Hai triệu bảy trăm năm mươi*

nghìn đồng). Ông Lê Đức H1, bà Nguyễn Thị M không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Kháng cáo: Ngày 12/9/2020, bị đơn bà H kháng cáo: Không đồng ý trả cho ông, bà Vũ Văn V- Nguyễn Thị Th số tiền lãi 157.816.000đ, và không đồng ý khoản tiền 40.134.480đ, án phí dân sự. Yêu cầu ông, bà Vũ Văn V-Nguyễn Thị Th phải làm thủ tục pháp lý để bà H được đứng tên trong giấy CNQSDĐ.

Kháng cáo: Ngày 14/9/2020, ông H1 kháng cáo yêu cầu ông, bà Nguyễn Thị Th- Vũ Văn V phải trả cho ông Lê Đức H1 và Nguyễn Thị M diện tích đất 2,77m²= 278.841.000đ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội đồng xét xử đã làm đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng cũng đã chấp hành đúng những quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, là chưa đầy đủ. Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ thấy: Ông, bà V- Th chuyển nhượng cho bà H ngôi nhà 4 tầng trên diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông, bà V- Th, thì phải xác định quan hệ pháp luật: là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Cấp phúc thẩm sửa lại quan hệ pháp luật.

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn bà H không đồng ý trả cho ông, bà Vũ Văn V- Nguyễn Thị Th số tiền lãi 157.816.000đ, và không đồng ý khoản tiền 40.134.480đ, án phí dân sự. Yêu cầu ông, bà Vũ Văn V-Nguyễn Thị Th phải làm thủ tục pháp lý để bà H được đứng tên trong giấy CNQSDĐ.

Thứ nhất, kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả cho ông, bà Vũ Văn V- Nguyễn Thị Th số tiền lãi 157.816.000đ, và không đồng ý khoản tiền 40.134.480đ, án phí dân sự.

Hội đồng xét xử, thấy: Ngày 01/9/2017, ông, bà V-Th thỏa thuận bán toàn bộ nhà, đất cho bà Vũ Thị H giá 4.980.000.000 đồng, bà H đã lập Hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 15/9/2017, tại Văn phòng công chứng Quảng Yên, bà Th, ông V đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 46,2m² đất theo Giấy CNQSD đất đã cấp với giá 500.000.000 đồng (giảm so với hai bên thỏa thuận ban đầu là 4.480.000.000 đồng). Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn quy định: Vợ chồng bà Th, ông V có nghĩa vụ giao đất và toàn bộ giấy tờ; bà H có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và toàn bộ nghĩa vụ tài chính theo quy định. Do công trình nhà bị chồng lấn, nên ông H1, bà M cũng ký 01 cam kết để lại phần diện tích chồng lấn kích thước (0,2 x 15)m cho vợ chồng bà Th sử dụng và được bà Th giao 20.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đi đăng ký biến động nhưng UBND thành phố H đã trả hồ sơ không đăng ký vì cho rằng: phần đất chồng lấn vẫn thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà M. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhưng thực tế bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán 4.200.000.000đ/ 4.980.000.000đ, do các bên không đề nghị tuyên bố giao dịch vô hiệu mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy, căn cứ Điều 5 BLTTDS tôn trọng quyền định đoạt của đương sự, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/9/2017 có hiệu lực, buộc các bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 274 Bộ luật Dân sự: Bà H chưa thanh toán số tiền còn lại, nên phải tiếp tục thanh toán 780.000.000 đồng như án sơ thẩm tuyên là phù hợp.

Về số lãi: Án sơ thẩm buộc bà Vũ Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th, ông Vũ Văn V tiền lãi tính từ ngày 05/10/2017 đến 25/8/2020 đối với số tiền chậm thanh toán 780.000.000đ, là 157.816.000đ (*Một trăm năm mươi bảy triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng*). Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ giấy đặt cọc mua bán bất động sản ngày 01/9/2017, giữa ông, bà V Th với bà H, tại Điều 1: Bên B (Bên chuyển nhượng nhận đặt cọc) cam kết với bên A (Bên đặt cọc- Bên mua) thì tài sản đang thuộc QSH hợp pháp của bên B, đầy đủ thủ tục pháp lý để bên A làm thủ tục sang tên mà không bị tranh chấp...

Điều 2. Bên A thanh toán hết số tiền còn lại 4.780.000.000đ, cho bên B vào ngày 5/10/2017 sau khi bên B ký thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bên A.

Ngày 15/9/2017, ông, bà Th- V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được văn phòng công chứng Quảng Yên công chứng, nội dung không có điều khoản nào các bên thỏa thuận lãi chậm trả.

Như vậy, chỉ có thỏa thuận đặt cọc mới thỏa thuận thời gian thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nội dung hợp đồng quy định bà H phải thanh toán số tiền còn lại cho ông, bà Th, V khi ông, bà Th, V ký hoàn tất các thủ tục sang tên cho bên mua.

Điều 167 Luật Đất đai, quy định:

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Trường hợp này, bà H đã nhiều lần nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố H để thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố H có 4 thông báo trả lại hồ sơ. Lý do: ông, bà V-Th xây dựng nhà vượt quá phần đất mặt đường được cấp, nhưng chưa làm thủ tục cấp bổ sung đối với phần đất vượt quá GCNQSDĐ. Bà H đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà Th hoàn tất thủ tục này nhưng gia đình bà Th chưa thực hiện, nên bà H chưa thể thanh toán số tiền còn lại do phía bà Th, ông V chưa thực hiện thỏa thuận. Vì vậy, không phát sinh nghĩa vụ chậm thanh toán đối với bà H.

Từ những căn cứ trên, thấy nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền 780.000.000đ, chưa thanh toán và cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận lãi chậm trả và tính lại án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội khóa 14. Theo đó, án phí dân sự sơ thẩm của 780.000.000 đồng là: $400.000.000đ = 20.000.000.000đ + 4\% \times 380.000.000đ = 35.200.000$ đồng.

Thứ hai, bà H đề nghị buộc ông Th, bà V phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H: bản án đã buộc bà H thanh toán cho bà Th, ông V toàn bộ phần còn lại của hợp đồng; đồng thời buộc vợ chồng bà Th phải thanh toán bằng tiền phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà M; từ đó xác lập quyền sử dụng phần đất dôi dư đã xây nhà cho bà H và UBND thành phố H sẽ căn cứ vào kết quả này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên không cần thiết phải tuyên buộc bà Th, ông V phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H phần đất dôi dư.

Nên, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà H.

[2.1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đức H1:

Hội đồng xét xử thấy: Năm 1994, ông, bà H1 – M được UBND thành phố H cấp quyền sử dụng đất với diện tích $92,4m^2$, năm 1995 chuyển nhượng cho ông Ch QSDĐ diện tích $46,2m^2$, chiều mặt đường= 3m, chiều sâu= 15,4m, sau đó ông Ch chuyển nhượng cho ông, bà V- Th. Năm 1998, ông, bà H, M xây nhà đã tự thu chiều rộng 05cm, tuy nhiên thợ xây xây thụt chiều rộng 18 cm, ông phải mượn tường nhà ông, bà V -T tiếp giáp.

Bà Hoàng Thị V hộ tiếp giáp khai, gia đình bà được cấp đất năm 1991, năm 1995 xây nhà ba tầng, năm 1998 ông H1 xây nhà, khi xây thợ xây xây móng hẹp chiều mặt đường nên phải mua lại tường của gia đình bà, bổ trụ để xây. Nay còn nguyên hiện trạng.

Theo Giấy CNQSDĐ cấp năm 1999 cho gia đình ông, bà V- Th diện tích $46,2m^2$ chiều mặt đường= 3m, chiều sâu= 15,4m, sơ đồ theo Giấy CNQSDĐ năm 1999 đều thể hiện khe hở to thuộc đất của nhà ông, bà H1- M. Năm 1999, ông, bà V- Th xây nhà trên diện tích $46,2m^2$ chiều mặt đường= 3m, chiều sâu= 15,4m, đồng thời xây nhà trên cả khe hở thuộc phần đất của gia đình ông H1, giữa ông, bà H1 – M và ông, bà V- Th có thỏa thuận tặng cho chiều mặt đường 0,2m kéo theo

chiều sâu thửa đất cho ông, bà V- Th, nhưng hai bên chưa lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 267 Bộ luật Dân sự. Quyền bề mặt, quy định:

Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác.

Điều 170 Luật Đất đai. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, quy định:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Nay, ông, bà V- Th đã xây nhà kiên cố và đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà H, bà H phải trả tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có cả phần đất chồng lấn. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông, bà V-Th phải thanh toán cho gia đình ông, bà H1- M giá trị phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông, bà H1- M là có căn cứ.

Về diện tích: Tại cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc thẩm định, tuy nhiên sơ đồ đương sự đã không đồng ý, cấp phúc thẩm đã tiến hành thẩm định lại, thể hiện:

- Nhà đất của vợ chồng ông, bà Th- V: Theo GCNQSDĐ cấp năm 1999 diện tích $46,2m^2$ chiều mặt đường= 3m, chiều sâu= 15,4m, sơ đồ theo GCNQSDĐ năm 1999 đều thể hiện khe hở to thuộc đất của nhà ông, bà H1- M. Hiện trạng: Có nhà 4 tầng kiên cố, mặt đường 3,18m, chiều sau nhà= 3,16m. Từ tầng 2 đến tầng 4 chiều rộng=3,12m.

- Nhà đất của vợ chồng ông, bà H1- M GCNQSDĐ cấp năm 2007 diện tích $46,2m^2$ chiều mặt đường= 3m, chiều sâu= 15,4m. Hiện trạng: Có nhà 3 tầng kiên cố, mặt đường 2,94m (tính cả phần mượn tường nhà bên cạnh ông, bà Vinh- Tiến 12cm), chiều sau nhà= 3 m. Từ tầng 2 đến tầng 3 chiều rộng=3m.

Như vậy, ông, bà V- Th đã sử dụng vượt quá GCNQSDĐ phần mặt đất: $0,18cm + 0,16cm \times 15,4m = 2,618m^2$, phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông, bà H1- M, trên có công trình nhà 4 tầng chuyển nhượng cho bà H; từ tầng 2 đến tầng 3 nhà ông H1 đã chiếm dụng 06 cm khoảng không trên phần đất mặt đất ông, bà Th- V xây dựng có cả phần đất của ông, bà H1- M. Tại phiên tòa, ông, bà V- Thủy khai năm 1999, khi xây nhà ông, bà đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng phần đất này của ông, bà H1- M nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H1 là có căn cứ.

Tại phiên tòa, UBND phường Tr và UBND thành phố H xác định diện tích đất chồng lấn $2,618 m^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông, bà H1- M.

Về giá đất: Ông H1 yêu cầu thanh toán đơn giá $105.000.000đ/m^2$ theo giá ông, bà Th- V chuyển nhượng nhà đất 5 tỷ đồng, trừ đi giá trị nhà, còn lại chia trung bình diện tích đất, nên ông yêu cầu thanh toán giá $105.000.000đ/m^2$. Hội đồng xét

xử thấy không có căn cứ chấp nhận. Vì: phần mặt đất ông, bà Th- V xây nhà có phần đất 2,618 m² của ông, bà H1- M, lẽ ra ông, bà Th- V có nghĩa vụ thanh toán đơn giá trên là đúng quy định, tuy nhiên từ tầng 2 đến tầng 3 nhà ông H1 đã chiếm dụng 06 cm khoảng không trên phần đất mặt đất ông, bà Th -V xây dựng có cả phần đất của ông, bà H1- M; hơn nữa, giá đất chuyển nhượng từ năm 2017 đến thời điểm xét xử đã thay đổi theo biến động thị trường; tại thời điểm xét xử sơ, phúc thẩm cần căn cứ vào kết quả định giá đất của Hội đồng định giá xác định giá trị thửa đất bằng phương pháp hệ số là phù hợp với phương pháp xác định giá đất thị trường theo định tại Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Vì vậy, cần xác định diện tích mà ông, bà V- Th phải thanh toán là 2,618m² với đơn giá 67.500.000đồng/m², là có căn cứ đúng pháp luật.

Từ những căn cứ trên, đủ cơ sở xác định ông, bà V -Th xây nhà trên phần đất 2,618m² thuộc quyền sử dụng của ông, bà H1- M. Ông, bà V -Th có nghĩa vụ thanh toán giá trị QSDĐ này cho ông bà H1- M, theo giá định giá 67.500.000đ/m², cụ thể: (0,18 cm + 0,16 cm): 2 x 15,4m x 67.500.000đ/ m² = 176.715.000đ - 20.000.000đ, ông H1, bà M đã nhận, ông, bà V -Th còn phải thanh toán cho ông, bà H1-M số tiền 156.715.000 đồng. Đối với phần diện tích đất 2,618m² gắn liền ngôi nhà 4 tầng do bà H nhận chuyển nhượng, đang quản lý sử dụng, Hội đồng xét xử công nhận QSDĐ này cho bà H.

Đối với khoảng không từ tầng 2 đến tầng 4 nhà bà H và từ tầng 2 đến tầng 3 nhà của ông, bà H1 - M theo biên bản thẩm định, đều có sự chồng lấn về khoảng không, tại phiên tòa các bên đương sự có quan điểm cần giữ nguyên hiện trạng. Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H.

Mặc dù, bản án không có kháng cáo, kháng nghị nhưng cấp phúc thẩm thấy: Bản án sơ thẩm buộc ông bà V-Th thanh toán cho ông H1, bà M giá trị quyền sử dụng đất, nhưng lại buộc hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng là không đúng yêu cầu khởi kiện, gây khó khăn khi thi hành án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo của ông H1 có căn cứ chấp nhận, đối với kháng cáo của bà H quan điểm của Viện kiểm sát không có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm:

[4.1] - Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án bị sửa về phần nghĩa vụ thanh toán, nên cấp phúc thẩm phải sửa bản án về phần án phí.

[4.2] - Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của các đương sự được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4.3] - Chi phí thẩm định: Tại cấp phúc thẩm ông H1 và bà H liên đới nộp 10.000.000đ, và đã chi hết 8.500.000đ, thừa 1.500.000đ, đã thanh toán lại cho các đương sự. Tại cấp sơ thẩm bà Th đã tự nguyện chịu chi phí thẩm định và định giá,

nên số tiền đã chi 8.500.000đ, cần buộc ông, bà V- Th, bà H và ông H1 cùng phải chịu. Theo phần mỗi người phải chịu 2.833.000đ, chi phí thẩm định. Ông, bà V-Th có nghĩa vụ trả cho ông H1 và bà H 2.833.000đ

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 31-8-2020, của Tòa án nhân dân thành phố H.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, 267, 269, 271, 274, 357, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 170 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết /326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 số công chứng 2001 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Quảng Yên và Hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản ngày 01/9/2017 có hiệu lực.

Bà Vũ Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông, bà Nguyễn Thị Th- Vũ Văn V số tiền còn thiếu 780.000.000đ (*Bảy trăm tám mươi triệu đồng*).

Ông, Bà Nguyễn Thị Th- Vũ Văn V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông, bà Lê Đức H1- Nguyễn Thị M giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2,618 m²= 176.715.000đ (*một trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười năm nghìn đồng*), trừ 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) đã nhận, còn phải thanh toán 156.715.000đ (*một trăm năm sáu triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng*).

2- Bà Vũ Thị H được quyền sử dụng các diện tích: 46,2 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N863143 số vào sổ 1593 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/1999 mang tên ông, bà Vũ Văn V - Nguyễn Thị Th ngày 08/5/1999; 2,618m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H32599 do UBND thành phố H cấp ngày 17/7/2007 mang tên ông, bà Lê Đức H1- Nguyễn Thị M.

Bà Vũ Thị H được làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và kê khai xin cấp bổ sung phần diện tích 2,618m² đất nằm trong thửa đất số 89, tờ BĐ số 3 lập năm 1997 phường Tr được đăng ký tên sử dụng đất là ông Lê Đức H1 tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Đồng thời được quyền sở hữu ngôi nhà 4 tầng nằm trên diện tích đất 48,818m² nêu trên. Có tứ cận: Nam giáp đường Giếng Đồn, Tây giáp nhà ông, bà H1- M, Đông giáp nhà ông Tr; Bắc giáp nhà ông H-H.

(Kèm theo biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 25/11/2020).

Ủy ban nhân dân thành phố H: thực hiện đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất của bà H và cấp bổ sung quyền sử dụng đất cho bà H; thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà Lê Đức H1-Nguyễn Thị M để cắt trừ diện tích chồng lấn (có nhà của bà H) và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà Lê Đức H1- Nguyễn Thị M theo quy định pháp luật.

3- Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Vũ Thị H phải chịu 35.200.000đ (*Ba mươi năm triệu hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Th và ông Vũ Văn V liên đới chịu 7.835.000 (*bảy triệu tám trăm ba mươi năm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (phần nghĩa vụ thanh toán cho ông H1) được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001422 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Còn phải nộp 7.535.000đ (*bảy triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng*).

Ông Lê Đức H1, bà Nguyễn Thị M và bà H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại bà Vũ Thị H 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) dự phí kháng cáo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002618 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

4- Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Th - ông Vũ Văn V, ông Lê Đức H1, bà Nguyễn Thị M và bà H mỗi người phải chịu 2.833.000đ, chi phí thẩm định. Ông H1, bà H đã nộp, chi.

Bà Nguyễn Thị Th - ông Vũ Văn V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông, bà Lê Đức H1- Nguyễn Thị M 1.416.500 đ (*một triệu bốn trăm mười sáu nghìn năm trăm đồng*) và bà Vũ Thị H 1.416.500đ (*một triệu bốn trăm mười sáu nghìn năm trăm đồng*) chi phí thẩm định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành trả tiền thì phải chịu lãi suất tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *TAND thành phố H;*
- *VKSND tỉnh Quảng Ninh;*
- *Chi cục THADS Tp H;*
- *Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;*
- *Lưu; VP.*

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

Ngô Văn Thắng