

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 02/2025/DS-PT

Ngày: 07/01/2025.

"V/v: Tranh chấp hợp đồng cho thuê đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thúy Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu.

Ông Phạm Anh Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2024/TLPT – DS ngày 02/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 107/2024/QĐ-HPT ngày 18 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đoàn Thị T - sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Anh Sầm Xuân V - sinh năm 1984.

Chị Nguyễn Thị H - sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Sầm Xuân V - sinh năm 1984.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đoàn Thị T1 - sinh năm 1961. Địa chỉ: Tổ D, ấp A, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Đức Hoàng T2 - sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số I, Nguyễn Duy T3, P, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2: Chị Đoàn Thị T - sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4. **Người kháng cáo:** bị đơn – anh Sầm Xuân Vĩnh .

Có mặt: Chị T, anh V;

Vắng mặt: Chị H, bà T1, anh T2.

- Bản án không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nguyên đơn chị Nguyễn Thị N trình bày: Do có quan hệ bạn bè với anh Nguyễn Đức Hoàng T2, biết anh T2 có thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03 diện tích 167m², địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Đức Hoàng T2 ngày 24/10/2011 có ý định muốn bán. Chị đã gặp và trao đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T2. Sau khi thống nhất về giá cả, ngày 21/02/2022 chị đã chuyển số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) cho anh T2 qua số tài khoản 0911207020 (Ngân hàng M) của anh T2 và có thỏa thuận miệng nếu anh T2 đổi ý không chuyển nhượng đất cho chị T nữa thì phải chịu phạt là 600.000.000đồng. Sau khi chuyển tiền cho anh T2, thì anh T2 có trao đổi với chị là anh V cũng có ý định mua thửa đất này và bảo chị thông cảm để bán cho anh V. Nhưng chị không đồng ý và yêu cầu anh T2 phải thực hiện đúng cam kết như đã thỏa thuận. Do vậy, ngày 22/4/2022, chị và anh T2 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 02 nêu trên tại văn phòng C1. Ngày 22/6/2022, chị được Chi Nhánh V1 đăng ký quyền sử dụng đất huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần thay đổi thông tin sau khi cấp giấy chứng nhận.

Sau khi chuyển nhượng đất với anh T2, thì anh T2 và chị mới biết mẹ đẻ anh T2 là bà Đoàn Thị T1 đã cho anh Sầm Xuân V thuê một phần đất phía giáp bờ sông để anh V bán hàng thời hạn hợp đồng là 05 năm từ 24/4/2028 đến 24/4/2023, giá thuê là 10.000.000đ, anh V đã trả đủ tiền cho bà T1. Do thời hạn thuê còn khoảng gần 10 tháng và đều là bạn học nên chị và anh T2 cùng anh anh V có trao đổi miệng với nhau là chị đồng ý cho anh V tiếp tục thuê đất đến hết hạn hợp đồng

đã ký với bà T1. Sau khi hết hạn hợp đồng, anh V phải di dời tài sản ra khỏi đất thuê để chị T thực hiện quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi hết hạn hợp đồng ngày 24/4/2023, chị T yêu cầu anh V tháo dỡ quán trả lại đất cho chị nhưng anh V không đồng ý. Do vậy, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc buộc anh V phải trả tháo dỡ quán bán hàng trả lại đất cho chị. Chị T cũng xác định mặc dù việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T2 đã xong, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị chưa thực hiện được quyền sử dụng do anh V cố tình không di dời tài sản ra khỏi đất.

Trong bản tự khai, quá trình khai tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn: Anh Sâm Xuân V, chị Nguyễn Thị H trình bày:

Gia đình anh giáp với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03 của anh Nguyễn Đức Hoàng T2. Do vợ chồng anh kinh doanh quán ăn nên anh đã bàn bạc với bà Nguyễn Thị T4 (mẹ đẻ anh T2) là cho thuê một phần đất phía giáp bờ sông để anh xây dựng quán bán hàng. Ngày 24/4/2018, anh và bà T4 đã ký hợp đồng thuê đất với thời hạn là 05 năm từ ngày 24/4/2018 đến ngày 24/4/2023 là hết hạn hợp đồng, giá tiền là 10.000.000đ. Anh đã thanh toán xong cho bà T4. Hai bên có làm hợp đồng thuê đất. Khi làm hợp đồng với bà T4 chỉ có vợ chồng anh và bà T4 ký không có mặt anh T2. Hiện tại, anh xác định hợp đồng thuê đất với bà T4 đã hết thời hạn thuê, giữa anh và bà T4 không có mâu thuẫn gì về nội dung, quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất. Do vậy, hết hạn hợp đồng anh sẽ di dời tài sản thuê để trả lại đất nhưng do việc phạt cọc và việc xây dựng công trình vệ sinh lấn sang đất nhà anh chưa được giải quyết xong nên anh chưa thực hiện. Năm 2022, anh biết anh T2 có ý định bán thửa đất trên nên anh cũng có ý định mua đất, anh và anh T2 đã thống nhất giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, anh đã chuyển cho anh T2 (anh nhờ anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương) chuyển khoản đặt cọc cho anh T2 500.000.000đ (ngày 02/4/2022) nội dung tin nhắn là đặt cọc mua đất nhưng anh và anh T2 không lập thành hợp đồng đặt cọc, cũng không có thỏa thuận cụ thể về phạt cọc, mà chỉ trao đổi và chuyển tiền cho anh T2 mục đích là sau này nếu mua được đất của anh T2 sẽ trừ đi số tiền này vì trước đó anh cũng có nghe là anh T2 bán đất cho người khác còn cụ thể là ai thì anh không biết. Sau đó hơn chục ngày, anh được biết anh T2 đã chuyển nhượng đất cho chị T và trả lại anh số tiền 500.000.000đ qua tài khoản của anh D, anh đã nhận đủ số tiền trên.

Ngày 05/4/2024, anh V có yêu cầu độc lập đề nghị anh T2 phải có trách nhiệm trả tiền lãi số tiền 500.000.000đ anh đã chuyển đặt cọc cho anh T2 do anh phải đi vay để chuyển tiền nhờ anh D chuyển khoản cho anh T2. Anh đề nghị mức lãi suất là theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ngày 13/6/2024, anh tự nguyện không yêu cầu anh T2 phải trả tiền lãi với số tiền 500.000.000đ đã chuyển cho anh T2 mà yêu cầu phạt cọc, yêu cầu anh T2 phải phạt cọc bằng số tiền anh đã chuyển cho anh T2 (500.000.000đ).

Ngoài yêu cầu anh T2 phải trả tiền lãi, phạt cọc trong quá trình giải quyết vụ án anh cũng có yêu cầu độc lập với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T2 là trong thời kỳ gia đình anh T2 còn sinh sống đã xây dựng một phần công trình phụ lấn sang phần đất được cấp giấy chứng nhận của anh. Anh yêu cầu anh T2 phải tháo dỡ và bồi thường thiệt hại. Về nguồn gốc thửa đất này, trước đây là một thửa (bao gồm phần đất bán cho chị T, đất bán cho anh G sau đó anh G bán lại cho vợ chồng anh V) gia đình anh T2 ở và xây dựng công trình phụ, ở và sinh sống khi bán đất cho anh G công trình phụ này đã có rồi, anh G bán lại cho anh V và anh V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017 (khi so giấy chứng nhận mới phát hiện thấy công trình phụ lấn sang đất nhà anh). Đến tháng 05 năm 2022, anh có đơn đến UBND xã L xác định gia đình anh T2 xây công trình phụ lấn sang nhà anh. Nay anh yêu cầu anh T2 phải tháo dỡ công trình và bồi thường thiệt hại cho anh.

Trong bản tự khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T1 trình bày: Bà kết hôn với ông Nguyễn Đức T5, địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương và sinh được 02 người con gồm: Nguyễn Đức Hoàng T2, sinh năm 1984 và Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985. Quá trình chung sống, bà và ông T5 được bố mẹ đẻ ông T5 cho thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, diện tích 167m², địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương. Sau khi được cho đất vợ chồng đã xây dựng nhà cấp 4, công trình phụ. Năm 2000 ông T5 chết, năm 2011 bà và gia đình đã làm thủ tục chuyển thừa kế đất cho anh Nguyễn Đức Hoàng T2. ngày 24/10/2011, anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi anh T2 được cấp đất thì bà và anh T2 đã đi vào M sinh sống, thỉnh thoảng bà có về thắp hương cho ông T5 và gia tiên. Năm 2018, bà về chơi thì anh Sâm Xuân V ở đất bên cạnh (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2) có hỏi bà thuê một phần đất phía giáp bờ sông để làm quán bán hàng ăn sáng, bà đồng ý cho anh Vĩnh T6 đất thời hạn là 05 năm từ ngày 24/4/2018 đến 24/4/2023 với giá là 10.000.000đ, anh V đã trả bà làm 02 đợt và đã trả đủ số tiền 10.000.000đ.

Số tiền này bà cầm và chi tiêu cá nhân hết, cũng không đưa tiền cho anh T2. Việc bà thỏa thuận, lập hợp đồng cho thuê đất (đất của anh T2) cho anh V thuê, bà cũng không trao đổi, bàn bạc gì với anh T2. Nội dung của bản hợp đồng chỉ cho thuê đất, không thỏa thuận việc xây dựng công trình trên đất, không thỏa thuận trách nhiệm khi kết thúc hợp đồng về tài sản trên đất do người thuê xây dựng. Hai bên thống nhất thời điểm chấm dứt hợp đồng là 24/4/2023, anh V sẽ phải trả lại đất. Năm 2022, anh T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T, thời điểm này thời hạn thuê còn khoảng 10 tháng, bà cũng trao đổi với anh T2, chị T (việc trao đổi chỉ bằng miệng) là để cho anh V thuê hết thời hạn hợp đồng (24/4/2023) anh T2 và chị T đều đồng ý. Hiện tại hợp đồng đã chấm dứt vì vậy anh T2 phải tháo dỡ công trình và trả lại đất cho chị T thực hiện quyền sử dụng của chủ sử dụng đất. Do điều kiện công việc nên bà xin được từ chối tham gia tố tụng xin không có mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và phiên tòa.

Trong bản tự khai, quá trình khai tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức Hoàng T2 trình bày:

Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, diện tích 167m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2011 mang tên anh có nguồn gốc là của bố mẹ anh bà Đoàn Thị T1 và ông Nguyễn Đức T5. Năm 2000, sau khi bố anh chết mẹ anh và em gái cũng như những hàng thừa kế khác của bố anh đã làm thủ tục sang tên cho một mình anh (đây là tài sản riêng của anh). Đầu năm 2022, anh đã thỏa thuận bán thửa đất này cho chị T. Ngày 21/2/2022 chị T đã chuyển tiền mua đất cho anh số tiền 300.000.000đ và có thỏa thuận miệng nếu anh không bán đất cho chị T nữa thì anh sẽ phải trả cho chị T số tiền 600.000.000đ. Sau khi nhận tiền của chị T được 02 tháng thì anh V cũng liên hệ và mong muốn anh để thửa đất chị T đã mua cho anh V. Do là quan hệ chú cháu nên anh có nói với anh V là để anh thương lượng với chị T, nếu chị T đồng ý nhận lại tiền đã chuyển và đồng ý để lại đất cho anh V thì anh sẽ bán thửa đất đó cho anh V. Anh V đã chuyển số tiền 500.000.000đ cho anh T2 qua số tài khoản của anh D để anh T2 bàn bạc, trao đổi với chị T nếu được sẽ dùng số tiền này trả cho chị T. Tuy nhiên chị T không đồng ý nên anh không bán đất cho anh V được nên đã chuyển lại số tiền 500.000.000đ cho anh V thông qua tài khoản của anh D. Việc anh V chuyển số tiền 500.000.000đ mục đích là để anh dùng số tiền này trả cho chị T để lấy thửa đất của anh chứ không phải thỏa thuận đặt cọc mua đất của anh, vì anh cũng đã thông báo cho anh V là bán đất cho chị T và chị T đã chuyển số tiền 300.000đ, anh cũng được biết anh V có

vào nhà chị T trao đổi với chị T để chị T để lại thửa đất đã mua của anh cho anh V cho tiện sử dụng nhưng chị T không đồng ý. Giữa anh và anh V không lập văn bản, không có thỏa thuận đặt cọc, phạt cọc gì cả, chỉ ghi trên tin nhắn điện thoại là trả lại tiền đặt cọc mua thửa đất....Sau khi anh trả lại cho anh V 500.000.000đ, anh V cũng không có ý kiến gì, không có tranh chấp gì cả. Ngày 22/4/2022 anh và chị T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03 nên trên. Ngày 22/6/2022 chị T được Chi Nhánh V1 đăng ký quyền sử dụng đất huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần thay đổi thông tin sau khi cấp giấy chứng nhận trên giấy chứng nhận đã cấp cho anh. Anh T2 xác định, việc mua bán, nhận tiền của chị T là trước, việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp, Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế chị T chưa thực hiện được quyền sử dụng của chủ sử dụng đất do anh V chưa di dời tài sản thuê đất ra chỗ khác liên quan đến hợp đồng thuê tài sản. Đối với số tiền 500.000.000đ, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, anh V yêu cầu anh trả tiền lãi 16 ngày (anh T2 cầm tiền của anh V mục đích thỏa thuận trả cho chị T để lại đất cho anh V) anh đã đồng ý trả tiền và ủy quyền cho chị T trình bày tại Tòa án thay anh nhưng tại phiên tòa anh V tự nguyện không yêu cầu tính tiền lãi suất đối với số tiền 500.000.000đ mà chuyển thành yêu cầu phạt cọc đối với số tiền trên, anh không đồng ý.

Về việc anh V cho rằng gia đình anh xây công trình nhà vệ sinh lấn sang đất của gia đình anh V là không đúng vì gia đình anh đã xây dựng công trình vệ sinh từ trước năm 2000, trước khi bố anh ông Nguyễn Đức T5 chết (khi đó anh V còn chưa mua thửa đất này của anh G). Sau khi anh V mua thửa đất này thì đã có công trình vệ sinh này và quá trình cấp giấy chứng nhận cho anh V, cơ quan có thẩm quyền không xem xét kỹ, không đo vẽ cụ thể, không về xem xét hiện trạng chỉ sang tên quyền sử dụng đất trên cơ sở là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì không có tranh chấp. Do vậy, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh V có 01 phần công trình nhà vệ sinh của anh T2. Anh xác định gia đình anh không có lỗi khi xây dựng công trình phụ này, không xây dựng lấn chiếm đất của anh V. Sau khi chị T mua đất, chị T đã tự nguyện tháo dỡ và thực tế đã tháo dỡ gần hết nhưng anh V không đồng ý cho Tháo dỡ. Anh xác định đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T và chị T là người sử dụng đất nên có trách nhiệm tháo dỡ công trình này.

Đối với hợp đồng cho thuê đất của mẹ anh ký với anh V ngày 24/4/2018, thời hạn 05 năm đến ngày 24/4/2023 là hết hạn hợp đồng, giá thuê là 10.000.000đ, anh V

đã trả tiền cho mẹ anh. Khi mẹ anh và anh V ký hợp đồng cho thuê đất, bản thân anh không được biết cũng không được cầm và sử dụng số tiền cho thuê này. Sau khi bán đất cho chị T, anh mới biết. Tuy nhiên, là chỗ quen biết, anh, chị T, anh V là bạn cùng học (anh V còn là họ hàng với anh) nên anh và chị T có trao đổi bằng miệng với anh V là cho anh V sử dụng đất cho hết hạn hợp đồng thuê đã ký với mẹ anh, chị T cũng không lấy tiền cho thuê đất từ mẹ anh T2 hay của anh V. Nay đã hết hạn hợp đồng anh V phải tháo dỡ công trình để trả lại đất cho chị T.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản đối với thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T và anh V. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T tại thửa số 46, tờ bản đồ số 03, diện tích 167 m² (40m² đất sử dụng lâu dài, 127m² đất trồng cây hàng năm) tứ cạnh thể hiện: Cạnh phía Bắc giáp đất ông C có chiều dài là 23.90m; Cạnh phía Tây giáp đường ngõ có chiều dài là 9,81m; Cạnh Tây Nam giáp thửa đất anh V có chiều dài 19,54m; Cạnh phía Đông Nam giáp sông có chiều dài 10,77m. Diện tích đo đạc trên thực tế tứ cạnh thửa đất của chị T vẫn được giữ nguyên tuy nhiên diện tích đo theo máy là 217,6m² (tăng so với diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50,6m²). Tại phần đất phía Tây Nam phần tiếp giáp với cạnh T (đường ngõ) có một nhà vệ sinh đang phá dỡ trong đó có 4,1m² nằm trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V và một phần nằm trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T (2.9m²) các đương sự xác định đây là phần công trình nhà vệ sinh của gia đình anh T2, sau khi chị T mua đất đã phá nhưng còn phần nằm trên phần đất nhà anh V, anh V không cho phá.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc tiến hành xác minh với UBND xã L xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T là hoàn toàn hợp pháp. Việc kết quả đo đạc trên thực tế đối với phần diện tích đất của chị T mặc dù tứ cạnh thửa đất vẫn được giữ nguyên, không có sự thay đổi về kích thước nhưng nhận diện tích lại tăng (217.6 m² tăng 50,6m²) là do trước đây khi đo đạc cấp giấy chứng nhận thực hiện theo phương pháp thủ công, sai số khi đo đạc. UBND xã L cũng xác định cho đến thời điểm này UBND xã L không nhận được đơn tranh chấp đề nghị giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh V và anh T2, hợp đồng cho thuê đất giữa anh V và bà T1. UBND xã chỉ nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, anh V cho rằng anh T2 xây dựng công trình phụ lấn sang đất của gia đình anh 04m² và nộp tại xã ngày 22/5/2022,

xã đã tiến hành hòa giải, tại buổi Hòa giải giao cho chị T tháo dỡ công trình xây trên phần đất cấp cho anh V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/07/2024, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đã quyết định:

1. Xác định hợp đồng thuê đất ngày 24/4/2018 giữa bà Đoàn Thị T1 và anh Sầm Xuân V, chị Nguyễn Thị H đã chấm dứt theo sự thỏa thuận của các bên, chấp nhận yêu cầu của chị Đoàn Thị T: Buộc anh Sầm Xuân V, chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ: 01 nhà tôn có diện tích 46,3m²; một mái tôn 16.3m²; 01 bếp rộng 20.5m²; 01 mái bloximăng rộng 6,2m²; 01 chuồng chó 4,8m²; 01 sân trệt có diện tích 29.0m² trả lại diện tích đất (mặt bằng) cho chị T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn anh Sầm Xuân V: Buộc anh Nguyễn Đức Hoàng T2 phải tháo dỡ 01 phần công trình vệ sinh (gia đình anh T2 xây dựng) đang nằm trên phần đất của anh V có diện tích 4,1m² (ký hiệu C3, C4, C5, A2) trên sơ đồ thửa đất. Chấp nhận sự tự nguyện của chị Đoàn Thị T về việc sẽ tháo dỡ toàn bộ công trình vệ sinh của gia đình anh T2 đã xây dựng lấn sang phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh Sầm Xuân V đối với anh Nguyễn Đức Hoàng T2.

4. Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của anh V đối với việc công trình nhà vệ sinh của gia đình anh T2 lấn sang phần đất của anh V.

5. Chấp nhận sự tự nguyện của anh V tại phiên tòa không yêu cầu anh Nguyễn Đức Hoàng T2 phải chịu lãi suất đối với số tiền 500.000.000đ đã chuyển khoản cho anh T2 trong 16 ngày.

Ngoài ra bản án còn áp dụng pháp luật, tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 07 năm 2024, bị đơn là anh Sầm Xuân V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Vĩnh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đối với hợp đồng thuê đất giữa anh và bà T1, anh không có tranh chấp gì, thời hạn thuê đất đã hết. Anh đồng ý tháo dỡ toàn bộ tài sản của anh có trên đất để trả lại mặt bằng đất cho chủ sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết. Anh xác định công trình nhà vệ sinh của anh T2 nằm trên đất nhà anh hiện nay có sau khi anh mua đất của anh G nhưng anh không có căn cứ chứng minh. Yêu cầu anh T2 phải tháo dỡ công trình nhà vệ sinh xây lấn

sang phần đất của gia đình anh và phải bồi thường cho gia đình anh do gia đình anh không được sử dụng đối với phần đất bị lấn chiếm đó; yêu cầu anh T2 phải trả anh 500.000.000đồng tiền phạt cọc. Nếu không được Tòa án chấp nhận yêu cầu phạt cọc, đề nghị anh T2 phải thanh toán trả anh tiền lãi theo quy định của ngân hàng trên số tiền 500.000.000đồng trong thời gian 16 ngày anh T2 cầm tiền của anh. Giữa anh và anh T2 có thỏa thuận miệng về việc phạt cọc nhưng anh không có căn cứ chứng minh. Giữa anh và anh T2 không có thỏa thuận về tiền lãi khi anh giao tiền cho anh T2.

Chị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không chấp nhận kháng cáo của anh V. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 tố tụng: Người kháng cáo gửi đơn kháng cáo trong thời gian luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định là kháng cáo hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt chị H, bà T1, anh T2 nhưng đã có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 228 Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn – anh Sâm Xuân V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh T2: Nguồn gốc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, diện tích 167m² địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương là của bà Đoàn Thị T1 và ông Nguyễn Đức T5. Năm 2000, ông T5 chết, các hàng thừa kế của ông T5 và bà T1 đã chuyển quyền

sử dụng cho riêng anh T2. Ngày 24/10/2011, anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2022, anh T2 chuyển nhượng thửa đất trên cho chị T với giá tiền 300.000.000đồng. Anh T2 đã nhận tiền đủ tiền vào ngày 21/02/2022 nhưng đến ngày 18/4/2022, anh T2 và chị T mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng C1 (do anh T2 thường xuyên sinh sống ở nơi khác). Ngày 22/6/2022, chị T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận quyền sử dụng đất tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất đo đạc trên thực tế là 217,6m² tăng so với diện tích đất ghi trên tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50,6m² trong khi các cạnh thửa đất được giữ nguyên được xác định là sai số do đo đạc, tính toán. Như vậy, chị T là người được Nhà nước công nhận có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên.

[2.2] Đối với tranh chấp về Hợp đồng cho thuê đất giữa các đương sự: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị T và anh T2 mới biết việc bà T1 (mẹ anh T2) đã ký hợp đồng cho anh V thuê một phần đất nêu trên thời hạn 05 năm, không có thỏa thuận về trách nhiệm của bên cho thuê đối với tài sản của bên thuê có trên đất thuê. Bà T1 nhận tiền và giao đất cho anh V thuê, anh T2 không biết. Do thời hạn hợp đồng kết thúc ngày 24/4/2023 nên anh T2, chị T và anh V có thỏa thuận miệng cho anh V tiếp tục thuê đất đến hết hạn hợp đồng. Vì vậy, chị T chưa trực tiếp quản lý, sử dụng đất trên thực tế. Giữa chị T, anh T2, bà T1 và anh V không có tranh chấp về hợp đồng cho thuê đất. Đến ngày 24/4/2023, hợp đồng thuê đất giữa các bên đã chấm dứt do các bên tự nguyện thỏa thuận và không có tranh chấp. Anh V xây dựng công trình trên đất thuê không thông báo cho bà T1, bà T1 và anh T2 không biết việc anh V xây dựng các công trình trên đất. Giữa bên cho thuê và bên thuê đất không có thỏa thuận về trách nhiệm của mỗi bên đối với các công trình do bên thuê đất xây dựng trên đất thuê. Do đó, không phát sinh nghĩa vụ của người cho thuê đối với tài sản người thuê tự xây dựng. Bản thân anh V xác định anh đồng ý tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất thuê đứng tên anh T2 hoặc chị T để trả lại đất thuê nhưng chưa thực hiện là do có việc anh chuyển tiền đặt cọc đất cho anh T2 và việc anh T2 xây công trình phụ lấn sang đất nhà anh chưa được giải quyết dứt điểm. Như vậy, đối với hợp đồng thuê đất giữa anh V với bà T1, anh T2, chị T đã được các bên thống nhất chấm dứt khi hết thời hạn ngày 24/4/2023 và không có tranh chấp.

[2.3] Đối với tranh chấp tiền phạt đặt cọc: Ngày 02/04/2022, anh V chuyển cho anh T2 số tiền 500.000.000đồng. Qua lời khai của các đương sự và người làm chứng thì thấy trước khi anh V chuyển tiền cho anh T2, anh V đã biết anh T2 đã chuyển nhượng đất cho người khác, anh V còn đến nhà nói với chị T về việc muốn mua lại thửa đất của anh T2 nhưng chị T không đồng ý. Tuy nhiên, anh V vẫn nhờ anh D chuyển cho anh T2 500.000.000đồng bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng. Theo anh V: Lý do của việc chuyển tiền là anh V muốn mua thửa đất nêu trên của anh T2 và xác định đó là số tiền anh đặt cọc mua đất của anh T2 được thể hiện tại phần "nội dung" của hóa đơn chuyển tiền. Anh T2 cho rằng anh V đề nghị anh T2 thỏa thuận với chị T về việc chị T chuyển nhượng lại đất cho anh V. Nếu chị T đồng ý thì anh T2 sẽ sử dụng số tiền trên chuyển trả lại tiền cho chị T. Vì chị T không đồng ý nên anh T2 đã thông báo lại cho anh V và chuyển trả lại tiền cho anh V vào ngày 18/04/2022 thông qua chuyển khoản vào tài khoản của anh D. Anh V xác định đã được anh D trả đủ số tiền 500.000.000đồng mà anh T2 chuyển trả. Mặt khác, ban đầu anh V yêu cầu anh T2 trả anh tiền lãi với lãi suất 3,5%/năm trong thời hạn 16 ngày (là thời gian anh T2 quản lý số tiền trên). Sau đó, anh V tự nguyện không yêu cầu anh T2 phải trả anh tiền lãi của số tiền 500.000.000đồng mà yêu cầu phạt cọc đối với anh T2, buộc anh T2 trả anh V số tiền 500.000.000đồng. Anh T2 không đồng ý yêu cầu của anh V. Hội đồng xét xử thấy: Thực tế giữa anh V và anh T2 không có thỏa thuận rõ ràng về việc đặt cọc, phạt cọc, không thiết lập hợp đồng đặt cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của anh V buộc anh T2 phải chịu phạt cọc và phải trả anh V số tiền 500.000.000đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu buộc anh Nguyễn Đức Hoàng T2 phải tháo 01 phần công trình vệ sinh 4,1m² đã xây dựng trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V, chị H và phải bồi thường: 02 thửa đất đứng tên chị T và anh V hiện nay có nguồn gốc là của gia đình bà T1, ông T5 (bố mẹ anh T2). Công trình trên được gia đình bà T1 xây dựng và sử dụng từ lâu. Sau đó, gia đình bà T1 chuyển nhượng cho anh G. Năm 2017, anh G chuyển nhượng lại cho anh V thì công trình trên vẫn giữ nguyên hiện trạng. Anh G và anh V đều không yêu cầu tháo dỡ đối với công trình trên. Sau khi, anh T2 chuyển nhượng đất cho chị T, anh V mới có yêu cầu anh T2 phải tháo dỡ công trình trên trả đất cho anh. Quá trình giải quyết, UBND xã L đã giao cho chị T tháo dỡ công trình này. Thực tế chị T đã thực hiện tháo dỡ gần xong thì anh V không cho phá tiếp. Như vậy, có cơ sở xác định công trình trên có trước khi anh V nhận chuyển nhượng đất của

anh G. Nay chị T là chủ sử dụng hợp pháp đối thừa đất và các tài sản trên đất, đồng thời là người được anh T2 ủy quyền tham gia tố tụng và giải quyết các vấn đề có liên quan đến các tranh chấp trong vụ án này. Chị tự nguyện tháo dỡ phần còn lại của công trình phụ nằm một phần trên phần đất của anh V là phù hợp cần chấp nhận. Đồng thời, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh V về việc buộc anh T2 phải bồi thường vì không được sử dụng phần đất có công trình nêu trên.

[2.5] Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ đầy đủ, các quyết định của bản án là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm chứng cứ mới có giá trị chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là anh Sầm Xuân Vĩnh . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

[2]. Về án phí: Áp dụng Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc anh Sầm Xuân V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng. Đối trừ số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh V đã nộp theo biên lai thu số 0004644 ngày 02/08/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Anh V đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Chi cục THADS huyện Gia Lộc;
- Những người tham gia tố tụng;
- TAND huyện Gia Lộc.
- Lưu hồ sơ.
- Lưu Tòa.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thúy Hằng