

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 74/2025/DS-PT

Ngày: 04 - 6 - 2025

*V/v kiện đòi tài sản là quyền sử
dụng đất, Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và xác định hiệu lực
của giao dịch dân sự*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết, bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định hiệu lực của giao dịch dân sự”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Chu Thanh N, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Chu Văn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn K, xã N, huyện K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bà Đồng Minh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị M và anh Chu Văn Đ: Luật sư Trần Mỹ L - Văn phòng L1, Đoàn luật sư thành phố H; địa

chỉ: P, Tầng E, Tòa nhà số B M, phường M, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A, đường T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn Q, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3. Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4. Ông Chu Thanh H, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

5. Ông Chu Thanh H1 (tên gọi khác Chu Văn C1), sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

6. Ông Chu Văn N1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số H, đường N, phường N, thành phố H; có đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1956; địa chỉ: Số C, đường T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị M, bị đơn Chu Thanh N

- Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chu Văn Đ trình bày: Khoảng tháng 10 năm 2017, do cần tiền để giải quyết một số công việc gia đình, vợ chồng chị M, anh Đ đã đặt vấn đề hỏi vay vợ chồng ông N (là chú họ của anh Đ) 300.000.000 đồng, vợ chồng ông N đồng ý. Việc thỏa thuận vay tiền diễn ra tại nhà riêng của ông N, khi đó có mặt vợ chồng chị M, bà Phạm Thị S (mẹ chồng chị M) và vợ chồng ông N, bà T. Vợ chồng chị M viết giấy tay thỏa thuận về việc vay tiền, cụ thể việc vay tiền không có lãi suất, không có thời hạn vay, không có thời hạn trả. Giấy viết tay chỉ lập có một bản duy nhất do ông N giữ. Để đảm bảo cho việc trả nợ, vợ chồng chị M giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC162335, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN01001 đối với thửa số 295, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m² đất thổ cư tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương do UBND huyện K cấp ngày 30/06/2016 mang tên chị M, anh Đ cho ông N giữ. Vợ chồng chị M không giao đất cho ông N mà vẫn sử dụng ổn định diện tích đất sau khi vay tiền. Cuối năm 2019, vợ chồng chị đến gặp ông N đề nghị trả tiền để được chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N đang giữ thì ông N từ chối và cho rằng vợ chồng chị M đã bán diện tích đất trên nên không đồng ý trả đất và giấy tờ đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là đất ở lâu dài nhưng thực tế là đất ao, có chiều sâu trung bình

khoảng 80 cm. Trong thời gian ông N giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tự ý san lấp diện tích ao trên. Chị M và anh Đ yêu cầu ông N, bà T phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất nêu trên. Chị M, anh Đ đồng ý trả ông N số tiền đã vay và công sức san lấp đất theo quy định của pháp luật. Đối với chi phí thẩm định, định giá, chi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị M không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

2. Bị đơn Chu Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đồng Minh T trình bày: Vợ chồng ông N, bà T có quan hệ họ hàng với anh Đ, chị M. Hai gia đình ở gần nhà nhau. Đầu tháng 9/2017, ông Chu Thanh H là anh trai ông N nói với ông N về việc bà S (là mẹ đẻ của anh Đ) có nói chuyện anh Đ đang cần tiền muốn bán đất, có nhờ anh em ông N mua lại để giữ đất tổ tiên. Khi đó ông N có nói không có điều kiện để nhận chuyển nhượng. Ông H có bảo với anh Chu Văn N1 (là em trai) nhưng anh N1 cũng không có nhu cầu nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bàn bạc, vợ chồng ông N thống nhất nhận chuyển nhượng diện tích đất của anh Đ, chị M. Ông N có trao đổi lại với ông H là vợ chồng ông quyết định nhận chuyển nhượng đất của anh Đ, chị M và nhờ ông H trao đổi lại. Sau đó, anh Đ, chị M, bà S có sang nhà ông N để thống nhất về giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng)/m², 150 m² trị giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Do không có tiền, ông N đã thỏa thuận với vợ chồng anh Đ, chị M trả làm hai lần:

- Ngày 09/9/2017, ông N trả cho vợ chồng anh Đ, M 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Khi nhận tiền, anh Đ, chị M đã tự tay viết “Giấy nhận tiền”, kí tên và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 162335, do UBND huyện K cấp ngày 30/06/2016 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m², địa chỉ: thôn V, xã K, huyện K, mang tên chủ sử dụng: Chu Văn Đ, Nguyễn Thị M cho vợ chồng ông N giữ.

- Ngày 08/10/2017, vợ chồng ông N trả cho anh Đ, chị M 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Vợ chồng anh Đ, M tiếp tục ghi xác nhận về việc nhận tiền của vợ chồng ông N vào “Giấy nhận tiền” đã lập ngày 09/09/2017.

Cả hai lần vợ chồng ông N trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Đ, M đều có sự chứng kiến của bà S. Việc giao, nhận tiền được thực hiện tại nhà riêng của ông N, bà T. Do quan hệ thân thích nên không làm thủ tục công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì thửa đất của vợ chồng ông N cũng như thửa đất của ông Chu Văn H3 nhận chuyển nhượng là một ao chung nên hai bên thống nhất cùng mua nguyên vật liệu, thuê máy xúc để san lấp ao. Trong quá trình san lấp, vợ chồng anh Đ, chị M không có bất cứ ý kiến phản đối gì. Sau khi san lấp xong, ông N và ông H3 có trồng cây ngăn ngày trên đất, đồng thời san gạt để tổ chức đám cưới cho các con, các cháu trong gia đình.

Kể từ thời điểm vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Đ, chị M cho đến nay, ông N là người quản lý và sử dụng thửa đất. Cuối năm 2021, vợ chồng anh Chu Văn Đ1 (là anh trai anh Đ), cùng bà Phạm Thị S có sang nhà ông N đặt vấn đề xác định ranh giới hai thửa đất để xây tường bao, vợ

chồng ông N đồng ý. Ông N, ông Chu Văn H3 là người có thửa đất liền kề và vợ chồng anh Đ1 xác định thống nhất ranh giới. Khi tiến hành xây tường bao, toàn bộ tiền nguyên vật liệu xây dựng, ông N là người chi trả, còn phần công xây dựng do gia đình anh Đ1 nhờ người thân xây hộ. Trong quá trình vợ chồng ông N và vợ anh Đ1 xác định ranh giới, xây tường bao ngăn cách giữa các thửa đất, vợ chồng anh Đ đều không có ý kiến phản đối gì.

Ông N, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Đ, chị M là thửa đất trên với giá 300.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và đã nhận đất quản lý, sử dụng đất từ 2017 đến nay. Do vậy, ông N, bà T đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng chị M, anh Đ ngày 09/09/2017 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 19, diện tích 150 m², địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương theo “Giấy nhận tiền” lập ngày 09/09/2017 và ngày 08/10/2017. Nếu yêu cầu của ông N, bà T không được chấp nhận, đề nghị xem xét công sức san lấp theo quy định của pháp luật. Ông N, bà T không yêu cầu tính lãi với số tiền đã giao.

3. Những người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Khắc C2, ông Nguyễn Văn Q xác nhận: Không có mâu thuẫn gì với vợ chồng anh Đ, chị M. Khoảng tháng 8, tháng 09 năm 2017, có cho ông N vay 200.000.000 đồng để mua đất của vợ chồng anh Đ, chị M. Việc vay mượn chỉ ghi vào sổ theo dõi, không lập thành biên bản, không tính lãi. Do công việc bận đề nghị giải quyết vắng mặt, từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

3.2. Ông Nguyễn Văn T2 xác nhận: Có san lấp ao cho ông N, ông C1 tại thửa 295 tờ bản đồ số 19 thôn V, xã K, tổng số lượng cát san lấp 400 m³, với giá 100.000 đồng/m³.

3.3. Ông Chu Văn N1, ông Chu Thanh H, ông Chu Thanh H1, bà Nguyễn Thị H2 xác định: Năm 2017, có biết vợ chồng anh Đ, chị M chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà T 150 m² đất tại thửa 295 tờ bản đồ số 19 thôn V, xã K với giá 300.000.000 đồng. Bên bán đã bàn giao đất, bên mua đã giao tiền. Bên mua đã sử dụng đất từ năm 2017 cho đến nay. Bên mua đã thuê người san lấp ao. Khi xây tường bao, các chủ sử dụng đất liền kề đều thống nhất với ông N về mốc giới. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, từ chối nhận các văn bản tố tụng

3.4. Bà Phạm Thị S xác định: Bà là mẹ đẻ anh Đ, là mẹ chồng chị M. Chồng bà là ông Chu Văn C3 (đã chết) quan hệ với ông N là anh em con chú con bác ruột. Bà là chị dâu ông N. Khoảng năm 2016, vợ chồng bà có cho vợ chồng anh Đ, chị M 400 m² tại thôn V, xã K, huyện K. Vợ chồng anh Đ, chị M đã bán đi 250 m², còn lại 150 m². Cuối năm 2017, anh Đ cần tiền để trả nợ. Bà có sang gặp ông N đặt vấn đề bán 150 m² đất trên cho ông N nhưng ông N không mua. Ông N đồng ý cho mượn tiền với điều kiện phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ và viết Giấy nhận tiền. Anh Đ đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu trên và nhận đủ 300.000.000 đồng. Anh Đ có đề nghị viết hai bản Giấy nhận tiền

để mỗi bên giữ một bản nhưng ông N bảo chỉ viết 01 bản. Ông N có nói: Bao giờ vợ chồng mày đem tiền đến trả, thì tao trả bìa đỏ, tao giữ đất hộ chúng mày. Năm 2019, anh Đ, chị M có sang gặp ông N đặt vấn đề với ông N về việc trả tiền, trả Giấy chứng nhận nhưng ông N không đồng ý, cho rằng vợ chồng anh Đ đã bán diện tích đất trên. Bên cạnh thửa đất của anh Đ là thửa đất của ông C1 là ao. Ông C1 đã cho san lấp phần đất ao của ông C1. Ông N thấy vậy cũng san lấp phần đất ao của vợ chồng anh Đ. Khi san lấp, ông N không thông báo gì với gia đình bà. Thời điểm đó là C4, đi lại khó khăn, anh Đ, chị M sinh sống ở Hải Phòng ít về quê không có ý kiến gì.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 18/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M. Buộc ông N, bà T phải trả lại chị M, anh Đ quyền sử dụng 150 m² đất tại thửa 295 tờ bản đồ số 19 ở thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC162335, số vào sổ cấp GCN: CH01001 do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2016. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N về việc công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà T và vợ chồng chị M, anh Đ ngày 09/09/2017 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m², địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương theo “Giấy nhận tiền” lập ngày 09/09/2017 và ngày 08/10/2017. Không xem xét yêu cầu của ông N đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Đ, chị M trả cho ông N, bà T 300.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền lập ngày 09/9/2017, ngày 08/10/2027 và 31.500.000 đồng giá trị cát san lấp. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N không yêu cầu lãi suất đối với số tiền 300.000.000 đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/10/2024 nguyên đơn Nguyễn Thị M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, ngày 21/3/2025 nguyên đơn đã có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo. Ngày 30/9/2024, bị đơn Chu Thanh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định việc rút kháng cáo theo đơn ngày 21/3/2025 là hoàn toàn tự nguyện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhân

hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 21/3/2025 nguyên đơn đã có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn theo khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự và hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 19, diện tích 400m² tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương là của vợ chồng ông Chu Văn C3, bà Phạm Thị S (đất do ông cha để lại trước năm 1960) tặng cho vợ chồng anh Đ, chị M và anh chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012. Năm 2016, anh Đ, chị M chuyển nhượng 250m² đất cho ông Hứa Văn Q1 và bà Vũ Thị H4 tách thành thửa số 357, tờ bản đồ số 19 đứng tên ông Q1, bà H4. Diện tích đất còn lại của thửa số 295 là 150m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên anh Đ, chị M ngày 30/6/2016.

[2.2] Vợ chồng chị M, anh Đ và vợ chồng ông N, bà T khai thống nhất ngày 09/9/2017 vợ chồng chị M, anh Đ nhận của vợ chồng ông N, bà T số tiền 200.000.000đồng và giao cho vợ chồng ông N, bà T quản lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của vợ chồng chị M, anh Đ; ngày 08/10/2017, vợ chồng chị M, anh Đ nhận tiếp của vợ chồng ông N, bà T số tiền 100.000.000đồng. Cả hai lần nhận tiền, hai bên có lập giấy biên nhận tiền do ông N, bà T giữ. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Tại Giấy biên nhận tiền nêu trên không ghi rõ là anh Đ, chị M nhận tiền vay; lời khai của các đương sự xác định khi chị M, anh Đ nhận tiền của vợ chồng ông N, bà T, hai bên không thỏa thuận thời hạn trả, không có thỏa thuận về lãi suất (trong khi đó tiền ông N phải đi vay); sau khi anh Đ, chị M nhận tiền đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N quản lý. Sau khi giao đủ 300.000.000đồng cho vợ chồng anh Đ, chị M, vợ chồng ông N, bà T đã quản lý thửa đất, thuê người đổ cát san lấp đất một cách công khai, mọi người đều biết nhưng chị M, anh Đ không có ý kiến phản đối gì. Sau khi vợ chồng ông N san lấp đất, khi xây tường bao, chủ sử dụng đất của các hộ liền kề trong đó có anh Chu Văn Đ1 (là anh trai anh Đ) đều thừa nhận phải thống nhất với ông N về mốc giới trước khi xây tường bao. Anh Đ1 cũng thừa nhận khi xây tường bao giữa đất anh Đ1 với đất tranh chấp, vợ chồng ông N có đưa tiền cho vợ chồng anh Đ1 mua vật liệu. Lời khai của những người làm chứng sống gần diện tích đất tranh chấp đều xác định có nghe và có biết việc ông vợ chồng anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N. Cấp phúc thẩm ghi lời khai của ông Hứa Văn Q1, bà Vũ Thị H4 và ông Chu Thanh H1 xác định năm 2016 ông Q1, bà H4 nhận chuyển nhượng 250m² đất của vợ chồng chị M với giá 525.000.000đồng (tức 2.100.000đồng/m²), theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2017

ông Q1, bà H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H1 với giá 550.000.000đồng (tức là 2.200.000đồng/m²).

Như vậy, có việc vợ chồng chị M, anh Đ lập văn bản nhận 300.000.000đồng của vợ chồng ông N, bà T từ năm 2017, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất cho ông N, bà T quản lý; ông N, bà T thực hiện quyền của chủ sử dụng đất một cách công khai từ 2017 vợ chồng anh Đ, chị M không phản đối; số tiền anh Đ, chị M nhận của ông N, bà T tương đương với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận tiền. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của vợ chồng anh Đ và việc giấy biên nhận nhận tiền không có nội dung chuyển quyền sử dụng đất để xác định quan hệ giữa vợ chồng anh Đ và vợ chồng ông N là quan hệ vay tài sản để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M mà không xem xét đến thực tế quản lý quyền sử dụng đất, thực hiện quyền của chủ sử dụng đất của vợ chồng ông N trong nhiều năm là đánh giá chứng cứ không toàn diện. Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ngày 09/9/2017 vợ chồng anh Đ, chị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 295 tờ bản đồ số 19 diện tích 150m² tại thôn V, xã K, huyện K cho vợ chồng ông N, bà T với giá tiền 300.000.000đồng. Tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ quy định về hình thức giao dịch nhưng bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng ổn định nhiều năm, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của ông Nhân công N2 hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2.4]. Với nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận kháng cáo của ông N và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông N kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định chế độ án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 312, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị M.

2. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Chu Thanh N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương như sau:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 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, xử:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị M về việc buộc ông Chu Thanh N, bà Đồng Minh T phải trả lại chị Nguyễn Thị M, anh Chu Văn Đ 150 m² tại thửa 295 tờ bản đồ số 19 ở thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC162335, số vào sổ cấp GCN: CH01001 do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2016 cho anh Chu Văn Đ, chị Nguyễn Thị M.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Chu Thanh N.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Thanh N, bà Đồng Minh T và vợ chồng chị Nguyễn Thị M, anh Chu Văn Đ. Xác định vợ chồng chị Nguyễn Thị M, anh Chu Văn Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m², địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương cho vợ chồng ông Chu Thanh N, bà Đồng Minh T với giá 300.000.000đồng theo “Giấy nhận tiền” lập ngày 09/09/2017 và ngày 08/10/2017. Các bên đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng, ông Chu Thanh N và bà Đồng Minh T có quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Nguyễn Thị M phải chịu 3.600.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản (chị M đã thi hành xong).

2.4. Về án phí sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị M phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối trừ với số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001769 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, chị M đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả ông Chu Thanh N số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001918 ngày 28/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả chị Nguyễn Thị M số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006413 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Hoàn trả ông Chu Thanh N số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006412 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND huyện Kim Thành;
- Chi cục THADS huyện Kim Thành;
- Lưu: HS, THS, VP.

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

Trần Hữu Hiệu