

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số 45/2020/DS-PT
Ngày 29-9-2020
V/v tranh chấp kiện đòi quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán: Ông Lương Ngọc Dũng

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 241/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lưu Văn H, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lưu Thị P; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 5 năm 2019); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị V; địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lưu Văn H1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số X Chợ Đ, phường N, quận L, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 8 năm 2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lưu Thiếu Đ; địa chỉ: số X, phường A, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng - Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Đ thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Vũ Thị V là bị đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Vào ngày 26 tháng 10 năm 2017, anh Lưu Văn H và anh Lưu Văn Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 183m² thuộc thửa đất số 619C, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng An Dương. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM118972, sổ vào sổ CH 00261 ngày 29 tháng 12 năm 2017 đứng tên Lưu Văn H. Sau đó, anh Lưu Văn Th xin ở lại mảnh đất đã chuyển nhượng ít hôm vì anh đang sửa quán nên tạm thời anh Lưu Văn H cho anh Th mượn ở tạm, chưa ra nhận lại đất và sử dụng. Năm 2018 anh Th chết, anh đã ra nhà tìm gặp bà V là mẹ anh Th để nói chuyện và đề nghị bà V trả lại diện tích đất để anh sử dụng. Tuy nhiên bà V không đồng ý. Ngày 23 tháng 5 năm 2018 do không hiểu biết pháp luật nên anh đã tự ý tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 khoảng 20m² nằm trên khuôn viên mảnh đất để sử dụng. Bà V đã trình báo Công an huyện An Dương giải quyết. Ngày 27 tháng 9 năm 2018 Công an huyện An Dương đã gửi văn bản kết luận điều tra về việc mua bán mảnh đất trên giữa anh và anh Lưu Văn Th là hoàn toàn đúng pháp luật. Trên diện tích đất có 02 gian nhà cấp 4 khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi vào hợp đồng, sau khi anh Th chết, anh H đã nhiều lần nói chuyện với bà V xin đền bù ngôi nhà và Ủy ban nhân dân xã A đã tiến hành hòa giải nhưng bà V không đồng ý giao lại diện tích đất để anh sử dụng.

Nay, anh Lưu Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Vũ Thị V phải giao lại cho anh diện tích đất 183 m² tại thửa đất số 619C, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, anh sẽ tự nguyện bồi thường cho bà Vũ Thị V giá trị ngôi nhà và công trình xây dựng trên đất số tiền là 35.436.175 đồng.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Bà và ông Lưu Văn Ch kết hôn năm 1986 và sinh được hai người con là Lưu Văn Xuân (chết năm 2006 không có vợ con) và Lưu Văn Th (chết năm 2018, không có vợ con); trước khi kết hôn với ông Ch, ông Ch có bốn người con riêng là anh Lưu Văn D, anh Lưu Văn H1; anh Lưu

Văn Đ và anh Lưu Xuân T. Trước khi bà kết hôn với ông Ch, ông Ch có diện tích đất 520m² cùng toàn bộ công trình xây dựng liên hoàn trên diện tích đất tại thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đến năm 2007 ông Lưu Văn Ch chết không để lại di chúc. Năm 2008 gia đình họp bàn thống nhất chia tách diện tích đất 520m² cho các thành viên trong gia đình để sử dụng chứ không được phép chuyển nhượng cho người ngoài khi chưa có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Đến năm 2009 đã làm thủ tục tách diện tích đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ba người là bà Vũ Thị V 170m², anh Lưu Văn H1 169 m² và anh Lưu Văn Th 183 m². Anh Lưu Văn Đ, anh Lưu Xuân T và anh Lưu Văn D được gia đình chia tách diện tích đất tại vị trí đất khác. Sau khi anh Lưu Văn Th chết, anh Lưu Văn H, sinh năm 1995 là người mua đất đến gia đình bà và lúc đó bà mới biết việc anh Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hùng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H vào thời gian nào và trị giá diện tích đất chuyển nhượng bao nhiêu anh cũng không biết. Trên diện tích đất đang tranh chấp có ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 20m² bà và ông Ch sử dụng từ năm 1986 và công trình phụ. Đến khoảng tháng 5 năm 2018 anh Lưu Văn H và một số người đến nhà bà phá dỡ ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 183m² tại thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng mà gia đình đã chia tách cho anh Th. Gia đình bà đã báo chính quyền giải quyết.

Nay anh Lưu Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà phải trả lại diện tích đất 183 m² tại thửa đất số 619C, tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và anh H bồi thường trị giá ngôi nhà cấp 4 cho bà, bà không đồng ý. Bà đề nghị được quản lý sử dụng thửa đất nêu trên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lưu Văn H1: Lưu Văn Th là em trai cùng bố khác mẹ với ông. Năm 2018 anh Th chết. Sau khi anh Th chết khoảng 20 ngày thì ông và gia đình mới biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H. Sau đó gia đình ông cho rằng nguyên nhân dẫn đến cái chết của anh Th là do anh Th vay mượn tiền bị lừa đảo, ép buộc phải chuyển nhượng diện tích đất dẫn đến phần uất và tự tử. Gia đình ông đã làm đơn gửi đến các cơ quan chức năng đề nghị điều tra hỗ trợ làm rõ nguyên nhân dẫn đến cái chết của anh Th. Khi làm việc tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng thì gia đình ông nhận được 01 bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 183m² đất giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H với giá là 90.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th và anh H, gia đình ông không biết gì, người nhận chuyển nhượng chưa đến gia đình ông. Năm 2018 Nhà nước làm đường liên xã và gia đình ông đã hiến một phần diện đất và phá dỡ dãy nhà phía trước. Hiện nay trên thửa đất đang tranh chấp có 01 phần căn nhà phía sau, 01 bể nước, 01

nhà bếp và một phần tường bao cũ. Sau này, phía trước ông đã dùng cửa xếp sắt cũ và một số nguyên liệu từ nhà cũ tháo dỡ ra để làm thành một phần tường bao và cổng trên phần đất của anh Th. Các vật liệu này là lấy từ nhà cũ của bà V và của bà V. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì tôi có trách nhiệm tháo dỡ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Lưu Thiếu Đ phát biểu quan điểm: Trong hồ sơ, lời khai của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Thị P có nhiều mâu thuẫn, lúc khai mua với giá 90.000.000 đồng nhưng về sau lại thay đổi lời khai, khai là mua với giá 850.000.000 đồng (tăng gần 10 lần). Việc công chứng mua bán đất cũng mập mờ, không rõ ràng, giữa thực tế và Hợp đồng công chứng cũng mâu thuẫn. Đơn khởi kiện của Lưu Văn H ngày 22 tháng 5 năm 2019 khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng với số tiền là 90.000.000 đồng, đã hoàn tất việc thanh toán tiền và giao nhận tài sản. Nhưng thực tế thì tài sản vẫn do và Vũ Thị V đang quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay. Người quản lý tài sản bà Vũ Thị V, những người trong gia đình và người dân trong khu vực không hề hay biết việc mua bán tài sản này. Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn cũng không thống nhất, dễ dàng thay đổi lời khai (bà Lưu Thị P có dấu hiệu vi phạm Điều 382 của Bộ luật Hình sự 2015 - Tội cung cấp tài liệu sai sự thật hoặc khai báo gian dối). Bà Lưu Thị P khai tại hai phiên tòa cũng có hai ý kiến khác hẳn nhau: Tại phiên tòa ngày 28 tháng 4 năm 2019 Lưu Thị P xem trên zalo thì biết Lưu Văn Th bán đất thì tìm đến nhà để hỏi mua vì Thêm không hề sử dụng zalo. Nhưng tại phiên tòa ngày 20 tháng 6 năm 2019 thì Lưu Thị P lại thay đổi lời khai, khai Lưu Văn Th tìm đến nhà Lưu Thị P để chào bán đất. Ông đề nghị Tòa án làm rõ việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đúng thực tế hay không? Hay là do hai bên tự khai, chỉ là hình thức, có giao tiền trước mặt công chứng viên hay không? Nguồn gốc thửa đất là của ông Lưu Văn Ch. Ông Lưu Văn Ch chết không để lại di chúc. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn H (nguyên đơn) và anh Lưu Văn Th, gia đình bà V không hề biết. Vì trước khi chia tách diện tích đất cho các thành viên gia đình, gia đình đã thống nhất diện tích đất được chia tách chỉ để sử dụng, không được chuyển nhượng. Yêu cầu Hội đồng xét xử trưng cầu nhà mạng điện thoại để kiểm tra các thông tin về giao dịch điện thoại, tin nhắn giữa Lưu Văn H và Lưu Văn Th trong thời gian xảy ra vụ án để làm rõ bản chất của vụ việc.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đã Căn cứ các vào khoản 5 Điều 26, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các điều 105,115,166,192,194 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 5, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/

UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của nguyên đơn anh Lưu Văn H: Buộc bà Vũ Thị V phải trả cho anh Lưu Văn H diện tích đất 183m² tại thửa đất số 619C, tờ bản đồ 05 tại địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 118972, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00261 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp ngày 29 tháng 12 năm 2017. Ranh giới, kích thước thửa đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp hộ ông Thia dài 5,5m. Phía Nam giáp tim đường trục xã dài 5,3m. Phía Đông giáp hộ bà V dài 32,2m. Phía Tây giáp mương nước dài 6,5m + 27m. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lưu Văn Hùng về việc bồi hoàn cho bà Vũ Thị V giá trị các công trình xây dựng trên đất là 35.456.175 đồng.

Bà Vũ Thị V được nhận từ anh Lưu Văn H số tiền bồi thường trị giá công trình xây dựng là 35.456.175 đồng. Ông Lưu Văn H1 (con của bà V) tự tháo gỡ các tài sản trên diện tích đất 183m².

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 6 năm 2020, bà Vũ Thị V kháng cáo bản án Tòa án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng hủy bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H. Ngày 24/6/2020 Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử phúc thẩm theo hướng xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh Th là vô hiệu do giả tạo và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà đã ủy quyền cho ông Lưu Văn H1 là người đại diện hợp pháp của bà. Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lưu Văn H1 trình bày vẫn giữ nguyên các trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và trình bày bổ sung như sau: Gia đình ông không biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th và anh H, người nhận chuyển nhượng từng chưa đến gia đình ông. Năm 2018 Nhà nước làm đường liên xã và gia đình ông đã hiến một phần diện đất và phá dỡ dãy nhà phía trước. Hiện nay trên thửa đất đang tranh chấp có 01 phần căn nhà phía sau, 01 bể nước, 01 nhà bếp và một phần tường bao cũ. Sau này, phía trước ông đã dùng cửa xếp sắt cũ và một số nguyên

liệu từ nhà cũ tháo dỡ ra để làm thành một phần tường bao và cổng trên phần đất của anh Th. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định và định giá các tài sản này. Các vật liệu này là lấy từ nhà cũ của bà V và là tài sản của bà V không phải tài sản của ông. Bà V cũng trình bày các cửa xếp sắt cũ và một số nguyên liệu từ nhà cũ tháo dỡ ra để làm thành một phần tường bao và cổng trên phần đất của anh Th là của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Dương, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H vì các lý do sau đây: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H ký kết không trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật Dân sự, đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác là việc người bán bị cho vay nặng lãi tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá thấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ; lời khai của nguyên đơn mâu thuẫn về giá chuyển nhượng; không có việc giao nhận tài sản trên thực tế; không có việc bàn giao tiền theo hợp đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương. Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tài sản mà nguyên đơn kiện đòi là bất động sản và bị đơn có nơi cư trú tại huyện An Dương, thành phố Hải Phòng nên căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về xác định người tham gia tố tụng: Trong phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có nội dung ông Lưu Văn H1 (con của bà V) tự tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất 183m² mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm

không xác định và không đưa ông Lưu Văn H1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Lưu Văn H1 thừa nhận ông là người dùng các tài sản là cửa sắt sếp, vật liệu của nhà cũ để làm hàng rào chắn bảo vệ phần diện tích đất đang có tranh chấp. Các tài sản này là của bà Vũ Thị V chứ không phải của ông Lưu Văn H1. Do vậy, phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi ông Lưu Văn H1 (con của bà V) tự tháo gỡ các tài sản trên diện tích đất 183m² là không đúng. Do đó, ông Lưu Văn H1 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương: Về diện tích đất 183m² đất tại thửa số 619C, tờ bản đồ số 05, tại thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc là từ diện tích đất 520m² của ông Lưu Văn Ch, sau khi ông Ch chết, gia đình đã chia tách cho anh Lưu Văn Th, và anh Th đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0648787 số vào sổ cấp H001765 ngày 15 tháng 5 năm 2009 đứng tên anh Lưu Văn Th. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 183m² thửa số 619C, tờ bản đồ số 05, tại thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là tài sản của anh Lưu Văn Th là có căn cứ.

[4] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 26 tháng 10 năm 2017, anh Lưu Văn Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 183m² thuộc thửa đất số 619C, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho anh Lưu Văn H. Việc chuyển nhượng đã được hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng An Dương. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 10 năm 2017 được giao kết bởi những chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Cơ quan thuế có bản xác nhận giá trị bất động sản để tính thuế và đã yêu cầu nộp thuế theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự. Bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng là do giả tạo, cũng không có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là để che giấu giao dịch nào khác. Không có tài liệu chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng thấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 10 năm 2017 giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H có hiệu lực. Tài sản chuyển nhượng đã được đăng ký sang tên anh Lưu Văn H tại cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền phù hợp Điều 122 và 124 Bộ luật Dân sự và Điều 167, 188 Luật Đất đai. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương cho rằng hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H có dấu hiệu giả tạo do trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba nên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Anh Lưu Văn H đã được UBND huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 183m² thuộc thửa đất số 619C, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, số CM118972, sổ vào sổ CH 00261 ngày 29 tháng 12 năm 2017 đúng tên Lưu Văn H. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lưu Văn H đúng quy định pháp luật. Theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai anh Lưu Văn H có quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do vậy tài sản này là của anh Lưu Văn Hùng. Tuy nhiên bà Vũ Thị V đã ngăn cản việc sử dụng diện tích đất của anh Hùng nên anh Hùng khởi kiện bà V buộc bà V phải trả lại diện tích đất cho anh là có căn cứ chấp nhận.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án bà Vũ Thị V, ông Lưu Văn H1 cho rằng việc anh Th chuyển nhượng đất cho anh H, gia đình không biết và có xuất trình biên bản họp gia đình ngày 12 tháng 01 năm 2008, gia đình họp bàn thống nhất chia tách diện tích cho các thành viên trong gia đình để sử dụng chứ không được phép chuyển nhượng cho người ngoài khi chưa có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình và vì lý do uẩn khúc nào đó mà anh Lưu Văn Th bị ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lưu Văn Th từ năm 2009 không có biên bản họp gia đình ngày 12 tháng 01 năm 2008. Ngoài ra, tại Thông báo kết quả xác minh số 559/TB-CQĐT ngày 27/9/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đã xác định: “Việc chuyển nhượng đất ở giữa anh Hùng và anh Th là hợp pháp tuy nhiên không có nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất ...”. “Trong thời gian cấp cứu tại bệnh viện cơ quan công an đã làm việc với anh Th có sự chứng kiến của gia đình. Anh Th xác định không bị ai ép buộc, đe dọa gì, nguyên nhân là do buồn chán chuyện tình cảm, ly di với vợ nên uống thuốc cỏ tự tử. Khi anh Th chết gia đình kiên quyết từ chối giám định tử thi, không có đề nghị gì về cái chết của anh Th và cam kết không có khiếu kiện gì. Không có căn cứ xác định việc mua bán đất giữa anh Lưu Văn Th và anh Lưu Văn H dẫn đến việc anh Th phần uất mà tự tử chết”. Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ gì khác nên lời trình bày của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn về việc vì lý do uẩn khúc nào đó mà anh Lưu Văn Th bị ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[6] Về tài sản gắn liền với diện tích đất: Trên diện tích đất 183m² tại thửa đất số 619C, tờ bản đồ số 05 tại thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải

Phòng có 02 gian nhà cấp 4 và công trình phụ. Tháng 3 năm 2019 gia đình bà V đã tự tháo dỡ 01 căn nhà phía trước để hiến đất làm đường, còn 01 căn nhà và công trình phụ trên diện tích đất đang tranh chấp là tài sản của bà V quản lý sử dụng từ năm 1986. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th và anh H chỉ chuyển nhượng quyền sử đất không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Tại Biên bản định giá tài sản, Hội đồng định giá kết luận giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm tranh chấp đối với diện tích đất thửa đất số 619C, tờ bản đồ số 05 tại thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là 7.000.000đ/1m², giá trị các công trình xây dựng trên đất là 35.456.175 đồng. Nên anh Lưu Văn H phải trả cho bà Vũ Thị V trị giá tài sản còn lại trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Sự tự nguyện của anh H phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Ngoài ra ông Lưu Văn H1 còn làm một số tài sản gồm 01 hàng rào sắt, cửa xếp, 01 cánh cổng sắt, tường bao xây gạch chỉ 110, phần tài sản này đã được hội đồng định giá tài sản định giá và có giá trị bằng 8.493.386 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Lưu Văn H1 khẳng định tài sản này do ông dùng vật liệu của nhà cũ dựng lên để làm hàng rào tạm thời, không phải là công trình kiên cố và đây là của bà Vũ Thị V, không phải là tài sản của ông Lưu Văn H1 nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định ông Lưu Văn H1 phải tháo dỡ các tài sản là chưa phù hợp. Để đảm bảo cho việc thi hành án, nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị tài sản nêu trên. Bà V được nhận số tiền 35.456.175 đồng + 8.493.386 đồng là tiền trị giá toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần nội dung này của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bà V là người cao tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí cho bà Vũ Thị V là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên anh Lưu Văn H phải trả số tiền cho bà Vũ Thị V nhưng không giải quyết về phần án phí và xử lý số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp là thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần nội dung này của bản án sơ thẩm. Nguyên đơn chịu số tiền án phí đối với số tiền phải trả cho bị đơn và được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên bị đơn là người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các điều 105, 115, 117, 122, 124, 166, 192, 194 của Bộ

luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Căn cứ vào Điều 5, Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị V, không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lưu Văn H: Buộc bà Vũ Thị V phải trả cho anh Lưu Văn H diện tích đất 183m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 619C, tờ bản đồ 05 tại địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 118972, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00261 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 12 năm 2017. Ranh giới, kích thước thửa đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp hộ ông Thia dài 5,5m, Phía Nam giáp tim đường trục xã dài 5,3m, Phía Đông giáp hộ bà V dài 32,2m, Phía Tây giáp ruộng nước dài 6,5m + 27m.

Liên quan đến quyền sử dụng đất và các mốc giới, ranh giới sử dụng đất thực hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Anh Lưu Văn H trả cho bà Vũ Thị V số tiền là 43.949.561 đồng (*bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm sáu mươi một đồng*) là giá trị toàn bộ các tài sản gắn liền với đất.

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

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị V. Bà Vũ Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Lưu Văn H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.197.400 đồng, được trừ vào số tiền 12.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004367 ngày 22/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; anh Lưu Văn Hùng được nhận lại số tiền 10.302.600 đồng (*mười triệu ba trăm linh hai nghìn sáu trăm đồng*).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh sơn