

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

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

Bản án số: 19/2017/DS-PT

Ngày: 24-8-2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Thụ

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Phương

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2016/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2016 về “tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1240/2017/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Cao Đức V, địa chỉ: Số 11A/1/933 T, phường S, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Y, địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện A, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng, địa chỉ: Số 15, Đường 351, tổ dân phố 4, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Anh Cao Đức V là nguyên đơn và bà Lê Thị Y là bị đơn.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo tài liệu có trong hồ sơ và bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn anh Cao Đức V trình bày:

Ngày 29/12/2011, anh V có nhận chuyển nhượng diện tích nhà, đất 554m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35 xã Hồng Phong (địa chỉ thửa đất: Thôn Hoàng Lô, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng) của bà Lê Thị Y. Nguồn gốc diện tích đất này là của Bà Y và chồng là ông Nguyễn Văn Tráng (chết năm 2011, không để lại di chúc) được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Tráng chết, Bà Y và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Tráng đã thỏa thuận để Bà Y đứng tên chủ sử dụng diện tích nhà đất trên. Ngày 29/12/2011 anh và Bà Y có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo đúng quy định của pháp luật, bà Lê Thị Y đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và cũng đã được UBND xã Hồng Phong chứng thực việc chuyển nhượng. Theo nội dung hợp đồng, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 350.000.000đ thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận để nhằm mục đích giảm nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh đã chuyển trả cho bà Lê Thị Y số tiền 400.000.000đ, bà Lê Thị Y đã nhận đủ số tiền trên và ký vào giấy biên nhận tiền; số tiền còn lại 160.000.000đ được bà Lê Thị Y đồng ý, anh đã trừ vào số tiền anh Nguyễn Văn Hường (con trai Bà Y) đã nợ anh trước đó (do sơ suất nên hiện tại anh đã để thất lạc giấy biên nhận tiền của anh Nguyễn Văn Hường). Sau đó anh đã làm thủ tục đề nghị và đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 824111, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: CH 00129 ngày 12/11/2013, đứng tên anh là chủ sử dụng đất. Anh cũng đã được bà Lê Thị Y bàn giao nhà đất. Tháng 9/2013, do anh bị tai biến phải nằm viện không có điều kiện quản lý, sử dụng tài sản nên bà Lê Thị Y đã tự ý phá khóa để vào ở. Anh đã yêu cầu Bà Y trả lại nhà đất mặc dù đã được Công an xã Hồng Phong và UBND xã Hồng Phong tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng Bà Y vẫn không trả lại nhà đất cho anh.

Nay anh đề nghị Tòa án buộc bà Lê Thị Y phải bàn giao toàn bộ diện tích nhà đất 554m² tại thửa số 16 tờ bản đồ số 35 tại thôn Hoàng Lô, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho anh quản lý, sử dụng. Nếu Bà Y không đồng ý trả nhà và đất thì anh đề nghị Tòa án buộc Bà Y phải trả cho anh số tiền anh đã trả cho Bà Y là 400.000.000đ và số tiền lãi phát sinh 160.000.000đ; tổng cộng số là 560.000.000đ. Đối với số tiền 160.000.000đ anh đã cho anh Nguyễn Văn Hường vay, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Bị đơn bà Lê Thị Y trình bày:

Về nguồn gốc diện tích nhà, đất đang có tranh chấp trong vụ án đúng như anh Cao Đức V đã trình bày. Do con trai bà là anh Nguyễn Văn Hường có nhu cầu sử dụng vốn vào hoạt động kinh doanh nên bà có đề nghị anh V cho vay tiền. Hai bên có lập hợp đồng vay tài sản, nội dung bà vay của anh Cao Đức V số tiền 350.000.000đ. Do tin tưởng vào anh Cao Đức V nên bà không đọc kỹ nội dung vay tài sản, sau khi ký hợp đồng vay tài sản anh Cao Đức V cũng không giao số tiền 350.000.000đ cho bà. Bà không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 29/12/2011 mà anh Cao Đức V đã cung cấp cho Tòa án; bà cũng không ký vào giấy biên nhận vay tiền có nội dung bà nhận của anh Cao Đức V số tiền 400.000.000đ. Bà xác định chữ ký, chữ viết Yên, Lê Thị Y trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 29/12/2011 và trong Giấy biên nhận tiền không phải chữ ký, chữ viết của bà.

Nay anh V khởi kiện bà về việc đòi lại nhà đất, Bà Y không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh V; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho anh V. Bà Lê Thị Y cũng không đồng ý với yêu cầu của anh V về việc buộc bà phải có trách nhiệm trả lại số tiền 400.000.000đ và số lãi phát sinh.

* Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện A trình bày:

Ngày 12/11/2013, UBND huyện A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Cao Đức V. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Cao Đức V là đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Với nội dung bản án như trên, bản án sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện An Dương đã căn cứ: khoản 2, khoản 3 Điều 25, Điều 32a, Điều 131, Điều 186, khoản 1 Điều 199 và khoản 1 Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 427, khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Lê Thị Y phải trả cho ông Cao Đức V số tiền 400.000.000đ tiền nợ gốc và 160.000.000đ tiền lãi. Tổng cộng là 560.000.000đ (năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 29/12/2011 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Y với bên nhận chuyển nhượng anh Cao Đức V bị vô hiệu.

Bác yêu cầu của ông Cao Đức V về việc đề nghị Tòa án giao cho ông Cao Đức V quản lý, sử dụng diện tích nhà, đất 554m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35 xã Hồng Phong (địa chỉ thửa đất: Thôn Hoàng Lâu, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 824111, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00129 ngày 12 tháng 11 năm 2013 của UBND huyện A, đứng tên ông Cao Đức V là chủ sử dụng đất.

Bà Lê Thị Y tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất 554m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35 xã Hồng Phong (địa chỉ thửa đất: Thôn Hoàng Lâu, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng) có vị trí, kích thước cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp hộ ông Phương dài 42,5m;*
- Phía Nam giáp hộ ông Ngọc dài 33,5m;*
- Phía Đông giáp đường xóm dài 19m;*
- Phía Tây giáp hộ ông Chuyên và hộ ông Uyên dài 1,5 + 5 + 6,7 + 6,5m*

Diện tích: 554m².

Trên diện tích đất này có 01 nhà mái bằng xây gạch chỉ 220; 01 nhà bếp lợp tôn kẽm mạ màu; 01 nhà vệ sinh xây gạch chỉ 110.

Giá trị quyền sử dụng đất là 831.000.000đ; giá trị công trình, vật kiến trúc và cây cối hoa màu trên đất là 545.251.068đ.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/7/2016, nguyên đơn anh Cao Đức V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án tuyên bà Lê Thị Y phải trả lại tài sản nhà đất cho anh. Ngày 08/7/2016, bị đơn bà Lê Thị Y cũng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý trả anh V 560.000.000 đồng.

Ngày 14/7/2016, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Anh Cao Đức V trình bày: Anh kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý với quyết định buộc anh phải giao trả nhà cho Bà Y. Hợp đồng mua bán nhà đất giữa anh và Bà Y là hợp pháp, thực hiện theo đúng quy định pháp luật và có xác nhận của chính quyền địa phương. Hai bên đã giao tiền mua bán tại nhà Bà Y, có lập thành văn bản đề “Giấy bán nhà” đề ngày 30/12/2011 do anh Nguyễn Văn Hướng lập, anh và Bà Y ký tên. Hai bên cũng hẹn ngày bàn giao nhà và anh đến

nhận nhà. Sau khi hoàn tất, anh làm thủ tục sang tên theo đúng quy định pháp luật. Đến tháng 9/2013 do bị tai biến nên anh phải nằm viện không có điều kiện quản lý tài sản do đó Bà Y đã tự ý phá khóa vào. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng buộc Bà Y phải trả nhà đất đang tranh chấp cho anh.

- Bà Lê Thị Y trình bày: Do cần vốn cho con trai làm ăn nên bà đã đề nghị vay tiền của anh V. Vì là chỗ quen biết và mắt kém nên bà đã bị anh V lừa ký vào 02 văn bản, một bản do cán bộ xã cầm, một bản do anh V cầm. Bà nghĩ đây là giấy vay tiền và thủ tục thế là xong. Sau đó bà đề nghị anh V giao tiền thì anh V không giao. Từ đó đến nay anh V cũng không giao cho bà khoản tiền nào. Đến khi Tòa án triệu tập bà lên làm việc thì lúc đó bà mới biết có Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Thực tế đây là nhà đất để bà thờ cúng, bà không bán cho ai, bà cũng không ký, không viết vào giấy mua bán nhà anh V cung cấp cho Tòa án, đây không phải là chữ ký, chữ viết của bà. Không có việc anh V giao tiền cho bà vào ngày 30/12/2011.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng:

+ Thẩm phán từ khi thụ lý đến khi xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Đối với những người tham gia tố tụng: Các đương sự có mặt từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay đều đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về cơ bản trùng với nội dung kháng nghị của VKSND huyện An Dương, do đó đánh giá chung về nội dung kháng cáo, kháng nghị.

Thứ nhất, bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ra nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản có bảo đảm là không có căn cứ. Tại hai văn bản là Hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 29/12/2011 được UBND xã Hồng Phong chứng thực và tại “Giấy bán nhà” viết tay do các bên ký nhận ở hai thời điểm khác nhau nhưng đều thể hiện ý chí là mua bán, chuyển nhượng diện tích 554m² quyền sử dụng đất và nhà của Bà Y. Về giá chuyển nhượng, hồ sơ không có tài liệu xác định giá trị thực tế tại thời điểm ký kết hợp đồng nên không có đủ căn cứ đánh giá thấp hơn giá trị thực tế. Căn cứ BLDS 2005, Hợp đồng chuyển nhượng

nhà đất giữa Bà Y và anh V là hợp pháp, cần chấp nhận kháng cáo của anh V về phần này.

Thứ hai, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa Bà Y và anh V vô hiệu nhưng không xác định rõ lỗi của các bên để xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng quy định Điều 137 BLDS.

Thứ ba, bản án sơ thẩm xác định Bà Y nhận 400 triệu đồng từ anh V theo thỏa thuận vay tài sản ngày 30/12/2011 từ đó chấp nhận yêu cầu của anh V, buộc Bà Y phải trả 400 triệu đồng và khoản tiền lãi là 160 triệu đồng là không có căn cứ. Do đó kháng cáo của Bà Y cho rằng không vay số tiền 400 triệu đồng, nên không buộc bà phải trả 400 triệu đồng tiền gốc và 160 triệu tiền lãi là có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Bà Y về phần này.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc không vay tiền nên không phải trả cho nguyên đơn số tiền 560 triệu đồng, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bàn giao nhà đất cho nguyên đơn.

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn là anh Cao Đức V yêu cầu bị đơn là bà Lê Thị Y phải trả lại cho anh toàn bộ nhà đất diện tích 554m² tại thửa số 16 tờ bản đồ số 35 tại thôn Hoàng Lâu, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Trong trường hợp Bà Y không đồng ý trả nhà đất thì anh đề nghị Tòa án buộc Bà Y phải trả cho anh số tiền 400 triệu đồng và số tiền lãi phát sinh là 160.000 đồng, tổng cộng là 560.000.000 đồng. Anh V cho rằng số tiền 400 triệu đồng là tiền mua nhà anh đã trả cho Bà Y. Như vậy, xác định số tiền 400 triệu đồng này là xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không phải là Hợp đồng vay tài sản như bản án sơ thẩm nhận định.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương về phần này là có căn cứ. Do đó cần xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

- Về tư cách tham gia tố tụng:

+ Anh Cao Đức V là nguyên đơn trong vụ án. Chị Lê Ánh Tuyết là vợ anh V có quan điểm không đưa chị vào tham gia tố tụng (BL 25).

+ Bà Lê Thị Y là nguyên đơn trong vụ án. Thời điểm Bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với anh V, Bà Y độc thân và có văn bản thống nhất của các con Bà Y không nhận phần di sản do ông Nguyễn Văn Tráng (chồng Bà Y) để lại mà để Bà Y toàn quyền quản lý, sử dụng (BL 70). Bà Y cũng không có yêu cầu phản tố.

Do đó, việc xác định những người tham gia tố tụng như trong bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của anh V, Bà Y và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương,

Anh V khởi kiện đòi lại nhà đất, vì anh cho rằng Bà Y đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất đang tranh chấp trong vụ án cho anh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2011. Nếu Bà Y không trả lại nhà đất cho anh thì Bà Y phải trả cho anh số tiền anh đã trả cho Bà Y để mua nhà là 400 triệu đồng cộng với tiền lãi phát sinh là 160 triệu đồng.

Bà Y không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh V vì bà cho rằng bà không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2011 nêu trên. Bà không ký vào Giấy bán nhà ngày 30/12/2011. Trước đây anh Nguyễn Văn Hường là con trai bà có vay tiền của anh V, hai bên có lập hợp đồng vay tài sản nội dung bà vay của anh V số tiền 350 triệu đồng. Do tin tưởng nên bà đã ký vào Hợp đồng vay tài sản này nhưng sau đó anh V cũng không giao số tiền 350 triệu đồng này cho bà.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2011 và Giấy bán nhà đề ngày 30/12/2011: Thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2011 và Giấy bán nhà đề ngày 30/12/2011 được xác lập thì BLDS 2005 đang có hiệu lực thi hành.

- Mặc dù hai hợp đồng được lập khác thời điểm nhưng có cùng nội dung Bà Y chuyển nhượng toàn bộ nhà đất diện tích 554m² tại thửa số 16 tờ bản đồ số 35 tại thôn Hoàng Lâu, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Giá chuyển nhượng của Hợp đồng ngày 29/12/2011 là 350 triệu đồng, giá chuyển nhượng của Giấy bán nhà ngày 30/12/2011 là 400 triệu đồng. Anh V khai giá trị chuyển nhượng thực tế của nhà đất đang tranh chấp là 400 triệu đồng, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng ngày 29/12/2011 thấp hơn để nhằm giảm thuế. Bản án sơ thẩm nhận định giá trị chuyển nhượng nhà đất này đều thấp hơn giá trị thực tế của tài sản. Tuy nhiên đây là thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch và không trái với quy định tại Điều 431 BLDS 2005.

- Bà Y khai bà không biết, không ký vào cả hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2011 và Giấy bán nhà đề ngày 30/12/2011, chữ ký, chữ viết Lê Thị Y trong hợp đồng không phải là của bà. Tuy nhiên tại Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự thành phố Hải Phòng và Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ Công an tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều cho cùng một kết quả là: Chữ viết, chữ ký trong 02 Hợp đồng nêu trên là chữ ký, chữ viết của Bà Y. Ngoài ra, tại Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ Công an cũng kết luận chữ viết, chữ ký của người lập văn bản Giấy bán nhà ngày 30/12/2011 là của anh Nguyễn Văn Hường. Tại Biên bản xác minh ngày 06/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng tại trụ sở UBND xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, bà Tăng Thị Quỳnh – Cán bộ tư pháp xã Hồng Phong cho biết: Ngày 29/12/2011 bà có thảo 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh V và Bà Y theo yêu cầu của các bên. Ngày 30/12/2011 hai bên ký hợp đồng và có chứng thực của UBND xã do ông Nguyễn Văn Thao – Phó Chủ tịch ký. Trước khi ký hợp đồng Bà Y cùng con trai là Nguyễn Văn Hường có đọc ký hợp đồng trên trước mặt cán bộ xã và sau đó mới ký. Việc chuyển nhượng trên đều thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật quy định.

- Bà Y khai bà và anh Hường chỉ vay tiền của anh V mà không có việc mua bán nhà. Tuy nhiên Bà Y không xuất trình được các giấy tờ, hợp đồng vay tiền, không có yêu cầu phản tố và việc anh V đã trả cho Bà Y số tiền 400 triệu đồng cho Bà Y là có thật, Bà Y đã ký nhận. Trong toàn bộ quá trình anh V làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, Bà Y không có ý kiến gì. Do đó việc bản án sơ thẩm nhận định giao dịch mua bán nhà giữa Bà Y và anh V được lập ra để nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản có đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của các bên đương sự để hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 29/12/2011 và hủy GCNQSDĐ của UBND huyện A cấp cho anh V là không có căn cứ.

Vì vậy, căn cứ căn cứ Điều 450, Điều 431, Điều 129 BLDS 2005 việc giao dịch mua bán nhà đất giữa Bà Y và anh V là hợp pháp. Việc mua bán này đã được thực hiện xong, anh V cũng đã đăng ký quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ.

Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của anh V, chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Y, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V, buộc Bà Y phải trả lại toàn bộ nhà đất trên diện tích 554m² tại thửa số 16 tờ bản đồ số 35 tại thôn Hoàng Lâu, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho anh V. Bà Y không phải

trả số tiền 560 triệu đồng cho anh V, việc vay nợ giữa bà V và anh Yên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 BLTTDS các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 313 BLTTDS;

Áp dụng Điều 219, Điều 431, Điều 450 BLDS 2005;

Điều 48 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.

Chấp nhận kháng cáo của anh Cao Đức V, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Y, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Sửa bản án sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của TAND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Cao Đức V, buộc bà Lê Thị Y phải giao toàn diện tích 554m² đất thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 35 xã Hồng Phong (địa chỉ thửa đất: Thôn Hoàng Lâu, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh Cao Đức V có vị trí, kích thước cụ thể:

- Phía Bắc giáp hộ ông Phương dài 42,5m;
- Phía Nam giáp hộ ông Ngọc dài 33,5m;
- Phía Đông giáp đường xóm dài 19m;
- Phía Tây giáp hộ ông Chuyên và hộ ông Uyên dài 1,5 + 5 + 6,7 + 6,5m.

2. Bà Lê Thị Y không phải trả cho anh Cao Đức V số tiền 560.000.000 đồng.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả anh Cao Đức V số tiền 13.200.000 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh V đã nộp theo biên lai số 0013030 ngày 08/10/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương.

- Bà Lê Thị Y phải chịu 53.287.532 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân phúc thẩm:

- Anh Cao Đức V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Cao Đức V số tiền 200.000 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh V đã nộp theo biên lai số 0006574 ngày 13/7/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Bà Lê Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với số tiền 200.000 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Thị Y đã nộp theo biên lai số 0006575 ngày 13/7/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng được giữ lại để đảm bảo cho phần thi hành án đối với phần án phí dân sự sơ thẩm Bà Y phải chịu nêu trên.

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

Nơi nhận:

- VKS TP Hải Phòng;
- TAND huyện An Dương;
- Chi cục THA dân sự huyện An Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HCTP, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Thụ