

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

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

Bản án số:06/2018/DS-ST
Ngày 09-11-2018
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN D THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Quang Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Thanh Giản

Ông Trần Quang Thương

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2016/TLST- DS ngày 25 tháng 7 năm 2016 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐXX-ST ngày 24 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2018/QĐST - DS ngày 12 tháng 10 năm 2018, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 54/DSST-TB ngày 19/10/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Xuân L và bà Vũ Thị T; nơi cư trú: Tổ 2 Phường N, quận D, thành phố Hải Phòng; ông L có mặt, bà Vũ Thị T vắng mặt và ủy quyền cho ông L tham gia tố tụng tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn H và bà Vũ Thị T; nơi cư trú: Khu 3B phường H, quận D, thành phố Hải Phòng (bà T chết năm 2017); vắng mặt.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

+ Ông Hoàng Văn H; nơi cư trú: Khu 3B phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Anh Hoàng Văn T và chị Hoàng Thị Oanh; đều cư trú: Tổ 3B, phường H, quận D, Hải Phòng. Anh T, chị Oanh vắng mặt.

+ Cụ Lê Thị T, sinh năm 1940; nơi cư trú: Tổ 2, phường H, quận D, Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/7/2016, bản tự khai và trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn là ông Hoàng Xuân L và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 26/4/2012, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng An Phát - thành phố Hải Phòng với vợ chồng ông Hoàng Văn H và bà Vũ Thị T. Theo hợp đồng chuyển nhượng, ông H và bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông bà diện tích 110,0 m² tại khu 3, phường H, quận D, Hải Phòng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 00226 vào sổ cấp GCN 00573-KT-22-Q1 do UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 05/4/2006 cấp cho ông H bà T. Trong hợp đồng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Vợ chồng ông H bà T đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên cho ông bà. Sau đó, hai bên đã làm thủ tục đăng ký và sang tên chủ sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 13/6/2013, UBND quận D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho ông bà (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 862606, sổ vào sổ cấp GCN 00708/Q1). Vì diện tích đất thực tế sau khi đo lại chỉ còn 95 m² nên đã điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 95 m². Do ông H và bà T chưa có chỗ ở nên ông bà đã cho ông H và bà T ở lại trên diện tích đất trên một thời gian và sẽ giao lại đất cho ông bà. Tuy nhiên đến nay sau nhiều lần ông bà yêu cầu ông H và bà T trả lại thửa đất trên nhưng ông H và bà T không trả. Vì vậy, ông bà làm đơn yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà T trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho ông bà.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 14/11/2016, bị đơn là bà T trình bày: Do sức khỏe không đảm bảo nên bà đề nghị ủy quyền cho chồng là ông Hoàng Văn H giải quyết.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 30/8/2018, bị đơn là ông H trình bày: Trước đây ông có vay của ông L số tiền 500.000.000 đồng, nhưng sau đó không có tiền trả nợ nên ông và bà T đã đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tại khu 3, phường H, quận D, Hải Phòng. Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 00226 vào sổ cấp GCN 00573-KT-22-Q1 do UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 05/4/2006 cho ông L và

bà T. Việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện. Đến nay ông L và bà T đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L và bà T, ông không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao gồm cả quyền sử dụng đất và nhà trên đất. Hiện nay ông vẫn đang sử dụng diện tích đất nêu trên. Việc vợ chồng ông vay tiền của ông L, ông đã trả được 200.000.000 đồng, ông sẽ tiếp tục có trách nhiệm trả số nợ còn lại 300.000.000 đồng. Nay ông L và bà T yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích đã chuyển nhượng, quan điểm của ông là mong ông L và bà T tạo điều kiện để cho ông thu xếp tiền chuộc lại nhà, đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T chết ngày 05/01/2017, Tòa án đã thông báo bổ sung những người kế thừa tư cách tố tụng của bà T là cụ T (mẹ đẻ bà T), anh T và chị Oanh (là con đẻ bà T).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 26/7/2017, cụ T là mẹ đẻ bà T trình bày: Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và bà T cho người khác bà không rõ. Nay con gái bà đã chết, việc giải quyết tranh chấp đất trên là do anh H giải quyết, bà xác định bà không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và không đến Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án đã thông báo thụ lý và triệu tập anh T, chị O nhiều lần nhưng anh T và chị O đều vắng mặt, không cung cấp lời khai cho Tòa án.

Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ: Thẩm định tại chỗ, thu thập các tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ giải quyết tranh chấp tại Công an phường H theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn là ông H và những người kế thừa tư cách tố tụng của bà T đều vắng mặt nên không hòa giải được. Tòa án đã mở phiên tòa đưa vụ án ra xét xử vào ngày 12/10/2018 nhưng ông H, cụ T, anh T, chị O vắng mặt. Tòa án đã hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 233, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 09/11/2018.

Tại phiên tòa hôm nay, ông L vẫn giữ nguyên quan điểm như trong đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông H trả lại quyền sử dụng đất và tài sản cho ông. Việc ông H trình bày có vay tiền ông, ông khẳng định không có. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông H có đề nghị chuộc lại nhà, đất nhưng không gặp gỡ ông để thỏa thuận nên ông vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu ông H phải trả lại nhà đất cho vợ chồng ông. Sau này nếu ông H có nhu cầu thì sẽ thỏa thuận sau. Ngoài yêu cầu đề nghị trả lại tài sản, ông L, bà T cũng không còn yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông L và bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông L và bà T có đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận D giải quyết tranh chấp kiện đòi tài sản quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 với ông H và bà T cư trú tại phường H, quận D, Hải Phòng. Theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Do các đương sự không thống nhất về việc giải quyết vụ án, không hòa giải được nên Tòa án nhân dân quận D đã đưa vụ án ra xét xử. Bị đơn là ông H và những người kế thừa tư cách tố tụng của bà T đã được Tòa án nhân dân quận D tổng đạt hợp lệ lần 2 nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; đối với bà T là nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông L. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T, ông H và những người kế thừa tư cách tố tụng của bà T theo thủ tục chung.

- Về yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông L và bà T:

[3] Ngày 26/4/2012, ông Hoàng Văn H và vợ là Vũ Thị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 118f, tờ bản đồ số 3 tại tổ dân phố 3B, phường H, quận D cho ông Hoàng Xuân L và vợ là bà Nguyễn Thị T với giá 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng trên hoàn toàn do hai bên tự nguyện, được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Phát, thành phố Hải Phòng. Ông H cũng thừa nhận việc chuyển nhượng đã bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Sau khi chuyển nhượng, các bên đã thực hiện đã kê khai, đăng ký và làm các thủ tục sang tên chủ sử dụng quyền sử

dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông L và bà T đã được cơ quan có thẩm quyền là UBND quận D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho ông bà (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 862606, sổ vào sổ cấp GCN 00708/Q1). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Hoàng Văn H và vợ là Vũ Thị T với ông Hoàng Xuân L và vợ là bà Nguyễn Thị T đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai về việc chuyển quyền sử dụng đất. Vì vậy quyền sở hữu của ông L và bà T đối với quyền sử dụng thửa đất diện tích 95 m² tại khu 3, phường H, quận D, Hải Phòng (thửa đất số 118f, tờ bản đồ số 3, tổ dân phố 3B, phường H, quận D) và các tài sản trên đất được xác lập hợp pháp và được pháp luật thừa nhận, bảo vệ.

[4] Sau khi ông L và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông H và bà T chưa có chỗ ở nên ông L và bà T thỏa thuận cho ông H và bà T lưu cư lại một thời gian - đây là quan hệ dân sự cho mượn tài sản được quy định tại Điều 512 Bộ luật dân sự 2005(nay là Điều 494 Bộ luật dân sự 2015). Đến nay do có nhu cầu sử dụng nên ông L và bà T đề nghị ông H và bà T trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên. Thửa đất và nhà nói trên đã được Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ cũng không có bất cứ thay đổi gì so với thời điểm chuyển nhượng. Do đó, yêu cầu của ông L và bà T đối với ông H và bà T về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đã được nhà nước có thẩm quyền công nhận và tài sản có trên đất là phù hợp với các quy định về quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản tại Điều 164, 166 và Điều 499 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[5] Đối với việc ông H trình bày đề nghị được chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà nói trên, trong quá trình giải quyết, tòa án đã báo cho ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T đến tòa án để hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án song ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T đều vắng mặt nên không thỏa thuận được; tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông L cũng trình bày trong quá trình giải quyết, ông H cũng không gặp ông để trao đổi về việc chuộc lại quyền sử dụng đất và nhà. Đề nghị này của ông H chỉ là ý kiến về việc giải quyết vụ án. Mặt khác, khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không thỏa thuận về việc chuộc lại tài sản sau khi bán. Do đó, đề nghị được chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà của ông H không phải là yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T nếu còn nhu cầu chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà có thể gặp ông L và bà T để thỏa thuận.

- Về án phí

[7] Yêu cầu của ông L và bà T được chấp nhận nên không phải nộp tiền án phí, bị đơn là ông H phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự.

- Về quyền kháng cáo:

[8] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 164, 166 và Điều 499 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án 2009.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân L và bà Nguyễn Thị T: Buộc ông Hoàng Văn H phải trả lại diện tích 95 m² và tài sản trên đất tại thửa số 118f, tờ bản đồ số 3 tại khu 3, phường H, quận D, Hải Phòng. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 862606, sổ vào sổ cấp GCN 00708/Q1).

2. Về án phí: Ông Hoàng Xuân L và bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông L số tiền 200.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận D theo Biên lai số 3692 ngày 25/7/2016.

Ông Hoàng Văn H là bị đơn phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Ông Hoàng Xuân L và bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Hoàng Văn H, anh Hoàng Văn T, chị Hoàng Thị O và bà Lê Thị T vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận D;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận D;
- UBND phường H, quận D, HP;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Quang Trung