

Bản án số: 78/2024/ DS- PT

Ngày 04/9/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuyết

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Cường

Ông Nguyễn Xuân Trường

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Hữu Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:**
Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2024/TLPT- DS ngày 10/7/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bản án Dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2024/QĐXX-PT ngày 08/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê Hồng D** (Lê Văn D1), sinh năm 1945, Bà **Hồ Thị X**, sinh năm 1951; Đều ở địa chỉ: Thôn T, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương. *Người đại diện theo ủy quyền cho ông D1, bà X:* Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện G, tỉnh Hải Dương (*Đều có mặt*).

- **Bị đơn:** Ông **Vũ Văn Đ**, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn T, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*Có mặt*).

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:** Chị **Vũ Thị X1**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu B phố P, phường T, thành phố H (*Vắng mặt*).

***Người kháng cáo:** Ông Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện trình bày: Năm 2007, ông Vũ Văn Đ chuyển nhượng cho ông D1, bà X diện tích đất ao 75 m² tại địa chỉ thôn T, xã G, huyện G (nay là thành phố H), thửa đất số 208, tờ bản đồ 22, địa chỉ thôn T, xã G, thành phố H (*Có phía Bắc giáp nương, phía Nam giáp thửa 269, phía Đông giáp thửa 209, phía Tây giáp thửa 207*). Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 75.000.000 đồng. Khi mua bán hai bên thiết lập giấy biên nhận các ngày 05/5/2007, 06/5/2007, 13/5/2007, tổng số tiền ông D1 đã thanh toán trả và ông Đ đã nhận tiền chuyển nhượng diện tích đất trên là 75.000.000 đồng. Ngày 07/5/2007, hai bên đã lập biên bản chia mốc ao để nhận đất, người lập biên bản chia mốc ao là do ông Đ viết, khi đó có mặt ông Đ, ông D1, bà X và bà T. Ông Đ là người lập biên bản và ghi nội dung “Mảnh đất này tôi đã ủy quyền cho ông Lê Văn D1” và ký ghi rõ họ tên mục người làm biên bản. Mục người nhận mốc là bà Hồ Thị Thạch . Phía dưới ông D1 cũng ghi rõ nội dung ông D1 đã nhận miếng đất của ông Đ chuyển cho là đúng và ký xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông D1, bà X đã san lấp ao cùng các hộ có diện tích đất ao liền kề, hiện tại phần đất này vẫn là đất trống chưa xây dựng công trình gì trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đến năm 2008, đã làm thủ tục kê khai và được đăng ký tại bản đồ và sổ sách địa chính năm 2008 mang tên ông Lê Văn D1, không có tranh chấp gì với ai cũng như các hộ xung quanh. Đến tháng 12 năm 2020, chị X1 cho rằng thửa đất này là của chị mua của ông Đ nên chị X1 đã khởi kiện ông D1, bà X nhưng sau đó chị X1 đã tự nguyện rút toàn bộ đơn khởi kiện vì không có căn cứ chứng minh chị X1 là người có quyền quản lý sử dụng thửa đất trên. Ngày 09/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó ông D1, bà X làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích đất này thì chị X1 có đơn đề nghị UBND xã dừng việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông D1, bà X, còn ông Đ cho rằng không bán đất cho ông D1, bà X mà là bán cho chị X1, ông Đ không hợp tác để làm thủ tục sang tên và đăng ký quyền sử dụng đất cho ông D1, bà X theo thủ tục quy định.

Nay, ông D1, bà X đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 với ông Đ xác lập năm 2007 và công nhận cho ông D1, bà X được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 69 m² đất nêu trên.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: Ông Đ là chú ruột của chị Vũ Thị X1, ông có mảnh đất ao tại địa chỉ thôn T, xã G, huyện G, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 182/QSDĐ/GX-TL ngày 13/7/1994

đến ngày 30/8/2001 được UBND huyện G xác nhận là đất được sử dụng hợp pháp. Nguồn gốc thửa đất này là do ông nhận chuyển nhượng của bà M, ông H. Vào khoảng năm 2007, ông có nhu cầu bán thửa đất ao này để lấy tiền làm nhà. Ông D1 và ông X2 (bố đẻ chị X1) đến hỏi mua thửa đất trên cho chị X1. Lúc này chị X1 đang đi lao động bên Đài Loan nên ông D1, cùng ông X2 ở nhà làm thủ tục với ông. Khi mua bán hai bên có thiết lập giấy biên nhận. Số tiền bán đất là 75.000.000 đồng ông đã nhận đủ, còn ngày tháng năm cụ thể về việc giao nhận tiền, viết giấy biên nhận cụ thể như thế nào ông không nhớ. Ông Đ xác nhận chữ viết chữ ký tại giấy biên nhận các ngày 05/5/2007, 06/5/2007, 13/5/2007 là của ông. Còn chữ ký và chữ viết Vũ Văn Đ mục “người làm biên bản” ngày 07/5/2007 tại biên bản chia mốc ao do thời gian đã lâu ông không nhớ đó có phải chữ ký, chữ viết của ông không. Lúc viết biên bản này ông nhớ ông D1 có hỏi ông X2 là ghi người mua là ông D1 hay chị X1, ông X2 có nói ông muốn ghi ai cũng được. Trước mắt cứ ghi tên ông D1, sau này chị X1 về sẽ làm thủ tục cho chị X1 sau vì vậy biên bản mới ghi chuyển nhượng cho ông D1. Nguồn tiền ông nhận từ ông D1, ông có nghe ông D1 nói là hiện chị X1 muốn mua đất nhưng mới có 49.000.000 đồng nên ông chỉ nhớ ông D1 đưa trước là 40.000.000 đồng, sau đó trả tiếp nhưng không nhớ cụ thể là hai hay ba lần. Các lần trả sau cũng không nghe ông D1 nói nguồn tiền từ đâu chỉ biết ông D1 trả thì ông nhận tiền và đã nhận đủ số tiền bán đất là 75.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng ông vẫn đứng ra trông coi phần diện tích đất này chứ ông D1 cũng không trực tiếp quản lý sử dụng. Đến năm 2008, mấy gia đình có đất ao thực hiện việc san lấp ao, lúc đầu thửa đất ông chuyển nhượng mặt tiền 3,5m, mặt phía sau là 8m sau khi lấp ao xong, ông phải đứng ra chia mốc ao với mọi người nên mọi người thống nhất để thửa đất được vuông vắn mới xác định mốc giới chiều ngang mặt đường thửa đất này là 4,5m kéo thẳng hết đất. Ông D1 đứng ra làm chứng việc chia mốc ao này. Mọi người đều thống nhất ranh giới như vậy, từ đó không ai tranh chấp gì về ranh giới thửa đất này với các hộ giáp ranh. Do chị X1 không có nhà nên ông D1 là người đứng ra thực hiện việc san lấp ao, tiền chi phí cho việc san lấp hết bao nhiêu ông không nắm được. Khoảng năm 2008, ông D1 có mang vật liệu ra đổ cọc bê tông xây dựng công trình cho anh L là con trai thứ hai của ông D1, ông Đ không đồng ý cho làm vì đất này ông bán cho chị X1, sau đó ông D1, bà X lại cho người chuyển vật liệu đi sau đó vợ chồng ông D1 vào bảo ông là viết lại giấy là bán trực tiếp cho ông D1 và đưa thêm cho ông 20.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý. Ông xác định việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là chuyển nhượng cho chị X1 chứ không phải chuyển nhượng cho ông D1. Nay ông D1, bà X đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận ông D1, bà X được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất trên, ông Đ không đồng ý.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Vũ Thị X1 trình bày: Chị X1 là cháu ruột ông Đ và trước đây là vợ anh Lê Văn Q (anh Q là con trai ông D1, bà X, đã chết năm 2006). Khoảng năm 2007, khi chị đang ở Đài Loan thì bà X có gọi điện sang bảo chị là ông Đ có bán mảnh đất ao hỏi xem chị có mua không thì ông bà ở nhà mua cho sau này về bố mẹ con tính sau, chị đồng ý. Còn việc ông bà ở nhà mua bán trực tiếp với ông Đ như thế nào chị không biết. Một thời gian sau, khi ông bà làm thủ tục mua xong thì ông bà đã gọi điện thông báo cho chị là mua hết 77.000.000đồng, ông Đ bớt cho 2.000.000đồng nên chỉ còn phải thanh toán cho ông Đ là 75.000.000đồng. Tính từ khi chị đi đến thời điểm mua đất chị mới có khoảng 40.000.000đồng cũng không đủ để trả tiền mua đất nhưng ông D1, bà X cùng nói sau này tính sau, chị nghĩ ông bà đã bỏ ra số tiền còn thiếu để mua đất của ông Đ cho chị, sau đó đi làm được chị đều gửi tiền về cho ông bà nên ông bà sẽ trừ sau. Sau khi mua xong diện tích đất trên, ông D1, bà X là người tự san lấp nên chị cũng không nắm được. Chỉ khoảng một thời gian sau chị gọi điện về cho ông Đ thì có nghe ông Đ nói chuyện ông D1, bà X mua vật liệu ra xây dựng nên chị có gọi điện về nói chuyện với ông D1, bà X là sao lại như vậy, thì ông bà có bảo nhà chị đã có đất ở mặt đường, nên muốn cho anh Lê Văn L1 là (em trai anh Q) nhưng chị không đồng ý nên chị có gọi lại cho ông Đ là cứ giữ cho chị, sau này về bố mẹ con tính sau. Nên ông, bà không xây dựng nữa và mang vật liệu đi nơi khác, từ đó đất vẫn để không. Trong thời gian chị đi nước ngoài chị đã gửi về cho ông D1, bà X giữ hộ khoảng hơn 300.000.000 đồng, chị gửi qua tài khoản của ông D1 tại Ngân hàng N chi nhánh G1, Hải Dương nhưng đến nay chị cũng không nhớ số tài khoản của ông D1, cũng không còn lưu giữ các giấy gửi tiền nên không có để cung cấp cho Tòa án. Đến năm 2011 chị về, vài hôm sau thì ông bà có thanh toán cho chị toàn bộ số tiền chị đã gửi về trừ đi các khoản như tiền ông bà ứng ra để lo cho chị đi nước ngoài, xây dựng tầng 02 nhà cũ, tiền mua đất 75.000.000 đồng, đổ cát san lấp hết 15.000.000 đồng. Chị X1 chỉ nhớ thanh toán tiền đất và san lấp đất hết 90.000.000đồng, còn những tiền khác chị không nhớ con số cụ thể. Khi thanh toán ông D1, bà X có ghi giấy thanh toán nhưng chị chỉ nhận số tiền còn lại sau khi đã trả những khoản cần trả và không lấy giấy thanh toán này, lúc ông bà trả tiền chỉ có ông bà, chị, con chị là cháu C ngoài ra không còn ai. Sau khi thanh toán số tiền xong thì do bố mẹ con lúc đó vẫn tình cảm nên đã không yêu cầu ông bà đưa lại giấy tờ mua đất. Đối với các giấy tờ mua bán ông D1 xuất trình, lúc đó chị đang ở bên nước ngoài nên việc hai ông thiết lập văn bản này như thế nào chị không nắm được nên không có ý kiến gì về nội dung các văn bản này chỉ có điều khi thanh toán trả chị tiền, ông bà đã trừ số tiền 90.000.000đồng và khi mua thì ông bà nói mua cho chị nên thửa đất này là của chị. Do vậy, ông D1 bà X khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận ông D1, bà X được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất này, chị không đồng ý. Chị là người bỏ tiền, ông D1, bà X có công ở nhà giao dịch mua bán, đồ đất san lấp nên mới được thừa đất như hiện nay nên đề nghị Tòa án xem xét trường hợp công nhận cho ông D1, bà X quyền sử dụng thừa đất này thì ông D1, bà X phải có trách nhiệm trả cho chị một nửa số tiền theo giá trị thừa đất tại thời điểm hiện tại.

Tại biên bản lấy lời khai, ông Vũ Văn X3 trình bày: Ông X3 là bố đẻ chị X1, ông biết ông Đ có nhu cầu bán mảnh đất ao nên đã gọi ông D1 đến nhà, lúc này có mặt ông, ông D1, ông Đ có bàn mua cho chị X1 để sau này cho con chị X1. Ông D1 nhất trí, giá chuyển nhượng 75.000.000đồng. Về nguồn tiền ông D1 nói lúc đó chị X1 mới gửi về được 49.000.000đồng. Ông Đ có hỏi giấy tờ mua bán viết tên ai, ông Đ có nói viết tên chị X1 thì chị X1 không có nhà nên không ký được nên thống nhất để tên ông D1, sau này chị X1 về thì mời chính quyền địa phương về đo đất và viết lại giấy tờ sau, còn sau đó việc viết giấy và giao tiền giữa các bên như thế nào ông không nắm được.

Tại biên bản lấy lời khai cháu Lê Thu C1 trình bày: Khi chị X1 đi nước ngoài thì chị ở nhà cùng ông bà. Việc mua bán đất giữa chị X1, ông bà, với ông Đ như thế nào cháu C1 không nắm được, chỉ nhớ khi chị X1 đi nước ngoài về khoảng năm 2011, lúc đó ông bà có gọi mẹ con cháu C1 vào để ông bà thanh toán tiền chị X1 gửi và có trừ một số khoản tiền trong đó có tiền mua đất và tiền san lấp còn cụ thể bao nhiêu thì lúc đó còn nhỏ và thời gian đã lâu nên không nhớ số tiền cụ thể, khi thanh toán cũng không thiết lập giấy tờ gì.

Tại biên bản lấy lời khai bà Hồ Thị T1 trình bày: Bà có thừa đất ao bên cạnh thửa đất hiện các bên đang tranh chấp. Trước đây bà và ông Đ có ký nhận ranh giới đất, thời điểm này có mặt bà, ông Đ, ông D1, bà X. Bà xác định chữ ký trong biên bản mục “người nhận mốc” là của bà. Bà không biết ông Đ bán đất cho ông D1 hay bán đất cho chị X1. Quá trình sử dụng không có tranh chấp gì về ranh giới.

Tại bản tự khai anh Hoàng Văn P trình bày: Anh P có làm cùng chị X1 tại Đài Loan từ năm 2005 đến năm 2011. Trong thời gian này anh có gửi tiền giúp chị X1 về cho bố chồng chị X1 là ông Lê Văn D1 qua ngân hàng Việt Nam ở G, G còn tên Ngân hàng nào thì không nhớ.

Tại Công văn số 827 ngày 16/8/2022 của Ngân hàng N chi nhánh huyện G1 cung cấp: Trong thời gian từ năm 2005 – 2008 không tìm thấy các giao dịch chuyển tiền từ ông Hoàng Văn P chuyển tiền cho ông Lê Hồng D.

Tại biên bản xác minh tại thôn T, xã G, trường thôn T cung cấp: Thửa đất số 208, tờ bản đồ 22 tại thôn T có nguồn gốc của ông H, bà M chuyển nhượng cho ông Đ. Đến năm 2007, ông được biết ông Đ chuyển nhượng thửa đất này cho gia đình ông D nhưng cụ thể bán cho ông D, bà X hay cho chị X1 thì không nắm được. Sau khi nhận chuyển nhượng ông D, bà X là người trực tiếp san lấp ao cùng các hộ, còn nguồn tiền san lấp cũng như mua đất cụ thể thế nào ông không nắm được. Quá trình sử dụng không có tranh chấp với các hộ giáp ranh, chỉ gần đây xảy ra tranh chấp trong nội bộ gia đình với nhau.

Tại biên bản xác minh tại UBND xã G, chính quyền địa phương cung cấp: Thửa đất đang tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 356, tờ bản đồ 03, loại đất ao. Do sử dụng chung với các chủ sử dụng khác nên phần diện tích 97 m² đất ao thuộc quyền quản lý của ông Đ không có trong sơ đồ thửa đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0081190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 182 QSDĐ/GX-TL do UBND tỉnh H cấp ngày 13/7/1994, được UBND huyện G chứng nhận hợp pháp ngày 30/8/2001 cho ông Đ. Theo Bản đồ 2008, phần đất tranh chấp này thuộc thửa 208, tờ bản đồ 22, diện tích 75m², tên sử dụng đất ghi tên Lê Văn D1. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ giáp ranh. Nguồn gốc thửa đất ban đầu của ông Đ, sau đó ông Đ chuyển nhượng cho ông D1 hay cho chị X1 thì địa phương không nắm được.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản: Thửa đất 208, tờ bản đồ 22 địa chỉ thôn T, xã G có diện tích 69 m², trên đất không có công trình, cây cối gì. Hội đồng định giá xác định là đất ao, giá trị quyền sử dụng đất là 11.000.000đ/1m². C2 san lấp là 150.000đ/m³.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS- ST ngày 17/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng D và bà Hồ Thị X.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ 22; Địa chỉ thôn T, xã G, thành phố H giữa ông Lê Văn D1 và ông Vũ Văn Đ. Công nhận ông Lê Hồng D và bà Hồ Thị X được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ 22, diện tích đất 69m² đất ao; địa chỉ thôn T, xã G, thành phố H. Ông D, bà X được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 30/5/2024, ông Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1 đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận bản án sơ thẩm đã tuyên: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất

số 208, tờ bản đồ 22; địa chỉ thôn T, xã G, thành phố H giữa ông Lê Văn D1 và ông Vũ Văn Đ. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét công nhận việc ông Đ đã chuyển nhượng đất ao cho chị X1 vào năm 2007, chị X1 là người có quyền sử dụng diện tích đất ao đã nhận chuyển nhượng của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Vũ Văn Đ vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định về quyền nghĩa vụ quy định về việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí phúc thẩm: 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1 được làm trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Chị X1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa nên HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1:

Ông Đ, chị X1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, xác định việc ông Vũ Văn Đ đã chuyển nhượng diện tích 69m² đất ao; địa chỉ thôn T, xã G, thành phố H cho chị Vũ Thị X1 vào năm 2007, với những lý do như đã trình bày trong đơn kháng cáo, biên bản làm việc tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa. HĐXX thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, các giấy biên nhận tiền nhận chuyển nhượng đất giữa ông D1, ông Đ lập các ngày 05/5/2007, 06/5/2007, 13/5/2007 và biên bản chia mớ ao do ông Đ, ông D1 lập ký xác nhận ngày 07/5/2007 phản

ảnh nội dung ông Đ đã chuyển nhượng cho ông D1, bà X diện tích 69m² đất ao; địa chỉ thôn T, xã G, thành phố H vào năm 2007 (BL: 19, 20, 21, 48)

[2.2] Căn cứ vào lời khai của những người có quyền sử dụng đất liền kề với diện tích đất ao nêu trên, những người dân sinh sống cùng nơi ở với ông D1, ông Đ thì sau năm 2007 phản ánh thực tế vợ chồng ông D1, bà X là người quản lý phần đất ao do ông Đ chuyển nhượng và là người bỏ tiền, công sức ra để san lấp ao như hiện trạng đất hiện tại; chính ông Đ cũng thừa nhận việc ông D1 là người có công sức san lấp đất ao để có hiện trạng đất như hiện nay; tại phiên tòa ông Đ không xuất trình được tài liệu, căn cứ chứng minh ông Đ là người đang quản lý diện tích đất ao nêu trên, chỉ có lời trình bày việc ông Đ là người trồng các cây chuối trên đất.

[2.3] Qua nội dung cung cấp của đại diện UBND xã G và đại diện thôn T phản ánh thực tế ông D1 là người sử dụng diện tích đất ao từ sau 2007 (do có việc ông Đ đã chuyển nhượng diện tích đất ao vào năm 2007, hiện hai bên đang tranh chấp về quyền sử dụng đất). Theo Bản đồ địa chính năm 2008 của UBND xã G, phần đất tranh chấp này thuộc thửa 208, tờ bản đồ 22, diện tích 75m², trong sổ quản lý đất đai phản ánh người sử dụng đất là ông Lê Văn D1, đất do thu hồi theo quy hoạch nông thôn nên hiện trạng thửa đất còn lại= 69 m² (BL: 02, 03 và 94).

[2.4] Việc ông Đ cho rằng ông chuyển nhượng diện tích đất ao nêu trên năm 2007 cho chị Vũ Thị X1, chứ không phải là chuyển nhượng đất ao cho vợ chồng ông D1, bà X, nhưng tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm ông Đ không đưa ra được tài liệu, căn cứ gì để chứng minh nội dung này, trong khi đó các giấy tờ biên nhận tiền mua bán đất giữa hai bên năm 2007 đều ghi người mua là ông D1, bên chuyển nhượng đất ghi tên ông Đ; biên bản giao hiện trạng mốc giới diện tích đất ao ông Đ chuyển nhượng do chính ông Đ là người lập, bên nhận chuyển nhượng đất là ông D1.

[2.5] Việc chị X1 có quan điểm cho rằng năm 2007, khi chị đang ở Đài Loan, do tin tưởng gia đình nhà chồng (ông D1, bà X là bố mẹ chồng) nên chị gửi tiền 40 triệu đồng cho ông D1 ở nhà mua diện tích đất ao nêu trên của ông Đ, thời gian sau đó chị cũng đã gửi tiền về đủ để ông D1, bà X trả tổng số tiền mua đất của ông Đ là 75 triệu đồng và tiền công san lấp ao 15 triệu đồng, hai bên có việc thanh toán tiền cho nhau khi chị đi nước ngoài về Việt Nam (thời gian năm 2011). Việc chị gửi tiền về cho ông D1, bà X qua tài khoản của Ngân hàng và qua người bạn (anh P) cùng làm việc bên Đài Loan gửi tiền về cho ông bà D1, X trong thời gian chị đang ở nước ngoài. Tuy nhiên chị X1 không có bất kỳ bằng chứng, tài liệu gì để chứng minh việc chị nhờ ông D1, bà X ở nhà mua

đất của ông Đ hộ chị X1 vào năm 2007, không có tài liệu gì chứng minh việc chị và bạn chị (anh Hoàng Văn P) đã gửi tiền về cho ông D1, bà X ở Việt Nam để mua đất hộ. Kết quả xác minh tại các Ngân hàng liên quan như chị X1 trình bày thì không có thông tin gửi tiền từ chị X1, anh P cho ông D1, bà X từ năm 2007 đến trước khi chị X1 về Việt Nam. Đồng thời chị X1 không xuất trình được tài liệu, giấy tờ thể hiện việc chị X1 và vợ chồng ông D1, bà X có việc chốt thanh toán tiền mua đất ao của ông Đ, tiền chi phí cho việc san lấp đất ao mua của ông Đ năm 2007 như trình bày của chị, trong khi hiện tại ông D1, bà X không công nhận nội dung trình bày của chị X1 và ông Đ. Theo ông D1, bà X đất ao là do ông bà mua của ông Đ vào năm 2007, được thể hiện bằng các giấy biên nhận tiền giữa hai bên, biên bản giao đất của ông Đ có sự chứng kiến của hộ có đất ao liền kề là bà Hồ Thị Thạch .

[2.6] Việc chị X1 có đưa ra lời chứng thực của ông Vũ Văn X3 và cháu Lê Thu C1 để chứng minh về việc chị X1 mua đất của ông Đ vào năm 2007, nhưng ông X3 là bố đẻ của chị X1, cháu C1 là con gái của chị X1 do vậy giá trị chứng minh việc có sự kiện về việc chuyển nhượng đất ao của ông Đ năm 2007 cho chị X1 hay không, HĐXX cần cân nhắc xem xét để đảm bảo tính khách quan của lời chứng thực sự việc.

[2.7] Từ phân tích, nhận định trên, HĐXX thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất ao 69 m², thửa đất số 208, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thôn T, xã G, thành phố H giữa ông Lê Văn D1 và ông Vũ Văn Đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS- ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

[3] Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót đối với chị Vũ Thị X1 được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trong quá trình giải quyết vụ án chị X1 đã đưa ra yêu cầu đề nghị Tòa án sơ thẩm xác định chị X1 mới là người nhận chuyển nhượng đất ao của ông Đ vào năm 2007 chứ không phải ông D1, chị X1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ao giữa chị X1 và ông Vũ Văn Đ vào năm 2007, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, theo quy định của các Điều 201, 202 của Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm cần thụ lý yêu cầu độc lập này của chị X1 mới đúng quy định, đồng thời để đảm bảo có căn cứ giải quyết đúng quyền lợi của tất cả các đương sự trong vụ án này. Tuy nhiên, về đường lối giải quyết vụ án của Tòa án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, đã đảm bảo đúng quyền lợi hợp pháp của đương sự theo đúng quy định của pháp luật nên

HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[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 kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên theo Điều 2 Luật người cao tuổi, ông Đ được xác định là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn Đ và chị Vũ Thị X1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 25/2024/DS- ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

3. Về án phí:

- Chị Vũ Thị X1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được đối trừ số tiền 300.000 đồng chị X1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003252 ngày 30/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. Chị X1 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Văn Đ. Hoàn trả lại ông Vũ Văn Đ số tiền tạm ứng án phúc thẩm ông Đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003253 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

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 kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (Ngày 04/9/2024)

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THA DS thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Anh Tuyết

