

**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 56/2021/DS-PT

Ngày 17-9-2021

V/v tranh chấp đất đai

**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 Đặng Hồ Diệp

- 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 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2021 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 2007/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Duy H và bà Lương Thị T; địa chỉ: Số X tổ Y, H, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Khắc Th; địa chỉ: Số X1, Tổ 7 Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lưu Duy T1 và bà Bùi Thị Th1; địa chỉ: số X4 H, tổ Y Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Ông Lưu Duy T2; địa chỉ: Số X2, tổ Y H, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Bà Trần Ngọc Th2; địa chỉ: Số X3, N, phường C, Quận L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: Tổ 8 phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

5. Chị Lưu Kim Y; chị Lưu Kim O; địa chỉ: Số X tổ Y H, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T; cùng địa chỉ: Số X tổ Y H, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

6. Bà Lê Thị L; địa chỉ: Số X1 tổ 7 Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lưu Duy H và bà Lương Thị T là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Năm 1993 theo chính sách đất đai, hộ gia đình ông Lưu Duy H được Nhà nước giao cho diện tích đất nông nghiệp để canh tác trồng trọt. Đến năm 1999 hộ gia đình ông Lưu Duy H được UBND huyện A (nay là UBND quận H, thành phố Hải Phòng) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 757538; số vào sổ 01013 ngày 19/01/1999; mảnh đất có diện tích 880m², trong đó gồm 02 thửa đất tách biệt: 01 mảnh đất có diện tích 384m² thuộc tờ bản đồ 07, thửa số 543A; 01 mảnh đất có diện tích 496m² thuộc tờ bản đồ 08; thửa số 310 mang tên chủ hộ là ông Lưu Duy H. Quá trình sử dụng đất, khoảng năm 2001 nhà nước đã thu hồi một mảnh đất có diện tích 384m² thuộc tờ bản đồ 07, thửa số 543A để phục vụ dự án Ngã năm sân bay Cát Bi (đã ghi biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), còn lại mảnh đất có diện tích 496m² thuộc tờ bản đồ 08; thửa số 310 vẫn mang tên chủ hộ ông Lưu Duy H. Năm 1997, lúc đó ông H đang ốm, các con còn bé, gia đình ông bà không có điều kiện canh tác toàn bộ diện tích đất nêu trên nên ông H cho ông Th thuê lại phần diện tích đất 496m² thuộc tờ bản đồ 08; thửa số 310 để canh tác. Ông Th đã trả cho ông H số tiền là 2 triệu đồng (tương ứng với tiền thuê là 100.000 đồng/năm). Hai bên có viết giấy tay với nhau nhưng không có ai chứng kiến, hoàn toàn do một mình ông H ký nhận vào giấy viết tay, sau đó bà T mới biết. Do không hiểu biết pháp luật nên trong giấy viết là “*chuyển nhượng tài sản*” nhưng thực tế là cho thuê khoán đất nông nghiệp, vì nội dung đã ghi rõ là “*ông Th được sử dụng 20 năm kể từ vụ mùa năm 1997, hai bên có khúc mắc gì nhờ chính quyền giải quyết*” và ông Th là người trực tiếp viết giấy này, khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017, khi hết thời hạn thuê 20 năm theo thỏa thuận, vợ chồng ông H yêu cầu ông Th phải trả lại diện tích đất này nhưng ông Th không trả vì ông Th cho rằng vợ chồng ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và ông Th cũng đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác là ông Lưu Duy T1. Ông H, bà T khẳng định bản chất sự việc giữa hai ông bà với ông Th là cho thuê khoán đất nông nghiệp

chứ không phải mua bán chuyển nhượng. Bởi lẽ, năm 2001-2002 nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để làm trạm điện vẫn đứng tên ông H (thời điểm này cả ông H, ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Th đều được Nhà nước hỗ trợ tiền giải phóng mặt bằng, ông H nhận tiền bồi thường đất, ông T1 nhận tiền bồi thường hoa màu). Hiện tại, chủ hộ ông H vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước chưa cấp bất kỳ giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này cho bất kỳ ai khác. Hơn nữa, hết thời hạn 20 năm như thỏa thuận, chính ông Th là người sang nói với ông H, bà T lấy lại đất về trồng trọt. Tuy nhiên, ông Th lại đã chuyển nhượng đất cho ông T1, ông T1 không trả lại và ông Th không có trách nhiệm đòi lại đất để trả cho ông H, bà T.

Nay ông H, bà T khởi kiện yêu cầu ông Th phải trả lại tài sản là diện tích đất nông nghiệp (như đã nêu trên) để hai ông bà sử dụng. Khi đòi lại tài sản, ông H, bà T cũng cho rằng không phải có bất kỳ trách nhiệm gì với những người sử dụng đất về sau, khi những người này khai đã bỏ công sức, tiền của để tôn dăng, cải tạo đất.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Vào năm 1997, ông nhận chuyển nhượng (mua bán) từ vợ chồng ông Lưu Duy H và bà Lương Thị T diện tích 480m² đất nông nghiệp để canh tác (lúc bấy giờ chưa có địa chỉ cụ thể nhưng thực tế đúng là hiện trạng diện tích đất đang có tranh chấp đã được Tòa án và các bên đương sự xem xét thẩm định tại chỗ). Diện tích đất lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán, chuyển nhượng này được hai bên viết giấy tay với nhau, không có người chứng kiến, nội dung là vợ chồng ông H, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích đất nông nghiệp (như đã nói trên) cho ông để canh tác. Bản chất của thỏa thuận này là mua bán, chuyển nhượng, trong giấy thỏa thuận với nhau có đoạn “*ông Lê Khắc Th được sử dụng 20 năm kể từ vụ mùa năm 1997*”. Do bà T, ông H nói với ông là đất nông nghiệp chỉ được Nhà nước giao có thời hạn là 20 năm nên chuyển nhượng sang cho ông cũng chỉ là 20 năm cho phù hợp với quy định của Nhà nước. Sau khoảng 06 tháng, ông Th thực hiện việc chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông Lưu Duy T1, có chứng nhận của ông Nguyễn Văn B là trưởng thôn với giá 2.000.000 đồng, còn ông T1 bán lại cho ông Lưu Duy T2 nội dung thỏa thuận như thế nào ông không biết.

Nay, nguyên đơn khởi kiện, quan điểm của ông Th là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất này đã được chuyển nhượng. Hơn nữa, khi Nhà nước lấy một phần diện tích đất này phục vụ cho dự án quy hoạch, ông H và ông T1 có được UBND phường Đ mời ra lĩnh tiền hỗ trợ thu hồi đất và hoa màu (thu hồi 24m² vào khoảng năm 2001-2002), ông không được nhận nên ông Th không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với diện tích đất này. Trong trường hợp đất này phải trả lại cho ông H, bà T thì đề nghị Tòa án xem xét những người đã sử dụng đất trong từng giai đoạn đã phải bỏ ra bao nhiêu tiền để cải tạo

đất trong giai đoạn đó và buộc ông H, bà T phải thanh toán số tiền này cho những người đó.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Duy T1 và bà Bùi Thị Th1: Ông và vợ hoàn toàn không biết, không chứng kiến gì về việc vợ chồng ông H, bà T viết giấy chuyển nhượng diện tích 480m² đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp) ở tổ 5 phường Đ, quận H; số thửa 310; tờ bản đồ số 08 cho ông Th diễn ra như thế nào. Ông bà chỉ biết đầu năm 1998, gia đình ông do ông làm đại diện chủ hộ nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ bị đơn là ông Lê Khắc Th, mục đích là để gia đình canh tác trồng hoa màu. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Th, ông Th có nói rõ với ông đây là diện tích đất nông nghiệp do ông Th nhận chuyển nhượng lại của ông H và bà T (có giấy chuyển nhượng viết tay). Số tiền ông T1 bỏ ra để nhận chuyển nhượng là khoảng 02 triệu đồng. Việc chuyển nhượng này giữa ông và ông Th chỉ được viết giấy tay (nội dung được viết luôn vào trang sau của giấy chuyển nhượng giữa ông H, bà T và ông Th) và sau được ông Nguyễn Văn B ký chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Th, ông đã tiến hành tôn dưng, cải tạo đất và canh tác hoa màu trong khoảng 17 năm. Năm 2015, do không còn nhu cầu sử dụng đất nữa, ông đã chuyển nhượng lại cho ông Lưu Duy T2 với giá 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng tiếp cho ông T2 vào năm 2015 cũng chỉ có giấy viết tay giữa hai bên và toàn bộ các giấy tờ này (gồm giấy chuyển nhượng giữa ông T1 và ông Th, ông T1 và ông T2) ông T1 đã đưa lại cho ông T2 giữ. Sau này khi xảy ra tranh chấp giữa ông H, bà T với ông Th, ông mới biết đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lưu Duy H. Đến nay đất này được cấp giấy chứng nhận cho ai hay không, ông không biết. Từ lúc ông sử dụng đất để canh tác cho đến khi nhà nước không thu thuế nữa, ông là người nộp thuế sử dụng đất hàng năm (do ông Bạ là trưởng khu trực tiếp thu).

Nay nguyên đơn khởi kiện, quan điểm của ông là không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông H, bà T đã chuyển nhượng đất cho ông Th thì không có quyền đòi lại nữa. Ông đồng ý với quan điểm của ông Th.

Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Duy T2: Ông hoàn toàn không biết, không chứng kiến gì về việc vợ chồng ông H, bà T viết giấy chuyển nhượng diện tích 496m² đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp) ở tổ 5 phường Đ, quận H; số thửa 310; tờ bản đồ số 08 cho ông Th cũng như việc ông Th chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T1 diễn ra như thế nào. Ông chỉ biết đầu năm 2015, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ ông Lưu Duy T1, mục đích là để canh tác trồng hoa màu. Ông T1 nói với ông đây là đất ông T1 nhận chuyển nhượng lại từ ông Th. Số tiền ông đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng từ ông T1 là 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này chỉ được viết giấy tay và không có ai chứng kiến. Quá trình nhận chuyển nhượng và sử dụng đất, ông hoàn toàn không biết diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Sau này khi xảy ra tranh chấp giữa ông H, bà T với ông Th (năm 2017), ông mới biết đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lưu Duy H. Đến nay đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai hay không, ông không biết. Cũng trong suốt thời gian ông sử dụng đất để canh tác, ông không phải nộp bất cứ loại thuế gì cho nhà nước. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, ông đã tiến hành cải tạo đất và canh tác hoa màu trong 03 năm (từ 2015 đến 2018). Đến cuối năm 2018, ông đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho bà Nguyễn Ngọc Th2 với số tiền là 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa ông Lưu Duy T2 và bà Trần Ngọc Th2 cũng chỉ có giấy viết tay giữa hai bên với nhau, có ông T1, bà L (vợ ông) chứng kiến và ký giấy.

Nay nguyên đơn khởi kiện, quan điểm của ông là không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bởi lẽ, ông H, bà T đã chuyển nhượng đất cho ông Th thì không có quyền đòi lại tài sản này. Việc ông chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Th2 là đúng, vì đó là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông.

Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc Th2: Ngày 22/11/2018, bà và bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng 480m2 đất nông nghiệp (là diện tích đất mà Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ) từ ông Lưu Duy T2 với giá là 300.000.000 đồng (bà Th2 và bà S mỗi người thanh toán cho ông T2 là 150.000.000 đồng). Việc chuyển nhượng này được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của vợ chồng ông Lưu Duy T2 và có ông Nguyễn Văn B làm chứng (tuy nhiên do quan hệ bạn bè lâu năm nên bà S đồng ý để một mình bà Th2 đứng tên trên giấy chuyển nhượng viết tay). Khi nhận chuyển nhượng bà đã tìm hiểu rất kỹ và bản thân ông T2 cam kết với bà đây là tài sản hợp pháp của gia đình ông T2. Bà Th2 khẳng định biết chủ sử dụng đất ban đầu là nhà ông H, bà T nhưng không biết đất này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua giấy tờ các bên chuyển nhượng, ký với nhau bà khẳng định đất này (vào thời điểm bà Th2 nhận chuyển nhượng từ ông T2) không còn thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T, ông Th hay ông T1 mà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của gia đình ông T2 nên việc chuyển nhượng giữa bà và ông T2 là hợp pháp.

Nay nguyên đơn khởi kiện, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp diện tích đất này phải thu hồi trả lại thì bà yêu cầu người nhận lại đất phải thanh toán trả lại cho tôi số tiền 300.000.000 đồng (là tiền bà Th2, bà S bỏ ra nhận chuyển nhượng từ ông T2) và số tiền 55.000.000 đồng (là tiền công sức, nguyên vật liệu tôi bỏ ra để cải tạo, tôn dăng mảnh đất). Tổng cộng là 355.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 11/2018 là 10,5%/năm.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S: Sự việc giao dịch chuyển nhượng 480m2 đất nông nghiệp (là diện tích đất mà Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ, đang giải quyết tranh chấp trong vụ án) đúng như lời trình bày của ông Lưu Duy T2, bà Trần Ngọc Th2 đã trình bày. Khi thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng này, bà S cũng có tìm hiểu

nguồn gốc đất, biết chủ sử dụng đầu tiên là vợ chồng ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T nhưng ông H, bà T đã chuyển nhượng đất này cho người khác đúng pháp luật. Thời điểm bà và bà Th2 nhận chuyển nhượng đất, diện tích đất này là tài sản hợp pháp của ông T2 nên bà và bà Th2 nhận chuyển nhượng là đúng pháp luật.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý với ý kiến của bị đơn là ông Th, ông T2 và bà Th2.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L: Bà thống nhất với trình bày của ông Lê Khắc Th - chồng bà, do điều kiện sức khỏe nên bà đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vụ án vắng mặt bà.

Tại Bản tự khai của chị Lưu Kim Y, chị Lưu Kim O; người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T trình bày: Năm 1993, theo chính sách đất đai, gia đình ông Lưu Duy H được Nhà nước giao cho diện tích đất nông nghiệp để canh tác trồng trọt theo nhân khẩu trong gia đình (gồm 04 người), hạn mức giao cho mỗi nhân khẩu diện tích đất canh tác là 216m². Nhưng do thời điểm đó chị Y, chị O còn nhỏ nên bố mẹ các chị là người trực tiếp sản xuất. Năm 1999, gia đình các chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha mẹ các chị vẫn là người quản lý khai thác, sử dụng diện tích đất của các chị. Đến nay, các chị được biết diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình các chị xảy ra tranh chấp với ông Lê Khắc Th và một số người khác (trong đó có tiêu chuẩn của chị Y, chị O được giao). Quan điểm đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền tài sản của các chị và ủy quyền cho ông H, bà T thay mặt các chị toàn quyền định đoạt về diện tích đất của các chị như đã nêu.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Căn cứ các 116, 117, 118, 119, 130, 131, 132, 133 BLDS năm 1995; Căn cứ Điều 3 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Duy H và bà Lương Thị T về việc kiện đòi lại quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thửa đất số 310 tờ bản đồ số 08 diện tích 496m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 757538; số vào sổ 01013 do UBND huyện A (nay là UBND quận H, thành phố Hải Phòng) mang tên ông Lưu Duy H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng tài sản đề ngày 27/9/1997 giữa ông Lưu Duy H và ông Lê Khắc Th.

3. Về án phí: Ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2020 ông Lưu Duy H và bà Lương Thị T kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng theo “Giấy chuyển nhượng tài sản” là không đúng; tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí là không đúng.

Theo Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng: Kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc người đang chiếm giữ diện tích đất tranh chấp phải trả lại cho gia đình ông Lưu Duy H và giải quyết hậu quả của các giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu: 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. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận H và kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Duy H và bà Lương Thị T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Khắc Th với ông Lưu Duy T1, ông Lưu Duy T1 với ông Lưu Duy T2, ông Lưu Duy T2 với bà Trần Ngọc Th2, Nguyễn Thị S, đối với diện tích 467m² đất thuộc tờ bản đồ số 08 số thửa 310 vô hiệu. Buộc bà Trần Ngọc Th2 và bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho gia đình ông H, bà T quyền sử dụng diện tích đất có tranh chấp trên và di dời lán tạm dựng trên đất bằng tôn kẽm mạ màu ra khỏi diện tích đất; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lưu Duy H phải thanh toán cho ông Lê Khắc Th số tiền 24.350.000 đồng; ông Lê Khắc Th phải thanh toán cho ông Lưu Duy T1 số tiền 24.350.000 đồng, đối trừ nghĩa vụ trả tiền cho nhau giữa ông H, ông Th và ông

T1 thì ông H còn phải thanh toán cho ông T1 số tiền 24.350.000 đồng. Ông T1 phải thanh toán cho ông Lưu Duy T2 số tiền 100.000.000 đồng và ông T2 phải thanh toán cho bà Trần Ngọc Th2, bà Nguyễn Thị S số tiền 300.000.000 đồng. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Đây là vụ án về tranh chấp đất đai; tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng hòa giải nhưng không thành; bị đơn có nơi cư trú tại phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận H, 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. Nguyên đơn có yêu cầu đòi quyền sử dụng đất mà theo nguyên đơn là đã cho bị đơn thuê có thời hạn. Trong khi đó, bị đơn cho rằng diện tích đất có tranh chấp là của bị đơn do nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn. Do đó, có cơ sở xác định các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp có liên quan đến việc xem xét có hoặc không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Nguồn gốc diện tích đất nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại; quá trình sử dụng đất, người sử dụng đất: Năm 1993 hộ gia đình ông Lưu Duy H được Nhà nước giao cho diện tích đất nông nghiệp 496m² thuộc tờ bản đồ 08; thửa số 310 theo Nghị định số: 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 để sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Sổ mục kê năm 1995: thửa 310, tờ bản đồ số 08, diện tích 496m² chủ sử dụng là Lưu Duy Ng (thực tế sử dụng là ông Lưu Duy H, tên Ng là do nhầm lẫn tên). Năm 1997, sau 04 năm sử dụng ông H chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông Th, số tiền là 2.000.000 đồng. Hai bên có viết “Giấy chuyển nhượng tài sản” và ghi nội dung “ông Th được sử dụng 20 năm kể từ vụ mùa năm 1997, hai bên có khúc mắc gì nhờ chính quyền giải quyết”, “Giấy chuyển nhượng tài sản” không có người làm chứng. Hai bên đã giao đất, nhận tiền xong. Năm 1998, ông Th chuyển nhượng lại diện tích đất cho ông Lưu Duy T1, có chứng nhận của ông Nguyễn Văn B là trưởng thôn với giá 2.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này cũng chỉ viết giấy tay (nội dung được viết luôn vào trang sau của “Giấy chuyển nhượng tài sản” giữa ông H và ông Th trước đây) và được ông Nguyễn Văn B ký chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Th, ông T1 đã tiến hành tôn dăng, cải tạo đất và canh tác hoa màu trong khoảng thời gian dài 17 năm (từ 1998 đến 2015). Mặc dù diện tích đất đã được chuyển nhượng qua các lần nêu trên nhưng thực tế năm 1999 hộ gia đình ông Lưu Duy H lại được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 757538 đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Th trước đây.

Thực tế, thời điểm ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông H không còn sử dụng đất. Năm 2015, ông T1 chuyển nhượng tiếp cho ông Lưu Duy T2 với giá 100.000.000 đồng. Có giấy viết tay giữa hai bên, không có ai chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T2 đã tiến hành cải tạo đất và canh tác hoa màu trong 03 năm (từ 2015 đến 2018). Đến cuối năm 2018, ông T2 chuyển nhượng lại diện tích đất này cho bà Nguyễn Ngọc Th2 với số tiền là 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ có giấy viết tay giữa hai bên với nhau, có ông T1, bà L (vợ ông T2) chứng kiến và ký giấy. Từ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ cho thấy: Nguồn gốc quyền sử dụng diện đất thuộc tờ bản đồ 08; thửa số 310 tại phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng là đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện A cấp cho hộ gia đình ông Lưu Duy H. Nhận định của bản án sơ thẩm về nguồn gốc diện tích đất, quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3] Hiện trạng diện tích đất đang có tranh chấp: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/10/2019; Bình đồ hiện trạng tại giai đoạn xét xử sơ thẩm thì diện tích đất tranh chấp là 465,66m². Gắn liền với diện tích đất hiện nay có các tài sản: 01 nhà dựng bằng tôn mạ màu (không có móng), kích thước 04m x 03m; mặt trước cao 03m; mặt sau cao 2,7m do bà Trần Ngọc Th2 xây dựng trên đất ngoài ra không có tài sản gì khác. Theo Kết luận định giá tài sản thì giá trị thửa đất trên là 46.700.000 đồng. Hiện nay, toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất do bà Nguyễn Thị S và Trần Ngọc Th2 quản lý, sử dụng. Số liệu về diện tích đất có sự khác nhau: Sổ mục kê năm 1995: thửa 310, tờ bản đồ số 08, diện tích 496m²; Theo Giấy chuyển nhượng tài sản là diện tích 01 sào 05 thước (480m²); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 496m²; hiện trạng là 465,66m². Có sự khác nhau là do sự biến động của đất qua lịch sử sử dụng và do trước đây việc đo vẽ được tiến hành bằng phương pháp thủ công.

[4] Việc chuyển nhượng/cho thuê quyền sử dụng đất; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nội dung kháng cáo của nguyên đơn; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng: Xét “Giấy chuyển nhượng tài sản” ngày 27/9/1997, người nhượng: Lưu Duy H, người nhận: Lê Khắc Th với nội dung: *“Tên tôi là Lưu Duy H, tôi có miếng đất 03 ở khu đồng có diện tích 1 sào 5 thước, ... nay tôi chuyển nhượng cho ông Lê Khắc Th được sử dụng 20 năm, kể từ vụ mùa năm 1997. Hai gia đình thỏa thuận nhất trí hai bên có gì khúc mắc nhờ chính quyền giải quyết”*. Giấy chuyển nhượng được viết tay do ông Th trực tiếp ghi. Các bên hoàn toàn tự nguyện và đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo đúng nội dung ghi trong giấy biên nhận nhưng không có xác nhận chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, cũng như diện tích đất tại thời điểm chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do nhà nước cấp. Theo trả lời tại Công văn số 15/UBND ngày 18/6/2020 của UBND phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng cho biết: Đến năm 1999, ông H được Ủy ban nhân dân huyện A cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số seri 757538, số vào sổ 01013 ngày 19/01/1999 tại thửa đất số 310 tờ bản đồ số 08 diện tích 496m² loại đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến năm 2013. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy, thời hạn sử dụng đất là 20 năm (từ năm 1993 đến năm 2013). Trong Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Lưu Duy H với ông Lê Khắc Th được lập vào ngày 27/9/1997 có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp “thời hạn chuyển nhượng là 20 năm kể từ vụ mùa 1997”. Từ thỏa thuận của hai bên và trả lời của cơ quan có chức năng cho thấy ông H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp nêu trên trong thời hạn sử dụng mà nhà nước giao đất cho hộ gia đình ông nên hộ gia đình ông H không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên. Diện tích đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình ông Lưu Duy H theo số lượng nhân khẩu (khi đó nhà gia đình ông H có 04 khẩu là ông H, bà T và hai con là các chị Lưu Kim O sinh năm 1988 và chị Lưu Kim Y sinh năm 1990). Theo lời khai của ông H, bà T khi đó các con còn nhỏ, ông H bị bệnh, gia đình ông bà không sử dụng, canh tác nên mới chuyển nhượng đất cho ông Th thuê canh tác hết toàn bộ thời gian giao đất của nhà nước là 20 năm. Bà T và vợ ông H và bà L vợ ông Th đều biết về việc chuyển nhượng và cả hai không có ý kiến gì. Diện tích đất được cấp theo nhân khẩu trong đó có phần đất cấp cho khẩu của 02 con ông H và bà T là chị Y và chị O. Tuy nhiên, tại thời điểm khi chuyển nhượng năm 1997, cả hai đều còn rất nhỏ (một người 11 tuổi, một người 06 tuổi), ông H và bà T là cha mẹ nên là những người đại diện theo pháp luật cho cả hai, ông bà có toàn quyền định đoạt tài sản của hộ gia đình để phục vụ cho cuộc sống của cả gia đình. Do đó, có thể thấy mặc dù giấy chuyển nhượng ngày 27/9/1997 chỉ viết tên ông H và ông Th chuyển nhượng cho nhau nhưng thực tế ông H và ông Th đại diện cho ý chí thống nhất của hai hộ gia đình mà các ông là chủ hộ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 1995. Sau khi ông H và ông Th giao kết hợp đồng, gia đình ông Th canh tác được 01 vụ rồi chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T1. Sau đó ông T1 chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 chuyển nhượng cho bà Th2. Thực tế ông T1 trực tiếp canh tác và sử dụng công khai, ổn định trong khoảng thời gian dài từ năm 1998 đến năm 2015 và đóng các loại thuế phát sinh cho cơ quan nhà nước và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Gia đình ông H cũng không có ý kiến gì. Từ các phân tích nêu trên cho thấy khi chuyển quyền sử dụng đất, ông Lưu Duy H và ông Lê Khắc Th có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc gì. Mặc dù theo quy định tại các Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì việc chuyển nhượng vi phạm điều kiện về hình thức hợp đồng khi chuyển nhượng quyền sử dụng vào năm 1997 một phần do pháp luật chưa quy định chặt chẽ về hình thức của hợp đồng, một phần do nhận thức của người dân còn hạn chế nên

khi ban hành Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn chi tiết về: “Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993”. Tuy nhiên, áp dụng các hướng dẫn tại Mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lưu Duy H và ông Lê Khắc Th đối với quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 480m² thuộc tờ bản đồ 08; thửa số 310 tại phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng theo Giấy chuyển nhượng tài sản ngày 29/7/1997 là đủ điều kiện để Tòa án công nhận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đối với việc chuyển nhượng giữa ông Lê Khắc Th và ông Lưu Duy T1; giữa ông Lưu Duy T1 và ông Lưu Duy T2; giữa ông Lưu Duy T2 và bà Trần Ngọc Th2 nhận xét đánh giá đều không tuân thủ các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xét giải quyết. Trường hợp có tranh chấp, có thể khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và Tòa án sẽ xem xét thụ lý giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên nguyên đơn là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 130, 131, 132, 133 BLDS năm 1995;

Căn cứ Điều 3 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng,

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Duy H và bà Lương Thị T về việc kiện đòi lại quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thửa đất số 310 tờ bản đồ số 08 diện tích 496m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 757538; số vào sổ 01013 do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng) cấp ngày 19/01/1999.

2. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 310 tờ bản đồ số 08 theo Giấy chuyển nhượng tài sản ngày 27/9/1997 giữa ông Lưu Duy H và ông Lê Khắc Th; diện tích đất thực tế hiện nay là 465,66m².

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T phải chịu chung số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005036 ngày 21/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng. Ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T mỗi người phải 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005036 ngày 21/5/2019 và Biên lai thu số 0017911 ngày 20/10/2020; ông Lưu Duy H, bà Lương Thị T còn phải nộp chung 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn