

**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: 09/2022/DS-PT

Ngày 21-3-2022

V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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: Bà Đặng Hồ Diệp

Các Thẩm phán: Bà Lương Thị Hải Hà

Bà Bùi Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thủy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 98/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 479/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2021, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 05/TB-TA ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A; nơi cư trú: Cụm 2A, thôn Diềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bá B – Luật sư Công ty Luật CMA thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D, nơi cư trú: Cụm 3, thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X; ông C, bà D đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Anh Nguyễn Tuấn E, nơi cư trú: Cụm 3, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2021), có mặt.

2. Bà Trần Kim F, nơi cư trú: Nhà 70/66 Nguyễn Tường Loan, phường Nghĩa Xá, quận R, thành phố X là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/10/2021), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Trung G, luật sư của Công ty Luật TNHH và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Văn H; nơi cư trú: Cụm 2A, thôn Diêm Niêm, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X; vắng mặt.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị A; nơi cư trú: Cụm 2A, thôn Diêm Niêm, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X là người đại diện (theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2021); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn trình bày như sau:

Cuối năm 2000, vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C, vợ là bà Lâm Thị D diện tích đất khoảng 495m² tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X, mảnh đất có giáp ranh là: Phía Nam giáp trục đường xóm; phía Bắc giáp hộ ông Nguyễn Văn I; phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Văn I; phía Đông giáp hộ ông Trần Văn K; diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G372571, ngày 01/4/1997 đứng tên người sử dụng là Nguyễn Văn C. Giá chuyển nhượng là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Các bên có lập giấy tờ chuyển nhượng viết tay. Sau khi trả đủ tiền, ông C, bà D đã bàn giao đất cho vợ chồng bà A, ông H. Việc giao đất, giao tiền có sự chứng kiến của ông Ngô Quang L, ông Ngô Xuân M. Khi nhận bàn giao đất của ông C, bà D thì đất chỉ là ao, vườn. Sau khi nhận bàn giao đất (năm 2000) thì vợ chồng bà A, ông H đã san lấp một phần ao, xây dựng 01 căn nhà cấp bốn, công trình phụ khép kín có diện tích khoảng 30m². Năm 2009, khi có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà A, ông H đã nhờ cụm trưởng xác nhận cho việc mua bán, ăn ở trên đất để làm căn cứ đề nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Năm 2010, vợ chồng bà A, ông H thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 19-3-2010, sau khi kiểm tra hiện trạng, quá trình sử dụng đất,

chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà A, ông H và vợ chồng ông C, bà D, Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng đã xác nhận vào Giấy chuyển nhượng. Ngày 17/8/2010, Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng đã tiến hành đo vẽ, lập trích lục thửa đất. Tuy nhiên, do gia đình bà A, ông H khó khăn về tài chính nên chưa hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, vợ chồng bà A, ông H san lấp phần lớn diện tích ao, kê bằng gạch ba banh (gạch chát) cải tạo lại phần diện tích ao còn lại, xây lại tường bao, xây thêm mới: 01 căn nhà mái bằng diện tích khoảng 52m² (vị trí: Phía trước của căn nhà mái bằng đã xây năm 2000); xây dựng lại khuôn viên gồm có: sân lát gạch diện tích khoảng 30m², cổng, tường bao. Năm 2019, vợ chồng bà A, ông H tiếp tục xây thêm lán cột sắt trên bần mái tôn diện tích khoảng 40m². Trong năm 2019, vợ chồng bà A, ông H có hiến một phần đất hành lang phía trước tường bao cho thôn làm đường. Từ thời điểm mua bán năm 2000 đến trước năm 2021, vợ chồng bà A, ông H sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề, không tranh chấp với vợ chồng ông C, bà D hay bất kỳ ai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của chủ sử dụng đất đối với Nhà nước. Đầu năm 2021, vợ chồng bà A, ông H đề nghị vợ chồng ông C, bà D giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì vợ chồng ông C, bà D không thực hiện và phát sinh tranh chấp. Tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng hòa giải nhưng không thành. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D với bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H đối với diện tích đất 495m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X.

2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp phải thi hành án, ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D không tự nguyện nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ vào Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, thu hồi, hủy bỏ, điều chỉnh biến động đất đai và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H.

Người đại diện của bị đơn là anh Nguyễn Tuấn E, bà Trần Kim F thống nhất trình bày:

Diện tích đất 495m² tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X mà vợ chồng bà A, ông H đang sử

dụng là phần diện tích nằm trong tổng diện tích đất 1109m², đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G372571 ngày 01/4/1997 đứng tên người sử dụng ông Nguyễn Văn C. Hiện ông C vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này có nguồn gốc là diện tích đất của ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D, là đất thổ cư do xã giao từ năm 1973, trong sổ địa chính của xã Tân Hưng đứng tên ông Nguyễn Văn C. Từ khi được giao, ông C, bà D sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai. Quá trình sử dụng đất, ông C, bà D không chuyển đổi, chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ai, không cho ai thuê, không cho ai mượn, không tặng cho ai; ông Nguyễn Văn N (con trai của ông C, bà D, đồng thời là bố đẻ của anh Nguyễn Tuấn E) là người đóng thuế đất đối với diện tích đất nêu trên từ năm 2000 đến nay nhưng không còn lưu giữ giấy tờ nào. Vào năm 2000, ông C, bà D có cho vợ chồng bà A, ông H ở nhờ và trồng trọt trên diện tích đất này nhưng không thu tiền. Khi ông C, bà D cho vợ chồng bà A, ông H ở nhờ thì hiện trạng diện tích đất là đất ao, có một phần đất đã được san lấp. Năm 2000, vợ chồng bà A, ông H xây dựng 01 nhà cấp bốn trên đất để ở và năm 2016, vợ chồng bà A, ông H có xây nhà kiên cố, ông C, bà D đã có ý kiến với vợ chồng bà A, ông H về việc không được xây nhà kiên cố trên đất của ông C, bà D cho mượn. Việc ông C, bà D có làm đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng hay không hiện nay không có chứng cứ xác định. Hiện gia đình ông C, bà D không lưu trữ một văn bản, giấy tờ nào liên quan đến sự việc này nên không có tài liệu để gửi cho Tòa án.

Quan điểm của bị đơn: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A; đồng thời yêu cầu bà Nguyễn Thị A và ông Ngô Văn H phải trả lại toàn bộ diện tích đang chiếm đoạt trái phép của gia đình ông C theo quy định của pháp luật; hủy toàn bộ các giấy tờ trái pháp luật, giả mạo do bà A cung cấp để khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn H: Thống nhất với lời khai và yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A.

Tại Biên bản xác định và định giá tài sản ngày 23/6/2021, xác định được như sau: Diện tích đất 500m², xác định giá trị bằng 9.000.000đ/1m²; tài sản vật kiến trúc trên đất do vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H xây dựng, tôn tạo xác định giá trị bằng 436.202.571đ (bốn trăm ba mươi sáu triệu hai trăm linh hai nghìn năm trăm bảy mươi một đồng).

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D với bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H đối với

diện tích đất 495m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D không tự nguyện giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, thu hồi, hủy bỏ, điều chỉnh biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 08/11/2021, ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận những yêu cầu của bị đơn. Lý do kháng cáo thể hiện tại các đơn đề nghị ngày 31/12/2021 và ngày 12/3/2022 như sau:

Bản án sơ thẩm xác định sai tư cách bị đơn đối với bà Lâm Thị D.

Bản án không quan tâm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D và 04 người con của ông bà là những người có quyền, lợi ích liên quan khác.

Hợp đồng chuyển nhượng đất ở do nguyên đơn cung cấp là hợp đồng giả tạo: Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế là đất vườn nhưng nguyên đơn lại ghi là đất ở. Giấy chuyển nhượng bà A ghi nhưng không có ngày tháng năm, không có các kích thước thửa đất. Cụm trưởng Cụm 3 ghi ngày ký là 20/8/2009, trong khi lãnh đạo xã thời điểm năm 2010 ghi ngày ký là 19/3/2010. Nội dung hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A nhưng xác nhận của Chủ tịch xã Tân Hưng ghi là „ chuyển nhượng của ông C cho anh H“. Trong giấy chuyển nhượng lại ghi bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị A.

Hội đồng xét xử sơ thẩm không mời người chứng kiến, người có quyền lợi liên quan theo yêu cầu của bị đơn.

Hội đồng xét xử không xác định làm rõ nguồn gốc đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu tên chủ sử dụng đất là bà Lâm Thị D (vợ ông C) của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo vì đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

Tòa sơ thẩm cho rằng vợ chồng bà A, ông H đã ở trên thửa đất nhiều năm không có tranh chấp. Tranh chấp phát sinh từ năm 2021 là hoàn toàn mang tính

suy diễn. Tại thời điểm bà A xây nhà kiên cố, gia đình đã phản đối và đề nghị chính quyền địa phương can thiệp.

Sự việc đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng ngày 24/3/2021, bà A cung cấp hai tài liệu cho rằng đã mua đất của ông C bà D có chữ ký của bà D trong khi bà D không biết chữ. Do vậy đây là chứng cứ giả mạo.

Ngày 18/01/2022, bị đơn có đề nghị trưng cầu giám định đối với tài liệu là “Giấy chuyển nhượng đất ở” do bà Nguyễn Thị A cung cấp cho tòa án. Vấn đề cần giám định là: Người viết “Giấy chuyển nhượng đất ở” có phải là bà Nguyễn Thị A là nguyên đơn trong vụ án hay không? Nội dung ghi tại tài liệu “Giấy chuyển nhượng đất ở” có được viết vào cùng một thời điểm hay không? Nếu không cùng một thời điểm thì từng nội dung cụ thể được viết vào thời gian nào?

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sở hữu diện tích 05m² đất thừa ra so với diện tích khởi kiện ban đầu (sau khi đo vẽ thực tế) và đồng ý trả cho bị đơn bằng tiền theo kết quả định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Về hợp đồng chuyển nhượng: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, cùng kết quả giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm cho thấy: Năm 2000, giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D với vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị A đã xác lập với nhau 01 văn bản chuyển nhượng đất ở dưới dạng giấy viết tay. Theo nội dung của văn bản chuyển nhượng này thì vợ chồng ông C, bà D đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà A diện tích 495m² thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X. Giá trị của quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận là 2.500.000 đồng nhưng không được ghi cụ thể vào Giấy chuyển nhượng viết tay. Tuy nhiên, trên thực tế ngoài sự khẳng định của nguyên đơn thì người làm chứng là ông Ngô Quang L cũng khẳng định đã trực tiếp chứng kiến việc lập giấy tờ chuyển nhượng, cũng như việc các bên đã giao cho nhau đầy đủ số tiền. Diện tích đất nhận chuyển nhượng sau đó được ông H, bà A dọn đến ăn ở, sinh sống từ năm 2000.

Tại văn bản chuyển nhượng đất ở là giấy viết tay, mặc dù được xác lập từ năm 2000 nhưng đến năm 2009, 2010 mới có xác nhận của cụm trưởng cụm dân cư (ông Nguyễn Văn P) và xác nhận của UBND xã Tân Hưng (ông Ngô Văn S - nguyên Chủ tịch). Nhưng cả ông P, ông S đều thống nhất khẳng định các ông đều biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế của hai gia đình ông C và ông H từ năm 2000. Và thời điểm các ông thực hiện việc xác nhận vào Giấy chuyển nhượng viết tay là khi đó, vợ chồng ông H, bà A đang thực hiện các thủ tục để hoàn thiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở việc mua bán trước đó. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bị đơn là anh Nguyễn Tuấn E, bà Trần Thị Kim F cũng thừa nhận về chính chữ ký của ông Nguyễn Văn C trong văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, các đương sự không ai đề nghị giám định chữ ký của ông C trong tài liệu này. Đối với việc bị đơn đề nghị giám định tuổi mực, cơ quan giám định đã có văn bản trả lời không đủ cơ sở để giám định.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D trình bày, lý do ông H, bà A đang ăn ở, sinh sống được trên diện tích đất của ông bà là do ông bà đã cho vợ chồng bà A thuê với số tiền 2,5 triệu đồng. Ông C là người nhận tiền, bà D biết việc này, tiền sử dụng vào việc chi tiêu chung trong gia đình. Ông C, bà D trình bày có việc ông bà ngăn cản vợ chồng bà A thực hiện việc xây dựng các công trình kiên cố trên đất nhưng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Trên thực tế, từ khi chuyển đến sinh sống, từ năm 2000 đến 2019 vợ chồng ông H, bà A đã nhiều lần sửa chữa, xây dựng các công trình trên đất ở, nhưng với khoảng cách sát nhau giữa hai gia đình (khoảng 20m) nhưng ông C, bà D chưa từng có ý kiến phản đối. Chỉ đến năm 2021, khi bà A tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa hai gia đình mới phát sinh tranh chấp.

Về việc bị đơn kháng cáo cho rằng tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến quyền lợi của các con ông C, xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp cho riêng ông C, không cấp cho hộ gia đình nên Tòa án không xem xét là có cơ sở.

Bị đơn kháng cáo về việc tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng của bà D, xét thấy bà D thừa nhận diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng chưa được phân chia, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do một mình ông C ký, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà D là bị đơn là có căn cứ.

Vì vậy, căn cứ theo hướng dẫn tại Án lệ số 04/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, việc mua bán chuyển nhượng giữa hai bên cần phải được công nhận. Tòa án sơ thẩm đã áp dụng các quy định tại Điều 129, 223, 51 của Bộ luật Dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn

Văn C, bà Lâm Thị D và ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị A là đảm bảo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất thực tế nguyên đơn đang quản lý là 500m², tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết 495m² đất tranh chấp. Nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận 5m² đất thừa ra so với diện tích khởi kiện ban đầu và đồng ý trả cho bị đơn bằng tiền theo kết quả định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sở hữu của nguyên đơn đối với diện tích 500m², nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền 45.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về sự vắng mặt tại phiên tòa của các đương sự nhưng đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D:

[2] Về việc bản án sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà A đối với ông C, bà D. Mặt khác, theo xác minh về nguồn gốc đất và lời khai của đương sự xác nhận diện tích đất đang tranh chấp là tài sản của ông C, bà D và trên giấy chuyển nhượng đất ở được Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng xác nhận ngày 19/3/2010 có chữ ký xác nhận của ông C nên ông C bà D được xác định là bị đơn trong vụ án như bản án sơ thẩm nhận định là đúng.

[3] Về việc yêu cầu giám định: Tại công văn số 29/PC29 ngày 14/3/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng trả lời từ chối giám định tuổi mực đối với tài liệu là “Giấy chuyển nhượng đất ở” có được viết vào cùng một thời điểm hay không? Nếu không cùng một thời điểm thì từng nội dung cụ thể được viết vào thời gian nào? Đối với nội dung : Người viết „Giấy chuyển nhượng đất ở“ có phải là bà Nguyễn Thị A là nguyên đơn trong vụ án hay không? Bị đơn không cung cấp đủ mẫu để so sánh. Mặt khác, bà Nguyễn Thị A cũng thừa nhận bà không là người viết giấy chuyển nhượng nhưng ông H là chồng bà A và ông C đã ký thống nhất nội dung của giấy chuyển nhượng. Xét thấy, bà A đã thừa nhận không là người viết nên nội dung này không cần thiết phải giám định. Ngoài việc giám định, còn các chứng cứ khác để đánh giá yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Bị đơn thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông C bà D, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C từ ngày 01/4/1997. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên ông C nhưng ông bà không tranh chấp tài sản chung và

tài sản riêng nên có quyền định đoạt tài sản của mình. Tại phiên tòa, người bảo vệ cho bị đơn và những người con của ông C, bà D khai không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nội dung các con của ông bà có công sức đóng góp vào khối tài sản chung. Hiện ông C bà D còn sống, không có tranh chấp về chia tài sản thừa kế, do vậy không liên quan đến 04 người con của ông bà, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ như kháng cáo của bị đơn.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ở do bà A cung cấp: Tại phiên tòa sơ thẩm đã được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Tuấn E, bà Trần Kim F xác định chữ ký người chuyển nhượng đất trong giấy chuyển nhượng đất này giống chữ ký của ông Nguyễn Văn C. Ông C khai ông không ký vào văn bản chuyển nhượng đất nhưng không yêu cầu giám định về chữ ký, chữ viết của ông có trong văn bản chuyển nhượng mặc dù đã được cấp phúc thẩm giải thích. Bị đơn cho rằng văn bản chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm, không ghi kích thước số đo nhưng trên thực tế các đương sự đều thừa nhận vợ chồng bà A, ông H sử dụng diện tích đất 495m² tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X từ năm 2000. Vợ chồng bà A ông H đã trả đủ số tiền 2.500.000 đồng cho ông C bà D. Bị đơn khai bà D không biết chữ, không ký vào văn bản chuyển nhượng nhưng tại biên bản xác minh ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, ông bà thừa nhận ông C đã nhận 2.500.000 đồng từ bà A. Kinh tế trong nhà, do ông C là người quản lý và quyết định. Số tiền 2.500.000 đồng được ông C chi tiêu cho gia đình. Bị đơn khai về số tiền 2.500.000 đồng là tiền cho chị Hạnh thuê đất nhưng giữa hai bên không có văn bản, giấy tờ thể hiện việc cho thuê đất. Ngoài ra, bị đơn khai cho bà A ông H mượn đất để trồng trọt từ năm 2000, sau đó bà A ông H đã dựng một nhà cấp 4 để ở, đến năm 2016 sửa lại nhà và năm 2019 tiếp tục sửa lại lần nữa. Bà D và ông C ở cùng một nhà và đều biết bà A ông H ở trên đất này từ năm 2000. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khai cho ông H bà A thuê đất không có thời hạn. Với những nội dung này, bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, theo Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao: “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết

mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

[6] Căn cứ vào nội dung vụ án và Án lệ số 04/2016 nêu trên, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D như quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên tại giấy chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng 495m² nhưng thực tế bà A và ông H đang sử dụng 500m² theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Bà A đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất của bà và ông H đối với diện tích 05m² đất thừa ra so với diện tích khởi kiện ban đầu và đồng ý trả cho bị đơn bằng tiền theo kết quả định giá. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận bà A và ông H được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 500m² tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X và phải trả lại ông C và bà D 05m² đất tương đương giá trị bằng tiền là 45.000.000đ (theo kết quả định giá, giá trị đất là 9.000.000đ/m²).

[7] Đối với việc ghi tên bà “A” và “Â”: Đã được Công an xã xác nhận hai tên trên là một người. Trong giấy chuyển nhượng có thể hiện nội dung “...ông C chuyển nhượng ...cho ông H (là chồng) và bà Â (là vợ)...” nên việc Ủy ban nhân dân xã xác nhận ông C chuyển nhượng cho ông H (là chồng bà A (Â)) không ảnh hưởng đến bản chất của việc chuyển nhượng giữa hai bên.

[8] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

[9] Về án án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[10] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ quy định tại các điều 129, 223, 500, 501 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ vào Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A:

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D với bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H đối với diện tích đất 495m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X.

1.2. Bà Nguyễn Thị A và ông Ngô Văn H được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 500m² thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X. Bà Nguyễn Thị A và ông Ngô Văn H phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Lâm Thị D số tiền 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.3. Ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp phải thi hành án, ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D không tự nguyện nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ vào Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, thu hồi, hủy bỏ, điều chỉnh biên động đất đai và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H.

Ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D cùng với bà Nguyễn Thị A, ông Ngô Văn H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã nhượng bán là 495m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 16, địa

chỉ: Thôn Nam Tạ, xã Tân Hưng, huyện Q, thành phố X. Nếu gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D gây khó khăn thì bà A, ông H được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục để sang tên, đăng ký quyền sở hữu nhà và sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại bà Nguyễn Thị A 5.000.000đ (năm triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0017595, ngày 11 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. Ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị A phải nộp tiền định giá, thẩm định tài sản số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng), bà A đã nộp đủ số tiền này.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị D.

Trường hợp bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hải Phòng;
- TAND huyện Vĩnh Bảo;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Bảo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Diệp

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lương Thị Hải Hà - Bùi Thị Thúy Hà

Đặng Hồ Diệp

