

Bản án số: 73/2020/DSPT
Ngày: 25/5/2020

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Mạnh Hùng;
Ông Thái Duy Nhiệm.

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Chuyên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nhiễm, Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019. Do có kháng cáo của nguyên đơn, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3379/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, vụ án có các đương sự sau:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn C, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị M, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

3.2. Anh Nguyễn Hữu A, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị H, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

3.4. Chị Nguyễn Thị M, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

3.5. Anh Lê Hoàng H, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

3.6. Bà Bùi Thị D, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

3.7. Anh Nguyễn Duy H, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thanh T, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

3.8. Chị Nguyễn Phương T, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

(Người đại diện theo ủy quyền của bà Đậu, chị Mai, anh Hanh, anh Hiền, chị Thảo và chị Thanh: Ông Nguyễn Hữu T).

3.9. Anh Nguyễn Duy H, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện D, thành phố Hải Phòng.(vắng mặt).

3.10. Ông Vũ Văn V, địa chỉ: Tổ 2, ấp Phố Lồ, xã An Phú, huyện Hón Quan, tỉnh Bình Phước.(vắng mặt).

3.11. Ủy ban nhân dân(viết tắt: UBND) huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn C - Chức vụ: Phó Chủ tịch; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.12. Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Mạnh H - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện An Dương. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Nguyên đơn là ông Vũ Văn C khởi kiện và trình bày: Năm 1995, ông mua của ông Nguyễn Hữu T, diện tích đất 100m², với số tiền khoảng 18 triệu đồng, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ), vào ngày 07/6/1995. Việc giao dịch, mua bán ông Chi nhờ ông Vũ Văn V (là anh trai) giao dịch, mua bán với ông Nguyễn Hữu Tạo, ông Vũ Văn V cũng là người làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Khi mua đất, ông Nguyễn Hữu Tạo chỉ vị trí đất và đóng 4 cọc bê tông ở 4 góc, lúc đó là ruộng lúa. Sau khi mua xong, do phải đi làm ăn xa, nên chưa có điều kiện xây nhà. Năm 2010, ông Nguyễn Hữu Tạo xây nhà phía sau đất và xây cổng chắn phía trước đất của ông. Năm 2016, khi có nhu cầu sử dụng đất thì ông Nguyễn Hữu Tạo không trả. Nay yêu cầu ông Nguyễn Hữu Tạo phải trả lại diện tích đất 100m², tại Thửa số 9, Tờ bản đồ số 3, thôn Cái Tắt, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Hữu T có quan điểm và trình bày: Gia đình ông Tạo có 630m² đất, tại Thôn T, xã Đ, huyện D do Nhà nước giao, đứng tên vợ là bà Nguyễn Thị M trong sổ địa chính của xã. Năm 1995, ông Tạo có thỏa thuận miệng, bán cho vợ chồng ông Vũ Văn V và bà Trần Thị Liên 100m² đất (diện tích đất bán nằm trong tổng số 630m² đất), với giá 80 triệu đồng, có ông Nguyễn Văn Cường là cán bộ địa chính làm chứng. Lúc đó, hai bên thỏa

thuận, sau 15 ngày ông Vũ Văn Vị sẽ phải trả đủ số tiền, ông Tạo sẽ làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn Vị, ngày thỏa thuận ông không nhớ. Nhưng sau 15 ngày, ông Vũ Văn Vị không trả cho ông Tạo số tiền trên, ông Tạo có đến nhà ông Vũ Văn Vị thì được biết đã bán nhà đi nơi khác. Thực tế, hai bên mới thỏa thuận mua bán như trên chứ chưa nhận đất, nhận tiền, chưa báo cáo chính quyền địa phương. Ông không biết ông Vũ Văn Chi là ai, ông Tạo không đồng ý yêu cầu khởi kiện. Việc ông Vũ Văn Chi được cấp GCNQSDĐ, ông Tạo không biết, các chữ ký trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn Chi, không phải của ông Tạo và bà Man. Ông Tạo đề nghị hủy GCNQSDĐ, do UBND huyện An Hải (nay là huyện An Dương), cấp cho ông Chi ngày 07/6/1995.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị M trình bày: Việc ông Nguyễn Hữu Tạo có thỏa thuận, mua bán đất với ông Vũ Văn Vị hay ông Vũ Văn Chi, bà không hề biết và không tham gia. Sau đó, bà Man cũng có lời khai thống nhất với ông Nguyễn Hữu Tạo như nêu trên. Bà Man không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Chi, vì bà Man chưa làm thủ tục chuyển nhượng hay tặng cho ai.

3.2. Anh Nguyễn Hữu A và chị Nguyễn Thị H (con của ông Tạo) thống nhất trình bày: Anh chị hiện đã xây nhà, ở trên một phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Vũ Văn Chi và ông Nguyễn Hữu Tạo. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn C.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện An Dương có quan điểm: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn C, do bà Nguyễn Thị M (vợ ông Tạo) chuyển nhượng. Giấy chuyển nhượng viết tay vào năm 1995, có xác nhận của UBND xã An Đồng. Trong trích đo mặt bằng sử dụng đất, có ba mặt giáp ranh đất của ông Nguyễn Hữu Tạo, ông Nguyễn Hữu Tạo đã ký là hộ lân cận. Đề nghị căn cứ vào nội dung trên, xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Điều 33 của Luật Đất đai năm 1993. Điều 133, Điều 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm a.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, 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 Vũ Văn Chi đòi ông Nguyễn Hữu Tạo phải trả lại 100m² đất tại Thửa số 9, Tờ bản đồ số 3, xã An

Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. (trên thực tế là Thửa đất số 59, Tờ bản đồ số 20, thôn Cái Tát, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng).

2. Ông Nguyễn Hữu Tạo, bà Nguyễn Thị Man phải trả cho ông Vũ Văn Chi số tiền 487.000.000đ (bốn trăm tám mươi bảy triệu đồng, gồm: Hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất là 14.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 473.000.000 đồng).

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số 0213394, ngày 07/6/1995 do UBND huyện An Hải (nay là An Dương), cấp cho ông Vũ Văn Chi, đối với 100m² đất, Thửa số 9, Tờ bản đồ số 3, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/8/2019, ông Vũ Văn C có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, với nội dung không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSDĐ và bồi thường thiệt hại 50% giá trị thẩm định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Vũ Văn Chi vẫn giữ nguyên kháng cáo: Không nhất trí hủy GCNQSDĐ, đề nghị được nhận lại đất; xem xét lại giá trị đất tranh chấp hiện nay khoảng 03 tỷ đồng. Nếu không được nhận đất, ông Tạo phải trả lại cho ông khoảng hơn 2 tỷ đồng; việc mua bán đất với ông Tạo là do ông nhờ ông V, từ khi có GCNQSDĐ đến nay, ông Chi không quản lý đất; vị trí mua đất trước là ruộng ao, tuy ông Chi không trực tiếp mua đất của ông Tạo, nhưng khi giao nhận đất mua bán có đóng cọc bê tông làm mốc giới, thực tế vị trí đất ông Chi mua của ông Tạo ở vị trí giữa và phía trước đất nhà ông Tạo.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu Tạo xác định có việc mua bán đất với ông Vũ Văn V, nhưng hai bên thỏa thuận mua bán phần đất giáp nhà ông Đức, ông Tạo không mua bán đất với ông Chi; ông Tạo chưa hề bàn giao đất như ông Chi trình bày tại tòa. Vì vậy, ông Tạo không chấp nhận kháng cáo của ông Chi, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hữu A đồng ý với quan điểm của ông Tạo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà nội phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; Người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ kiện, đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản

án Dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Vũ Văn C trong là hợp lệ và trong hạn luật định, nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Căn cứ yêu cầu của ông Chi khởi kiện ông Tạo, nội dung đòi tài sản là diện tích 100m² đất, hiện do ông Tạo đang quản lý. Diện tích đất này, trên cơ sở ông Chi mua lại của vợ chồng ông Tạo năm 1995, ngày 07/6/1995, UBND huyện An Hải (nay là An Dương), cấp GCNQSDĐ, mang tên Vũ Văn C. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tạo xác định có việc mua bán, chuyển nhượng đất, nhưng vị trí đất chuyển nhượng giáp với hộ gia đình ông Đức. Vì vậy, ông Tạo yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Chi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là kiện đòi tài sản, hủy GCNQSDĐ là có căn cứ. Tuy nhiên, các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, sau khi ông Chi được cấp GCNQSDĐ, ngày 22/6/1995, ông Chi có văn bản thỏa thuận bảo lãnh bằng tài sản với Ngân hàng Công thương thị xã Đồ Sơn, Phòng giao dịch số 2, thế chấp diện tích đất 100m², GCNQSDĐ số 0213394, do UBND huyện Hải An cấp, ngày 07/6/1995, theo Khế ước nhận nợ ngày 22/6/1995, với vay số tiền 100.000.000đồng, văn bản này có ông Chi và đại diện Phòng giao dịch số 2 là ông Nguyễn Đình Duy. Như vậy, xác định ông Chi có diện tích đất nêu trên, ông Chi dùng diện tích đất này làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng Công thương thị xã Đồ Sơn. Quá trình thực hiện khoản vay 100.000.000đồng, ông Chi không thanh toán được gốc và lãi cho Ngân hàng, nên Ngân hàng đã đôn đốc, xác minh thì ông Chi bỏ đi không rõ địa chỉ. Căn cứ đơn đề nghị ngày 25/7/2019 của Chi nhánh Ngân hàng Đông Hải Phòng, xác định: Ngân hàng tiến hành các biện pháp xử lý tài sản bảo lãnh để thu hồi nợ, trong thời gian chờ xử lý nợ và không để phát sinh thêm lãi, Ngân hàng yêu cầu cán bộ liên quan khoản vay, tạm thanh toán nợ gốc 100.000.000đồng của ông Chi, khi xử lý xong tài sản bảo lãnh sẽ thu hồi lại, nhưng đến nay vẫn chưa thu hồi được, ngoài khoản trên, ông Chi còn nợ lãi 13.186.000đồng, ngày 24/7/2019 ông Chi cam kết, khi giải quyết xong tranh chấp với ông Tạo sẽ có trách nhiệm với Ngân hàng, sau khi trả xong Ngân hàng có trách nhiệm trả lại giấy tờ gốc tài sản bảo lãnh.

[2.2]. Như vậy, đối tượng khởi kiện là quyền sử dụng diện tích 100m² đất, đang thuộc quyền quản lý của Ngân hàng Đông Hải Phòng, GCNQSDĐ gốc của ông Vũ Văn C hiện Ngân hàng đang quản lý, liên quan đến khế ước vay của ông Chi. Trong khi đó, ông Tạo là người có phản tố yêu cầu hủy GCNQSDĐ mang tên ông Chi, đang được thế chấp tại Ngân hàng. Do vậy, việc không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng quyền lợi của

Ngân hàng, việc này có liên quan trực tiếp đến khế ước vay của ông Chi. Mặc dù, trong quan điểm của Ngân hàng đồng ý với cam kết để hai bên tự giải quyết, không yêu cầu đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Xét thấy, vấn đề này là tự giải quyết khế ước vay giữa ông Chi với Ngân hàng, nhưng việc tranh chấp giữa ông Chi với ông Tạo lại có liên quan đến Ngân hàng đối với khế ước vay tiền thế chấp 100m² đất, nếu chỉ xem xét đến yêu cầu khởi kiện của ông Chi và yêu cầu phản tố của ông Tạo, quyền lợi của Ngân hàng sẽ bị ảnh hưởng.

[2.3]. Đối với bản cam kết giữa ông Chi và bà Nguyễn Thị Hường là Trưởng phòng bán lẻ - Ngân hàng Công thương thành phố Hải Phòng, xác định: Tháng 02 năm 1996, anh Nguyễn Đình Dung và chị Nguyễn Thị Hường tự bỏ tiền trả thay cho ông Chi số tiền 100.000.000đồng vào khế ước nợ tiền gốc. Đây là quan hệ cá nhân, ông Chi thỏa thuận sẽ có trách nhiệm trả, sau khi trả xong, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại GCNQSDĐ. Xét thấy, khế ước vay Ngân hàng chưa thanh toán xong lãi, chưa giải chấp. Anh Dung và chị Hường là người phụ trách cho vay gói tín dụng này, tự bỏ tiền ra trả thay vì ông Chi bỏ đi không có địa chỉ rõ ràng, nên anh Dung và chị Hường có quyền khởi kiện ông Chi đòi số tiền này, không liên quan đến khế ước vay tiền giữa Ngân hàng với ông Chi. Do vậy, cấp sơ thẩm không xem xét đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng, giải quyết không triệt để vụ án.

[3]. Xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Chi, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tạo.

[3.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng: Ông Chi xác định, năm 1995 có nhờ ông Vị mua của ông Tạo diện tích đất 100m², việc mua bán do ông Vị giao dịch, việc này cả ông Vị, ông Tạo và ông Chi đều thừa nhận. Ngày 07/6/1995, ông Chi được UBND huyện An Hải, cấp GCNQSDĐ, mang tên Vũ Văn C. Ngoài việc thừa nhận có việc chuyển nhượng nêu trên, các chứng cứ khác trong hồ sơ thể hiện: Theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện An Dương cung cấp, hồ sơ gồm Giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 12/5/1995, có chữ ký của bên bán là bà Nguyễn Thị M (vợ ông Tạo) và bên mua là ông Vũ Văn C; Tờ khai chuyển dịch tài sản và nộp lệ phí trước bạ 19/5/1995, có chữ ký bà Man (bản phô tô); Trích đo hiện trạng mặt bằng đất 20/5/1995, có chữ ký của ông Nguyễn Hữu T (bản chính); Biên lai thu ngân sách xã 19/5/1995, có chữ ký của ông Tạo (bản phô tô), cả ông Tạo và bà Man không thừa nhận chữ ký của mình trong các tài liệu nêu trên. Do các tài liệu là phô tô, nên Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng không có cơ sở kết luận. Tuy nhiên, tại bản chính Trích đo hiện trạng 20/5/1995 kết luận, chữ ký “Tạo” là của chính ông Nguyễn Hữu T ký. Căn cứ logic, thứ tự thời gian của các tài liệu nêu trên, mặc dù một số chứng cứ chỉ thu được là bản phô tô, nhưng bản Trích đo hiện trạng là của ông Tạo, xét thấy: Phải có sự thỏa thuận mua bán, giao dịch đất trước thể hiện bên mua và bên bán, tiếp đến là tờ khai chuyển dịch tài sản, nộp phí trước bạ, biên lai thu ngân sách và cuối cùng thực hiện giao mặt bằng trích đo hiện trạng, việc này phù hợp thực tế

khách quan mua bán chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tào xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vị, trên cơ sở lời khai của ông Vị và ông Chi, trích đo hiện trạng chính mang tên ông Chi do ông Tào ký, thì ông Tào và bà Man xác định rõ việc bán đất cho ông Chi, chứ không phải bán đất cho ông Vị. Vì vậy, tại cấp sơ thẩm ông Tào cho rằng không biết ông Chi là ai là hoàn toàn mâu thuẫn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc chuyển nhượng đất là chính xác, phù hợp lời khai ông Tào tại phiên tòa phúc thẩm.

[3.2]. Về vị trí, diện tích chuyển nhượng:

[3.2.1]. Về diện tích: Cả ông Chi, ông Tào đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng là 100m²; chiều rộng 5m, chiều dài 20m, mặt đường giáp đường An Kim Hải. Về diện tích, chính ông Tào thừa nhận trong các đơn đề nghị và trực tiếp vẽ sơ đồ cụ thể.

[3.2.2]. Về vị trí đất: Ông Tào cho rằng diện tích đất chuyển nhượng giáp đất nhà ông Đức, có mặt đường 5m x sâu 20m. Căn cứ này của ông Tào hoàn toàn mâu thuẫn với các chứng cứ, như: Trích đo mặt bằng sử dụng đất được lập ngày 20/5/1995, do chính ông Tào ký, được giám định chữ ký thể hiện hai bên đất có 2 cạnh chiều dài 20m, đều giáp đất của ông Tào; phía mặt đường An Kim Hải là 5m; phía giáp Ao của ông Tào 05m, không có vị trí nào giáp đất của ông Đức, toàn bộ 3 mặt giáp đất và ao của ông Tào. Việc này còn được chứng minh bằng lời khai của ông Tào, thể hiện tại các biên bản giải quyết tại xã An Đồng 22/8/2017, xác định: Vị trí đất ông Tào đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2010 (xây nhà ở phía trong), tại thời điểm ông Tào xây dựng nhà không có ai đến hỏi và nhận đất, đến tháng 4/2013, có ông Chi đến đề nghị được nhận đất, phù hợp vị trí mà ông Chi xác định khi mua bán ở trước nhà ông Tào hiện nay. Đối với vị trí đất hiện ông Chi khởi kiện, xét thấy: Về diện tích cả hai bên đều thừa nhận, riêng ông Tào xác định bên giáp ông Đức, còn ông Chi cho rằng trước căn nhà hiện nay của ông Tào, trước đây được đóng cọc bê tông ở 4 góc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không xác định được vị trí đất chuyển nhượng là thiếu thuyết phục. Vấn đề này cần phải xem xét thu thập chứng cứ cụ thể hiện trạng tranh chấp để làm rõ, đó là: xem xét vị trí 4 cọc bê tông tại thời điểm ông Chi đóng cọc còn hay đã mất, có những ai tham gia đóng cọc bê tông tại thời điểm đó; yêu cầu ông Vũ Văn Vị xác định vị trí thỏa thuận khi mua bán với ông Tào; căn cứ trích đo hiện trạng do chính ông Tào ký, lời khai ông Tào xác định tại xã phía trước nhà; căn cứ vào GCNQSDĐ của ông Chi; bà Đào Thị Một nguyên là cán bộ địa chính là người ký hồ sơ địa chính và các chứng cứ khác. Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ vụ án. Khi giải quyết vụ án, cũng cần xác định vị trí đất ông Tào chuyển nhượng phía giáp ông Đức có phù hợp với GCNQSDĐ hay không; ông Chi xác định vị trí trước nhà ông Tào hiện nay, cũng cần đo diện tích theo quan điểm của ông Chi, trên cơ sở các chứng cứ thu thập như đã nêu trên, đánh giá tổng hợp các chứng cứ, từ đó xác định vị trí đất chuyển nhượng làm căn cứ để quyết định. Cấp sơ thẩm đo vẽ toàn bộ thửa đất của ông Tào, cho

rằng không xác định được chính xác vị trí đất chuyển nhượng là chưa thuyết phục.

[4]. Về hiệu lực của hợp đồng: Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Chi và ông Tạo vào thời điểm năm 1995 là được các đương sự thừa nhận. Cấp sơ thẩm nhận định không xác định được vị trí tranh chấp là chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ; đồng thời cho rằng trong GCNQSDĐ ghi sai số thửa, tờ bản đồ để làm căn cứ xác định hợp đồng vi phạm nội dung, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu căn cứ. Việc này, cần phải xem xét quan điểm của UBND huyện An Dương, sự nhầm lẫn và không ghi cụ thể có ảnh hưởng làm thay đổi bản chất việc chuyển nhượng giữa ông Chi và ông Tạo hay không, giao dịch chuyển nhượng có thực hiện theo các trình tự quy định của pháp luật hay không, xem xét có việc nộp lệ phí trước bạ 19/5/1995 và việc thu ngân sách xã 19/5/1995, ai là người nộp; hồ sơ về việc ông Chi được cấp GCNQSDĐ năm 1995 có tuân thủ quy định. Căn cứ các chứng cứ thu thập cần áp dụng chính xác tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự, năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng vi phạm nội dung nêu trên, không công nhận là chưa điều tra, xác minh đầy đủ làm rõ bản chất sự việc, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5]. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chi, nhưng không tuyên bố rõ tính pháp lý hiệu lực của hợp đồng, buộc ông Tạo phải trả 487.000.000 đồng là mâu thuẫn. Ông Tạo có yêu cầu phản tố, đề nghị hủy GCNQSDĐ của ông Chi, nhưng không tuyên bố có chấp nhận yêu cầu phản tố hay không, quyết định hủy GCNQSDĐ của ông Chi, không căn cứ vào thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Chi có đúng quy định của pháp luật hay không để làm căn cứ.

[6]. Do vi phạm nghiêm trọng cả về tố tụng và nội dung, những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Xét thấy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của ông Chi cấp phúc thẩm không xem xét.

[7]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Xét thấy, các căn cứ và lập luận của Kiểm sát viên tại phiên tòa không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[8]. Ông Chi không phải chịu án phí phúc thẩm; Án phí sơ thẩm được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 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 án, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Án phí: Ông Vũ Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả ông Chi 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0008691, ngày 30/8/2019, của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét lại sau khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các Đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đặng Đình Lực