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: 41/2023/DS-PT
Ngày 19-5-2023
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 Trần Thị Vân Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Thu;

Ông Phạm Hữu Trường.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - 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 Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2022/TLPT-DS về việc: "Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Đức B; địa chỉ: Tổ Kiến Thiết 1, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Đ; địa chỉ: Tổ Kiến Thiết 1, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị Mý (vợ ông Bùn); địa chỉ: Tổ Kiến Thiết 1, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bà Phạm Thị Vốn (vợ ông Điệp); địa chỉ: Tổ Kiến Thiết 1, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - ông Phạm Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo hồ sơ vụ án, lời khai các đương sự và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:*

- *Nguyên đơn là ông Phạm Đức B trình bày:* Ngày 20 tháng 5 năm 1998, ông Phạm Văn Đ có thỏa thuận bán cho ông một thửa đất có diện tích 108m^2 với giá 5.700.000 đồng, nay thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ địa chính số 15 (300588-3-b) tại cụm 5, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng có các cạnh như sau: Phía Đông giáp mương thoát nước tập thể, dài 24m; phía Tây giáp đất nhà bà Trần Thị Bấc, dài 24m; phía Nam giáp đường làng khu Kiến Thiết 1; phía Bắc giáp mương thoát nước tập thể, dài 4,5m. Hai bên lập "Giấy nhượng đất ở" đề ngày 20 tháng 5 năm 1998, có chữ ký của ông và ông Điệp. Vợ chồng ông Điệp đã nhận đủ số tiền 5.700.000 đồng và bàn giao đất cùng toàn bộ giấy tờ liên quan đều là bản viết tay các giấy mua bán đất.

Về nguồn gốc thửa đất trên: Năm 1994, UBND xã Bắc Hà, quận Kiến An đã giao cho bà Khúc Thị Đó 108m^2 theo Văn bản giao quyền sử dụng đất ở ngày 12 tháng 4 năm 1994. Ngày 18 tháng 9 năm 1996, bà Đó chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Văn Đ có Giấy xin chuyển nhượng đất ở có xác nhận của UBND phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Trước đó, bà Đó có nhượng thửa đất nói trên cho ông Hoàng Văn Đương (là con rể của bà Đó). Sau đó, ông Đương không có nhu cầu sử dụng nên nhượng lại cho ông Phạm Đức Điện rồi ông Điện chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ. Những việc chuyển nhượng trên chỉ được viết giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Đến năm 1998, ông Điệp nhượng lại thửa đất trên cho ông Bùn.

Từ năm 1998 đến nay, vợ chồng ông Bùn là người trực tiếp quản lý sử dụng, là người đóng thuế hàng năm. Năm 2010, khi ông Bùn xây nhà trên thửa đất nói trên thì ông Điệp ra giữ đất và nhận thửa đất đó là của ông Điệp. Ông Điệp cho rằng Giấy nhượng đất ở ngày 20 tháng 5 năm 1998 là không đúng; ông đã đề nghị Công an quận Kiến An giải quyết tranh chấp. Tại Thông báo số 50/TB-CAKA ngày 25 tháng 5 năm 2011 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an quận Kiến An đã tiến hành trưng cầu giám định nội dung, chữ viết của Giấy nhượng đất đề ngày 20 tháng 5 năm 1998 và kết luận chữ ký, chữ viết (Phạm Văn Đ) ở phần người nhượng đất là của ông Phạm Văn Đ. Sau khi có Thông báo số 50/TB-CAKA ngày 25 tháng 5 năm 2011 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Kiến An, vợ chồng ông Bùn đã làm Tờ khai đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 01 tháng 7 năm 2011, có xác nhận của UBND phường Tràng Minh và ghi người sử dụng đất là Phạm Đức B, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng, thời điểm sử dụng từ năm 1998.

Nay, ông Bùn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông và ông Phạm Văn Đ theo Giấy nhượng đất ở ngày 20 tháng 5 năm 1998 là hợp pháp, công nhận ông Bùn là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nói trên.

- *Bị đơn - ông Phạm Văn Đ trình bày:* Năm 1996, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đức Điện một thửa đất có diện tích 108m^2 với giá 5.700.000 đồng; thửa đất này nay là thửa đất số 109, tờ bản đồ địa chính số 15 (300588-3-b) tại Cụm 5, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Việc chuyển nhượng có được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên.

Đến năm 1998, gia đình ông làm nhà nhưng thiếu tiền. Vợ chồng ông có vay bà Phạm Thị Mý là chị gái ông số tiền 5.000.000 đồng, việc vay mượn không được lập thành văn bản, không có thời hạn và lãi suất. Khoảng mấy tháng sau khi vay tiền, bà Mý đòi tiền. Vợ chồng ông không có tiền trả, bà Mý yêu cầu vợ chồng ông đưa toàn bộ giấy tờ của thửa đất nêu trên cho bà Mý để đi cầm cố vay tiền. Vợ chồng ông đồng ý nên đã đưa bản gốc các giấy tờ liên quan đến thửa đất cho bà Mý nhưng không lập thành văn bản, giấy tờ gì, không có ai chứng kiến. Sau đó một thời gian, vợ chồng ông đến trả tiền bà Mý và xin chuộc lại giấy tờ đất nhưng bà Mý không đồng ý và nói rằng đất là của bà Mý.

Đối với Giấy nhượng đất do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án có chữ ký của ông, đây không phải chữ ký, chữ viết của ông và ông không chấp nhận kết luận giám định chữ ký của Cơ quan Công an. Ông đề nghị giám định lại chữ ký trong Giấy nhượng đất đó, xác định rõ tuổi mực và xác định có phải chữ viết, chữ ký của ông hay không.

Ông Điệp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông và yêu cầu: Năm 1998, thửa đất trên có giá trị 10.000.000 đồng, khi đó vợ chồng ông vay của vợ chồng ông Bùn 5.000.000 đồng, ông đề nghị là chia đôi giá trị thửa đất, vợ chồng ông và vợ chồng ông Bùn mỗi bên hưởng một nửa. Nếu không thỏa thuận được phương án đó thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không có việc mua bán đất, vợ chồng ông không nhận tiền bán đất 5.700.000 đồng và bàn giao đất như nguyên đơn trình bày. Thửa đất hiện nay vẫn là đất trống, trên đất không có tài sản gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là* bà Phạm Thị Mý (vợ ông Bùn) đồng ý với ý kiến của ông Phạm Đức B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là* bà Phạm Thị Vốn đồng ý với ý kiến của ông Phạm Văn Đ và khẳng định: Không có việc vợ chồng bà bán đất và nhận 5.700.000 đồng cho ông Bùn, bà Mý. Bà cũng không biết có giấy nhượng đất ở và không ký bất cứ tài liệu nào liên quan đến thửa đất. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất là tài sản chung của vợ chồng bà đã mua của ông Phạm Đức Điện từ năm 1996.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đã quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 131, 705, 707, 708, 709, 710, 712 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30; khoản 3 Điều 38 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ các khoản 1; 2 Điều 26 và khoản 1; 2; 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 1998, giữa ông Phạm Văn Đ và ông Phạm Đức B là hợp đồng có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (300588-3-b) diện tích 108m^2, tại cụm 5, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng (nay là tổ Kiến Thiết 1, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng). Phía Đông Bắc từ mốc 1 đến mốc 2, dài 4,5m giáp đất nhà ông Phạm Đức Thăng; phía Tây Nam từ mốc 3 đến mốc 6, dài 4,5m giáp hành lang đường Phù Lưu; phía Đông Nam từ mốc 2 đến mốc 3, dài 24,00m giáp đất công; phía Tây Bắc từ mốc 1 đến mốc 6, dài 24,00m giáp đất ông Phạm Đình The (có Sơ đồ kèm theo).

2. Ông Phạm Đức B và ông Phạm Văn Đ có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Phạm Đức B. Nếu ông Phạm Văn Đ gây khó khăn thì ông Phạm Đức B được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, xét xử lại vụ án, hủy bản án sơ thẩm, không công nhận việc mua bán chuyển nhượng thửa đất.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Bị đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Vốn thống nhất trình bày ý kiến:* Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, hủy Bản án sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, trả lại hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật do Tòa án nhân dân quận Kiến An vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, xác định chưa đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thiếu người tham gia tố tụng, xác định không đúng tư cách tham gia vụ án của những người làm chứng, chưa tiến hành định giá tài sản, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đảm bảo, không khách quan, chưa xem xét toàn diện vụ án làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng bị đơn. Bị đơn là người có quyền sử dụng đất vì không bán và không nhận tiền của nguyên đơn. Giấy nhượng đất ở đề ngày 20 tháng 5 năm 1998 là không hợp pháp, không có chứng thực, vi phạm về mặt hình thức. Giấy nhượng đất ở chỉ có ông Phạm Văn Đ chuyển nhượng cho ông Phạm Đức B, bà Phạm Thị Vốn không chuyển nhượng thửa đất nên nếu Giấy nhượng đất ở đề ngày 20 tháng 5 năm 1998 là có thật thì

cũng vô hiệu đối với ½ quyền sử dụng thửa đất vì là tài sản chung của bà Phạm Thị Vốn với ông Phạm Văn Đ. Trên thực tế, quyền và nghĩa vụ của hai bên theo Giấy nhượng đất ở đề ngày 20/5/1998 đều không được thực hiện do không có tài liệu nào thể hiện có việc giao nhận tiền, việc bàn giao đất giữa ông Phạm Văn Đ và ông Phạm Đức B.

- Nguyên đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Mý thống nhất trình bày: Không đồng ý với các yêu cầu kháng cáo, quan điểm của bị đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm, ý kiến đã trình bày. Mặc dù, cấp sơ thẩm có sơ suất không định giá tài sản và không hỏi ý kiến những người là chủ sử dụng đất trước đó nhưng những người này không có tranh chấp nên đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo Giấy nhượng đất ở ngày 20 tháng 5 năm 1998 là hợp pháp, công nhận ông Bùn là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nói trên.

** 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 Tòa án nghị án đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Đ; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Kiến An giải quyết lại theo quy định của pháp luật; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định và xét kháng cáo:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn có đơn khởi kiện với nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo Giấy nhượng đất ở ngày 20/5/1998 là hợp pháp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp thửa đất. Hai yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn cùng được giải quyết trong quan hệ pháp luật: "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

Nơi có tài sản tranh chấp và nơi các đương sự cư trú tại: Tổ Kiến Thiết 1, phường Tràng Minh, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Do đó, Toà án nhân dân

quận Kiến An, thành phố Hải Phòng thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Vụ án có kháng cáo hợp lệ nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét bị đơn kháng cáo với nội dung, yêu cầu hủy án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nguồn gốc thửa đất: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự thể hiện thửa đất có các tài liệu sau: Văn bản giao quyền sử dụng đất ở ngày 12 tháng 4 năm 1994 của UBND xã Bắc Hà cho bà Khúc Thị Đó; các giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền: Giấy xin cam đoan ghi ngày 18 tháng 9 năm 1996 giữa bà Khúc Thị Đó, ông Hoàng Văn Đương, ông Hoàng Đức Điện; 01 giấy cam đoan nhượng đất ngày 6 tháng 10 năm 1996 giữa ông Phạm Đức Điện cho ông Phạm Văn Đ; 01 biên bản giao đất ở ghi ngày 19 tháng 9 năm 1996 giữa bà Khúc Thị Đó, ông Đào Quang Trạm, Hoàng Văn Đương cho ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Bốn, ông Phạm Đức Điện và 01 giấy xin nhượng đất ở ghi ngày 18 tháng 9 năm 1996 giữa bà Khúc Thị Đó cho ông Phạm Văn Đ có xác nhận của UBND phường Tràng Minh.

Hồ sơ quản lý tại UBND phường Tràng Minh có thể hiện tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thửa đất đứng tên ông Trần Đình Điệp (không phải Phạm Văn Đ) diện tích 120,2m^2.

Hiện trạng thửa đất theo biên bản xem xét thẩm định và trích đo thửa đất thấy: Trên thửa đất hiện nay có phần diện tích đất tranh chấp là 134,1m2; trong đó, diện tích trong hồ sơ là 108m^2, ngoài hồ sơ là 26,1m^2. Ngoài ra, còn có phần diện tích ghi là "đất công".

[3] Xét thấy, đáng lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa những người có tên tại các Giấy chuyển nhượng đất qua các thời kỳ nêu trên tham gia tố tụng để xác minh, làm rõ chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất qua các thời kỳ, tài sản thuộc quyền sử dụng chung hay riêng và việc mua bán chuyển nhượng giữa các bên có hợp pháp hay không, nay có tranh chấp hay không; cần xác minh làm rõ tại chính quyền địa phương để xác định ai là chủ sử dụng thửa đất và ai có quyền sử dụng đất. Vì chỉ căn cứ vào tài liệu do các đương sự cung cấp là chưa đúng trình tự thủ tục, không có căn cứ xác định những người có tên trên Giấy viết tay nhượng thửa đất có phải là người có quyền sử dụng đất hay không. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai những người này để làm rõ nguồn gốc thửa đất qua các thời kỳ sử dụng đất.

Bên cạnh đó, theo hồ sơ quản lý của UBND phường Tràng Minh thể hiện: Thửa đất số 109, tờ bản đồ 15 (300588-3-b) tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất UBND phường Tràng Minh lập ngày 01 tháng 7 năm 2011 đứng tên ông Trần Đình Điệp, diện tích 120,2m^2; hiện trạng theo kết quả thẩm định là 134,1m^2, trong sơ đồ có phần ghi "đất công". Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ sự khác nhau giữa chủ sử dụng đất theo văn bản giao đất, hồ sơ quản lý đất đai và thực tế sử dụng đất qua các thời kỳ mà nhận định: "*Từ đó đến nay không có ai tên là Trần Đình Điệp tranh chấp diện tích đất này"* là không có căn cứ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ sự sai số về diện tích giữa văn bản giao đất, hồ sơ quản lý và hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất công cụ thể là đất gì,

thuộc quyền quản lý của cá nhân, cơ quan, đơn vị nào. Theo sơ đồ thửa đất có ghi là "đất công" nhưng không rõ diện tích đất công này nằm liền kề với diện tích đất tranh chấp và có tường vây trong cùng thửa đất. Theo nguyên đơn, đây là phần đất gia đình đã đổi cho UBND xã để sử dụng, bị đơn không thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh về nguồn gốc, hiện trạng, sự biến động và nguyên nhân biến động đối với thửa đất là có thiếu sót, chưa có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hay bị đơn có quyền chuyển nhượng hay không.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp theo "Giấy nhượng đất ở" ghi ngày 20 tháng 5 năm 1998: Nhận thấy, đây là văn bản viết tay với nội dung: *"...tôi là Phạm Văn Đ có một lô đất ở... vì điều kiện khó khăn nay nhượng lại cho ông Phạm Đức B và vợ là Phạm Thị Mý với giá tiền là 5.700.000 đồng..."* bên dưới có chữ ký, chữ viết của người mua là "Phạm Đức B", người nhượng "Phạm Văn Đ". Ngoài ra, giấy có ghi tứ cận các cạnh của thửa đất, không có chữ ký của vợ ông Điệp là bà Phạm Thị Vốn; không có người làm chứng và xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Xét thấy: Mặc dù, ông Điệp không thừa nhận chữ ký trên Giấy nhượng đất ở ngày 20 tháng 5 năm 1998 là của mình song căn cứ Kết luận giám định số 133/KL-KTHS (TL) ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Văn Đ tại mục "Người nhượng đất" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của người mang tên Phạm Văn Đ trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 và chữ ký, chữ viết của người mang tên Phạm Văn Đ trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M3 đến M10 là do cùng một người ký, viết ra; chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Văn Đ tại mục "Người nhượng đất" và chữ viết có nội dung từ dòng "Cộng Hòa xã Hội chủ nghĩa Việt Nam" đến dòng "người mua đất, người nhượng đất" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A được viết, ký bằng bút trực tiếp.

Ông Điệp không đồng ý, yêu cầu cấp phúc thẩm giám định lại. Tại kết luận giám định của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận: "Chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Văn Đ tại mục "Người nhượng đất" trên tài liệu cần giám định so với chữ ký của người mang tên Phạm Văn Đ trên các tài liệu mẫu so sánh và chữ ký, chữ viết của người mang tên Phạm Văn Đ trên các tài liệu là do cùng một người ký, viết ra; chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Văn Đ tại mục "Người nhượng đất" và chữ viết có nội dung từ dòng "Cộng Hòa xã Hội chủ nghĩa Việt Nam" đến dòng "người mua đất, người nhượng đất".

Vì vậy, có đủ căn cứ xác định chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Văn Đ tại mục "Người nhượng đất" trên Giấy nhượng đất ở ngày 20 tháng 5 năm 1998 là của ông Phạm Văn Đ.

[5] Tuy nhiên, xét tính hợp pháp của Giấy nhượng đất ở ghi ngày 20 tháng 5 năm 1998 thấy: Giấy nhượng đất ở chỉ có chữ ký của ông Điệp, không có chữ ký của bà Phạm Thị Vốn là vợ ông Điệp, trong khi đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân; Giấy nhượng đất không được công chứng, chứng thực cũng không

có người làm chứng là vi phạm về mặt hình thức, thiếu chủ thể ký kết theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự 1995

Nguyên đơn cho rằng đã nhận bàn giao và sử dụng đất nhưng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất là đất trống, không có công trình, nhà, kiến trúc gì trên đất. Bản án sơ thẩm lại nhận định: "…nhưng vợ chồng ông Bùn đã quản lý đất, đã xây dựng tường bao vây quanh thửa đất, trồng cây, từ đó đến nay..." là không phù hợp. Căn cứ lời khai của các bên và hiện trạng thửa đất thể hiện: Thửa đất được ngăn cách bởi tường nhà của hai hộ giáp ranh; một phía giáp mặt đường vẫn để trống giáp với đường; một phía giáp đất công (đất mương) trước đây nguyên đơn có rào bằng sắt phế liệu lò xo để ngăn với đường xóm, cách đây 2-3 năm khi có tranh chấp rồi mới xây bờ bao khoảng 1m.

Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai hai bên trình bày không thống nhất, bên nào cũng khẳng định là người tôn tạo, quản lý, sử dụng thửa đất. Nguyên đơn trình bày chỉ trồng cây rau, củ, quả, hoa màu theo vụ trên đất, gần đây (khoảng năm 2020 - 2021) mới xây một phần tường vây nằm phía ngoài giáp phần đất công. Ngoài ra, các cạnh giáp với hộ giáp ranh ngăn cách bởi tường nhà hàng xóm xây dựng. Do đó, không có cơ sở xác định bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất công khai, ngay tình và cũng không có căn cứ xác định bà Phạm Thị Vốn buộc phải biết việc vợ chồng nguyên đơn đã sử dụng đất mà không có ý kiến, không phản đối gì. Vì vậy, không đủ điều kiện để áp dụng hướng dẫn tại điểm a.6 và điểm b.3, tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy nhượng đất ở ghi ngày 20 tháng 5 năm 1998 giữa ông Phạm Văn Bùn và ông Phạm Văn Điệp là hợp pháp.

[6] Như vậy, cần xem xét, xác minh làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy nhượng đất ở" ghi ngày 20 tháng 5 năm 1998 ký giữa ông Phạm Đức B và ông Phạm Văn Đ có bị vô hiệu do vi phạm Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 691 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các Điều 10, 11 của Nghị định số 17/NĐ-CP ngày 27/3/1999 của Chính phủ quy định về công nhận quyền sử dụng đất.

[7] Nguyên đơn cho rằng, vợ chồng ông Điệp đã nhận đủ số tiền và bàn giao đất cùng toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất cho vợ chồng ông, song bị đơn không thừa nhận. Các tài liệu, chứng cứ thu thập được cho thấy: Tại Giấy nhượng đất thể hiện: *"nay nhượng lại với giá tiền là 5.700.000 đồng…"*, không ghi việc bàn giao tiền, các bên không cung cấp được giấy biên nhận tiền, không có người làm chứng nên không có cơ sở xác định vợ chồng bị đơn đã nhận tiền hay chưa. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh những người trong gia đình đều không ai chứng kiến việc giao dịch, thanh toán mà sau này nghe nói lại là chưa khách quan. Nay, vợ chồng bị đơn không thừa nhận việc này. Do đó, không có cơ sở xác định vợ chồng bị đơn đã nhận tiền chuyển nhượng là 5.700.000 đồng như nguyên đơn trình bày hay chưa nên không đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó có hiệu lực pháp luật do một bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Từ đó, khi giải quyết vụ án, cần xem xét để làm rõ: Giấy nhượng đất ở ghi ngày 20 tháng 5 năm 1998 là vô hiệu toàn bộ hay vô hiệu ½; cần xem xét, đánh giá lỗi của các bên khi hợp đồng dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích bằng văn bản cho các đương sự biết để xác định họ có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu hay không. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản để làm căn cứ tính giá trị thiệt hại buộc các bên phải bồi thường cho nhau khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[9] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và công nhận Giấy nhượng đất ở ngày 20 tháng 5 năm 1998 giữa ông Phạm Văn Đ và ông Phạm Đức B có hiệu lực pháp luật; buộc bị đơn phải thực hiện những nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Giấy nhượng đất ở là không có căn cứ.

[10] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy những sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm được và để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và để giải quyết toàn diện vụ án, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Phạm Văn Đ; căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Kiến An giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với pháp luật.

[11] Về án phí:

[11.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[11.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Phạm Văn Đ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Kiến An giải quyết, xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Phạm Văn Đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003687 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.Hải Phòng;
- TAND quận Kiến An;
- Chi cục THADS quận Kiến An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Thị Vân Thúy