

**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: 04/2023/DS-PT
Ngày 17-01-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**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 Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hữu Trường

Ông Lưu Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Ông Nguyễn Hoàng Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 12 năm 2022 và ngày 17 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng bị Kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 20/2022/QĐ-PT ngày 27/12/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 196X và bà Ngô Thị K, sinh năm 196X; cùng địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng; ông H vắng mặt, bà K có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị K: Ông Đỗ Hoàng D, sinh năm 197X; địa chỉ: phường Đ, quận L, Hải Phòng (theo giấy ủy quyền ngày 07/12/2022); có mặt;

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ: Tổ X, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng; hiện nay đang chấp hành án tại Phân trại số 3 Trại giam X, huyện T; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Tổ X, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

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

+ Chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn H ; cùng địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng; anh H vắng mặt, chị H có mặt.

+ Ông Nguyễn Ngọc P và bà Trương Thị L; cùng địa chỉ: phường V, quận Q, Hải Phòng; vắng mặt

+ Văn phòng công chứng A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: quận L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 20/9/2021 của ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị K và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Tháng 5/1998 vợ chồng ông H, bà K có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà L quyền sử dụng đất, diện tích 581m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng (sau đây viết tắt là Thửa đất số 491). Việc chuyển nhượng có lập Giấy biên nhận ngày 10/5/1998 được ông Ngô Đức N chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T xác nhận; ông C bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 46.000.000 đồng và bàn giao tài sản cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ngay thời điểm đó cho ông bà. Ông H và bà K đã nhận đất sử dụng từ năm 1998 và xây dựng thêm công trình trên đất, cho con gái là Nguyễn Thị H một phần diện tích để xây nhà sử dụng. Khoảng 03 tháng sau, ông C bà L mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng để làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện, rồi chiếm giữ đến nay chưa trả. Ông H bà K đã thực hiện đóng thuế cho Nhà nước từ khi nhận đất cho đến nay.

Nay đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 491 giữa các bên lập ngày ngày 10/5/1998; buộc ông C bà L phải trả lại ngay tại phiên tòa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0193976 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là huyện A) cấp ngày 17/3/1997 cho ông C để ông bà thực hiện thủ tục sang tên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

**** Trong quá trình giải quyết, bị đơn Nguyễn Thị L trình bày:***

- Tại bản tự khai ngày 14/4/2022: Bà L khai tháng 5/1998 vợ chồng bà có thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và bà K Thửa đất số 491 cùng toàn bộ tài sản là công trình trên đất với giá thỏa thuận 46.000.000 đồng nhưng đến nay chưa trả hết tiền (trả nhiều lần mới được 41.300.000 đồng) và còn thiếu 4.700.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào trả hết tiền sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Bà L chưa có quan điểm gì về chữ kí dưới mục người nhượng

trong Giấy biên nhận ngày 10/5/1998. Do vợ chồng ông bà chuyển đi nơi Khác nên vợ chồng ông H đền đất đó ở và xây dựng thêm công trình. Bà L có quan điểm vợ chồng ông H phải trả hết tiền thiếu tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay là 1.160.000.000 đồng ($58m^2 \times 20.000.000$ đồng/ m^2).

- Lời khai ngày 14/7/2022 bà L khai: Hiện nay, bà đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có việc giao cho ông H bà K hay giao cho ai Khác; không cầm cô, thế chấp, không kí hợp đồng chuyển nhượng tặng cho bất kì ai. Do có quan hệ là hàng xóm nên đã cho ông H bà K sang ở nhờ.

- Đơn kiến nghị ngày 01/8/2022 bà L trình bày: Khẳng định không có việc chuyển nhượng cho ông H bà K Thửa đất số 491; không đồng ý với kết quả định giá; đề nghị Tòa án hoãn giải quyết vụ án cho đến khi ông C thi hành án xong về giải quyết do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C có nguồn gốc do bố mẹ ông C cho mua riêng cho ông C. Bà L đề nghị được rút lại toàn bộ lời khai tại Tòa án ngày 14/4/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Khẳng định không có việc chuyển nhượng Thửa đất số 491 cho ông H, bà K. Không đề nghị trưng cầu giám định chữ kí trong Giấy biên nhận mà đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án. Khẳng định không có việc kí hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 491 cho ông P bà L được Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 16/5/2016. Quan hệ giữa vợ chồng bà với ông P bà L là quan hệ vay nợ và muốn để hai bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

*** Bị đơn Nguyễn Văn C trình bày:**

- Biên bản ghi lời khai ngày 11/7/2022 ông C khai: Ông đứng tên một mình tại Thửa đất số 491. Không có việc chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông H bà K. Do vợ chồng ông H bà K khó khăn về chỗ ở nên ông C cho ở nhờ. Không có hợp đồng chuyển nhượng mà thỏa thuận miệng với nhau về giá khoảng 46.000.000 đến 50.000.000 đồng. Vợ chồng ông đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lý do chưa giao cho ông H bà K là do chưa nhận đủ tiền của ông H bà K như đã thỏa thuận. Đề nghị Tòa án chờ ông thi hành án xong về giải quyết và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng thửa đất. Đối với lời khai ngày 14/4/2022 của bà L với Tòa án có nội dung ông H bà K phải trả hết tiền thiếu tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay là 1.160.000.000 đồng ($58m^2 \times 20.000.000$ đồng/ m^2), ông không đồng ý với mức giá do vợ ông đưa ra mà yêu cầu giá là 30.000.000 đồng/ m^2 . Ông C không yêu cầu giám định, không giao nộp tài liệu gì.

- Đơn kiến nghị ngày 01/8/2022 ông C trình bày: Khẳng định không có việc chuyển nhượng cho ông H bà K Thửa đất số 491; không đồng ý với kết quả định giá; đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án cho đến khi ông C thi hành án xong về giải quyết do tài sản trên được cấp cho ông C nên việc giải quyết cần phải có mặt ông.

***Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc P và bà Trương Thị L trình bày:** Thời điểm hai bên ký kết thỏa thuận mua bán nhà là do vợ chồng bà L ông C đang thế chấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất ở ngân hàng để vay tiền. Sau đó, ông P và bà L cùng vợ chồng ông C, bà L ra Ngân hàng làm thủ tục giải chấp để lấy lại giấy tờ nhà. Ngày 16/5/2016 vợ chồng ông và bà L, ông C đã trực tiếp đến Văn phòng công chứng A để công chứng hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 491. Việc bà L khai không có việc kí hợp đồng chuyển nhượng trên là không đúng. Sau này, ông P và bà L biết ông C và bà L đã bán thửa đất trên cho vợ chồng ông H và bà K. Tuy nhiên, do ông C đang chấp hành án nên ông P đề nghị vợ chồng ông sẽ cùng ông C bà L tự thỏa thuận giải, quyết với nhau việc nợ tiền để tạo điều kiện cho ông H và bà K được quản lý sử dụng thửa đất trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:** Thống nhất với trình bày và quan điểm của bà K, ông H không bổ sung gì thêm.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng đã Căn cứ vào khoản 1 Điều 146, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 705, 706, 707, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật đất đai 2003 các điều 117, 206, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng diện tích 581m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17 thôn X, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng giữa ông Nguyễn Văn H bà Ngô Thị K với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C theo Giấy biên nhận ngày 10/5/1998.

Giao cho ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị K quản lý, sử dụng diện tích đất 581m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0193976; số vào sổ cấp giấy 00963 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là huyện A) cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 17/3/1997 cho ông Nguyễn Văn H bà Ngô Thị K.

Ông Nguyễn Văn H bà Ngô Thị K có trách nhiệm đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền Kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2022 bị đơn là ông bà Nguyễn Thị L Kháng cáo; ngày 01/10/2022 bị đơn Nguyễn Văn C Kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, Hải Phòng.

Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập bà L đến làm việc về yêu cầu Kháng cáo của bà L và ông Cương cho rằng Giấy biên nhận ngày 10/5/1998 không phải là chữ ký của ông C, bà L; Tòa án đã yêu cầu bà L cung cấp tài liệu chứng minh để tòa án cấp phúc thẩm xem xét. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị L không đến trụ sở Tòa án làm việc. Sau khi Tòa án ra Quyết định xét xử thì ngày 12/12/2022 bà L mới đến trụ sở Tòa án làm việc và có đơn xin hoãn phiên tòa; tại buổi làm việc ngày 12/12/2022 bà L cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì và không có ý kiến yêu cầu giám định chữ ký. Tại phiên tòa ngày 27/12/2022 bà L tiếp tục vắng mặt và có đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành giám định chữ ký của bà L và ông C. Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu bà L cung cấp các tài liệu chứng cứ để Tòa án tiến hành giám định chữ ký (theo thông báo số 1213/TB-TA ngày 27/12/2022) và thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng (theo thông báo số 75/TB-TA ngày 27/12/2022). Tuy nhiên, bà L không giao nộp tài liệu chứng cứ và không đến Tòa án để làm thủ tục giám định chữ ký theo yêu cầu của Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà K và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng trình bày: Năm 1998 vợ chồng ông H, bà K có nhận chuyển nhượng thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng của vợ chồng ông C, bà L. Thực tế, hai bên có viết giấy biên nhận ngày 10/5/1998. Tuy nhiên, do hai bên tin tưởng nhau nên thời điểm viết giấy biên nhận đã không ra chính quyền địa phương để xác nhận. Sau này bà K mới mang giấy biên nhận ra chính quyền địa phương để xác nhận việc các bên có chuyển tiền để mua thửa đất trên. Việc bà L, ông C trình bày cho vợ chồng ông H, bà K mượn đất là không đúng. Vì ông H và bà K có đủ điều kiện kinh tế để mua nhà ở tại địa phương mà không phải đi mượn, ở nhờ như ông C bà L trình bày. Quá trình, vợ chồng ông H, bà K ăn ở xây dựng, tách đất cho con gái xây nhà vợ chồng ông C, bà L cùng chính quyền địa phương đều biết và không có ý kiến gì. Vì vậy, bà K yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn Kháng cáo của bà L, ông C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với việc bà L yêu cầu Tòa án tiếp tục hoãn phiên tòa để tiến hành giám định chữ ký và đợi ông C thi hành án xong mới giải quyết thì bà K và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn (ông Đỗ Hoàng D) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Vì quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện A, đã nhiều lần yêu cầu bà L tiến hành giám định chữ ký. Đồng thời, tại cấp phúc thẩm phiên tòa đã phải hoãn nhiều lần, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa ngày 27/12/2022 để tạo điều kiện cho bà L làm các thủ tục giám định chữ ký nhưng bà L không cung cấp tài liệu, không làm các thủ tục để giám định theo quy định của pháp luật, điều này chứng tỏ chữ ký của bà L, ông C là đúng. Việc xin hoãn phiên tòa chỉ nhằm gây khó khăn, kéo dài vụ án để ép ông H, bà K phải trả thêm tiền cho ông C, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

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.

Đối với nội dung Kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận Kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, Hải Phòng. Án phí DSPT: Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn H và Ngô Thị K về tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C có ĐKHTT tại: Số 5A/2, Tổ 1, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng. Vụ án có Kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ngọc P và bà Trương Thị L, đại diện Văn phòng công chứng A, thành phố Hải Phòng vắng mặt.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự trên nhiều lần nhưng ông H, anh Hồng có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn C là người Kháng cáo đang chấp hành án tại trại giam Xuân Nguyên không thể có mặt tại phiên tòa. Ông Nguyễn Ngọc P và bà Trương Thị L, đại diện Văn phòng công chứng An Biên, thành phố Hải Phòng vắng mặt.

Đối với việc bị đơn bà Nguyễn Thị L là người Kháng cáo nhưng vắng mặt và có đơn xin hoãn xét xử tại các phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Nhưng các lý do hoãn phiên tòa bà L đưa ra là không phù hợp với quy định của pháp luật và bà L cũng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ nào khác. Do yêu cầu Kháng cáo của bà trùng với yêu cầu Kháng cáo của ông C nên Hội đồng xét xử không đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với vụ án mà tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Về yêu cầu Kháng cáo:

Ngày 15/9/2022 bị đơn là bà Nguyễn Thị L Kháng cáo; Ngày 01/10/2022 bị đơn là ông Nguyễn Văn C Kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét, theo dấu bưu điện, đơn Kháng cáo của ông Nguyễn Văn C gửi ngày 01/10/2022. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 25/10/2022 xác nhận do ông Nguyễn Văn C đang chấp hành án tại phân trại số 3, trại giam N, Hải Phòng thì đến ngày 27/9/2022 ông Nguyễn Văn C mới nhận được Bản án dân sự số 16 ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện A.

Do vậy, đơn Kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C trong thời hạn nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[4] Về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng thửa đất: Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17, diện tích 581 m²; tại địa chỉ xã T, huyện H (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là huyện A) cấp cho ông Nguyễn Văn C từ năm 1995. Đến ngày 17/3/1997 UBND huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C. Đến năm 1998 thì ông H bà K đã đến ăn ở, sử dụng ổn định, xây thêm công trình mới và đóng thuế sử dụng đất từ đó đến nay. Khoảng đầu năm 2022 ông H bà K cho con gái Nguyễn Thị H có chồng là anh Nguyễn Văn H một phần diện tích đất để sử dụng. Chị H, anh H đã xây dựng công trình nhà 2 tầng kiên cố.

[5] Xét, Kháng cáo của các bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L đều cho rằng không có việc mua bán thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17, diện tích 581 m²; tại địa chỉ: Xã T, huyện H (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng cho ông H, bà K mà chỉ cho ông H, bà K ở nhờ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, lời khai của ông C bà L không thống nhất, có nhiều mâu thuẫn, nhiều lần thay đổi lời khai và ý kiến của mình: Tại bản tự khai ngày 14/4/2022 của bà Nguyễn Thị L và bản ghi lời khai ngày 11/7/2022 của ông Nguyễn Văn C đều thừa nhận có việc mua bán chuyển nhượng thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17, diện tích 581 m²; tại địa chỉ xã T, huyện H (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng cho ông H và bà K; nhưng ông H bà K chưa thanh toán hết tiền mua bán (bà L trình bày vợ chồng ông H và bà K còn thiếu số tiền là 4.700.000 đồng và đề nghị phải trả thêm số tiền là 1.160.000.000 đồng. Ông C thì cho rằng vợ chồng ông chỉ thỏa thuận miệng về giá mua bán là 46.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng và không phát sinh bất kỳ giao dịch mua bán gì, nhưng sau đó lại trình bày vợ chồng ông bà chưa nhận đủ tiền từ ông H, bà K; ông không đồng ý với mức giá do vợ ông đưa ra mà yêu cầu giá là 30.000.000 đồng/m²). Sau đó, bà L và ông C đều thay đổi lời khai,

không thừa nhận có việc mua bán chuyển nhượng mà chỉ cho vợ chồng ông H và bà K ở nhờ.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai ban đầu của ông C, bà L đủ căn cứ xác định: Vợ chồng ông C, bà L có thỏa thuận mua bán thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17, diện tích 581 m²; tại địa chỉ xã T, huyện H (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng với vợ chồng ông H, bà K với số tiền là 46.000.000 đồng. Theo giấy biên nhận ghi ngày 10/5/1998 được ông Ngô Đức N chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T xác nhận thì vợ chồng ông C, bà L đã nhận đủ tiền là 46.000.000 đồng.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định có việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17, diện tích 581 m²; tại địa chỉ xã T, huyện H (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng giữa vợ chồng ông C, bà L với vợ chồng ông H, bà K là có căn cứ.

[6] Bị đơn ông C, bà L cho rằng chữ ký trên giấy biên nhận ghi ngày 10/5/1998 không phải là chữ ký của ông C, bà L. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã yêu cầu bà L có đề nghị tiến hành giám định chữ ký, chữ viết trên giấy biên nhận ghi ngày 10/5/1998 nhưng bà L không yêu cầu giám định. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 26/12/2022 bà L có đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giám định chữ ký của bà L và ông C trên giấy biên nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu bà L cung cấp các tài liệu chứng cứ và làm thủ tục nộp chi phí tố tụng để tiến hành giám định. Tuy nhiên, đến bà L không giao nộp các tài liệu chứng cứ cũng như là không nộp chi phí tố tụng. Qua đó, cho thấy bà L đã từ chối quyền của mình. Do vậy, HĐXX phúc thẩm sẽ căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[7] Đối với ý kiến của bà L cho rằng giấy biên nhận ngày 10/5/1998 có xác nhận của ông Ngô Đức N – chủ tịch UBND xã T, huyện A là không đúng vì thời điểm năm 1998 ông N chưa phải là chủ tịch xã T và xã T lúc này thuộc huyện H. Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện chữ ký của ông Ngô Đức N, nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T và dấu của UBND xã T là thật. Ông N cũng thừa nhận từng xác nhận vào giấy biên nhận ngày 10/5/1998. Tuy nhiên, thời điểm xác nhận vào giấy biên nhận không phải là ngày 10/5/1998 bởi vì đến giai đoạn năm 2002-2003 thì xã T thuộc huyện H mới xác nhập vào huyện A. Tại các biên bản làm việc với chính quyền địa phương xã T thể hiện giai đoạn năm 1998 ông T là phó chủ tịch phụ trách UBND xã T (thời điểm này xã T không có chủ tịch). Sau này, khi ông N giữ chức vụ chủ tịch UBND xã T, huyện A, Hải Phòng mới ký xác nhận vào giấy biên nhận ngày 10/5/1998. Sự việc trên cũng đã được bà K thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

Do vậy, bà L có ý kiến việc xác nhận của ông N đóng dấu chủ tịch UBND xã T, huyện A năm 1998 không đúng là có căn cứ. Tuy nhiên, việc ông N xác

nhận vào giấy biên nhận ghi ngày 10/5/1998 nhưng không ghi rõ ngày tháng ký xác nhận không làm ảnh hưởng đến bản chất của việc các bên đã giao nhận đủ tiền mua bán nhà đất. Mặt Khác, ngoài tài liệu là biên nhận ghi ngày 10/5/1998, Tòa án cấp sơ thẩm còn căn cứ vào các tài liệu Khác để xem xét về việc mua bán chuyển nhượng thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17, diện tích 581 m²; tại địa chỉ xã T, huyện H (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng giữa các bên đương sự.

[8] Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ năm 1998, vợ chồng ông H, bà K đã ăn ở ổn định, xây dựng nhà cửa trên đất. Năm 2022 vợ chồng ông H, bà K đã chia con con gái là Nguyễn Thị H và con rể anh Nguyễn Văn H một phần thửa đất trên để xây dựng nhà, không ai có ý kiến gì. Như vậy, về mặt thực tế đã có sự chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất trên.

[9] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 491 giữa ông Nguyễn Văn H bà Ngô Thị K với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C theo Giấy biên nhận ngày 10/5/1998; giao thửa đất trên cho ông H bà K quản lý, sử dụng; ông C và buộc bà L phải bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông H, bà K là có căn cứ.

[10] Đối với việc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17, diện tích 581 m²; tại địa chỉ xã T, huyện H (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng với ông Nguyễn Ngọc P và bà Trương Thị L vào ngày 16/5/2016. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đều thừa nhận, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà xuất phát từ việc ông C, bà L có vay mượn tiền của ông P và bà L nên các bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Ông P và bà L sẽ tự thỏa thuận với ông C, bà L và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết vấn đề này là có căn cứ. Ông P, bà L cũng không có ý kiến gì đối với đối với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[11] Từ các phân tích trên nhận thấy, không có căn cứ chấp nhận Kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 146, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 705, 706, 707, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai 1993;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật đất đai 2003;

Căn cứ vào các điều 117, 206, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận Kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị K:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng diện tích 581m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17 thôn X, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng giữa ông Nguyễn Văn H bà Ngô Thị K với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C theo Giấy biên nhận ngày 10/5/1998.

Giao cho ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị K quản lý, sử dụng diện tích đất 581m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 491, tờ bản đồ số 17; địa chỉ thửa đất: Xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0193976; số vào sổ cấp giấy 00963 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là huyện A) cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 17/3/1997 cho ông Nguyễn Văn H bà Ngô Thị K.

Ông Nguyễn Văn H bà Ngô Thị K có trách nhiệm đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị L ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng. Trả lại cho bà Ngô Thị K số tiền 300.000 đồng, cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0004044 và 0004045 ngày 08/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị L; ông Nguyễn Văn C đã nộp đủ theo biên lai số 4275 ngày 04 tháng 10 năm 2022 và biên lai số 4391 ngày 29/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng.

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 thoả 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 huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hà