TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 141/2020/DS-PT
Ngày 12/8/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Vũ Minh Tuấn;

-Thư ký phiên toà: Bà Hà Lê Giang, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5467/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1958; trú tại: Căn hộ số 1703, nhà 4F, phường H, quận G, thành phố Hà Nội; có mặt.

Bị đơn: Anh Bùi Văn Đ, sinh năm 1971 và chị Trần Thị P, sinh năm 1975; trú tại: Thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vũ Văn L- Công ty luật TNHH S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hà Nam; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam

Người đại diện theo quyền: Ông Ngô Văn L - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Hà Nam; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử

vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

- Bà Trần Thị Th, sinh năm 1947; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Bùi Thị D, sinh năm 1957; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Bùi Văn T, sinh năm 1960; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Bùi Thị T1, sinh năm 1962; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Bùi Thị Đ, sinh năm 1964; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Bùi Văn S (Ph), sinh năm 1967; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Bùi Thị H1, sinh năm 1974; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Bùi Thị L, sinh năm 1978; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Bùi Thành Tr, sinh năm 1981; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Bùi Văn Th sinh năm 1984; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Bùi Thị T3 sinh năm 1986; trú tại: Xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam;vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/12/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Trần Văn T trình bày như sau:

Ngày 10 tháng 11 năm 2004, ông và ông Bùi Văn S có thiết lập giao dịch chuyển nhượng đất ở có nội dung: Ông Bùi Văn S chuyển nhượng cho ông diện tích đất có chiều dài 26m, chiều rộng 4,5m (117m^2) tại thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam; có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông S, phía Tây giáp nhà anh S, phía Nam giáp nhà chị T, phía Bắc giáp đường đi với số tiền là 20.000.000đ. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có xác nhận của ông Trịnh Xuân T4 là trưởng thôn N, ông Phạm Chí D1 là cán bộ địa chính xã C trực tiếp xuống hiện trường kiểm tra, xác minh, trích lục, kẻ vẽ sơ đồ kỹ thuật diện tích đất trên và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C.

Mặc dù hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000đ, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 75.000.000đ. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng, gia đình ông đã 03 lần thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho gia đình ông S. Anh Bùi Văn Đ là con ông S nhận và ký vào giấy nhận tiền, trước sự chứng kiến của ông S cụ thể: Lần giao tiền thứ nhất ông trực tiếp giao 20.000.000đ cho anh Đ, anh Đ viết, ký tên người nhận tiền nhưng giấy không ghi ngày giao nhận tiền; lần thứ hai ngày 03/12/2004 ông giao 20.000.000đ cho anh Đ; lần thứ ba do bận không xuống được nên ngày 01/02/2005 ông có nhờ ông Nguyễn Thanh B (là anh em đồng hao với ông, đến nay đã chết) giao nốt số tiền còn lại là 35.000.000đ, có anh Trần Văn C là con rể ông S chứng kiến. Sau khi nhận đủ tiền theo thỏa thuận, anh Đ cam đoan sẽ thay ông S làm đầy đủ thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho ông.

Ngày 19 tháng 11 năm 2012, ông Bùi Văn S chết. Năm 2014, anh Đ tự ý dựng lán mái tôn làm xưởng mộc trên diện tích đất mà ông được nhận chuyển nhượng từ ông S. Ông làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã C giải quyết, Ủy ban nhân dân xã mời ông và gia đình anh Đ lên làm việc và đã kết luận có việc ông mua đất của ông Bùi Văn S. Năm 2017, ông mới biết vợ chồng anh Đ, chị Phương đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 086014 ngày 25/3/2006 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ PL 15 diện tích 516m^2 bao gồm diện tích 117m^2 đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn S nên ông tiếp tục làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã C giải quyết. Ngày 06/10/2018, Ủy ban nhân dân xã C tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Ông khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/2004 giữa ông và gia đình ông Bùi Văn S; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 086014 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P ngày 25/3/2006 đối với phần diện tích đất 117m^2 ông S đã chuyển nhượng cho ông; yêu cầu anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P dừng ngay việc lấn chiếm đất và xây dựng công trình trên diện tích đất ông nhận chuyển nhượng; buộc gia đình anh Đ phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trái phép và hoàn trả mặt bằng diện tích đất trên cho ông; đề nghị cơ quan có thẩm quyền hoàn thiện thủ tục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn S. Đồng thời, yêu cầu anh Đ bồi thường cho ông tiền tổn hao sức khỏe; tiền đi lại để giải quyết vụ việc trên từ năm 2004 đến nay và tiền đền bù thiệt hại do không được sử dụng đất với tổng số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Toán đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng.

Bị đơn anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P trình bày: Anh chị không làm

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T và hồ sơ vụ việc cũng không thể hiện có hợp đồng chuyển nhượng đất ở giữa ông Bùi Văn S với anh mà chỉ có đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 10/11/2004 của ông Bùi Văn S với Ủy ban nhân dân xã C cho ông Trần Xuân T5. Nội dung đơn xin chuyển nhượng đất ở với ông Trần Xuân T5 thể hiện "về thuế đất gia đình ông Toán phải chịu mọi trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất ", ông Trần Xuân T5 đã chấp nhận. Việc giao dịch giữa ông S với ông Trần Xuân T5 chỉ thể hiện ý chí của ông S, gia đình anh không liên quan đến việc chuyển nhượng đất nên cũng không có trách nhiệm với ông Trần Xuân T5. Ngày 19 tháng 11 năm 2012, ông Bùi Văn S chết, ông Trần Xuân T5 cũng không làm thủ tục như cam kết và cũng không yêu cầu bàn giao đất để quản lý sử dụng nên ông Trần Xuân T5 phải chịu hậu quả về việc chuyển nhượng đất không thành với ông S. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T. Đối với số tiền anh nhận của ông Trần Văn T, nếu ông Trần Văn T đòi thì anh chị sẽ có trách nhiệm hoàn trả.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quan điểm:

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện T: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 24, tờ PL số 15 mang tên Bùi Văn Ph và Bùi Văn Đ, về nguồn gốc: Theo bản đồ đo đạc năm 1986 thuộc thửa đất số 416, tờ bản đồ số 5 diện tích 300m^2 (trong đó 220m^2 đất thổ và 80m^2 đất vườn) mang tên ông Bùi Văn S và thửa đất 844, tờ bản đồ số 5 diện tích 200m^2 đất vườn mang tên Sương (Phương).

Về hiện trạng, quá trình sử dụng đất: Theo bản đồ hiện trạng đo đạc năm 2001, vị trí 02 thửa đất nêu trên gộp thành thửa số 24, tờ bản đồ PL 15. Tổng diện tích 516m^2 trong đó: ông Bùi Văn Ph 258m^2; loại đất ONT; ông Bùi Văn Đ diện tích 258m^2; trong đó đất ONT là 200m^2; đất LNK là 58m^2.

Thực hiện kế hoạch 566 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc xây dựng phương án xử lý hợp pháp hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư. Năm 2006, Ủy ban nhân dân xã C tổ chức xây dựng phương án hợp pháp hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã. Căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật đo đạc bản đồ hiện trạng, hồ sơ địa chính pháp lý, Bản đồ năm 1986, sổ mục kê và các hồ sơ kê khai của chủ sử dụng đất để xây dựng phương án. Hộ ông Bùi Văn S (Phương) và Bùi Văn Đ được xây dựng phương án. Theo phương án xử lý, hộ ông Bùi Văn Đ thuộc loại hình thừa kế quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn Đ theo kế hoạch 566.

Qúa trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Bùi Văn Đ, ông Trần Văn T không mang giấy thỏa thuận chuyển nhượng để làm thủ tục tách

thửa. Đến năm 2014, ông Toán mới về đề nghị làm thủ tục chuyển nhượng thì xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã đã nhiều lần hòa giải nhưng không thành.

Sau khi xem xét lại hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Đ, về thủ tục thừa kế thiếu văn bản của các thành viên trong gia đình. Mặt khác, ông S đã chuyển một phần diện tích đất trên cho ông Trần Văn T năm 2004. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sơ xuất. Để đảm bảo quyền lợi của các bên và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân xã đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 086014 mang tên ông Bùi Văn Đ.

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam: Tại thời điểm phê duyệt phương án xử lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Bùi Văn Đ (vợ là bà Trần Thị P) không xuất trình được giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, ông S đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Trần Văn T, nhưng không khai báo để trừ diện tích khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Đ và ông Bùi Văn S. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận số AE 086014 ngày 25/3/2006 cho hộ ông Bùi Văn Đ, bà Trần Thị P là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Hiện tại hộ ông Bùi Văn Đ, bà Trần Thị P đang sử dụng đất, chưa chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ai và chưa chuyển mục đích sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện T đề nghị hủy kết quả hợp pháp hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Bùi Văn Đ, bà Trần Thị P; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng quy định của pháp luật.

- Anh Bùi Văn T, anh Bùi Văn Th, chị Bùi Thị T3 đều trình bày: về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn T và anh Bùi Văn Đ, chị Trần Thị P là do anh Bùi Văn Đ nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Tam (chị gái ông Bùi Văn S) vào khoảng những năm 1999 (hiện nay bà T đã mất). Nhưng tại thời điểm đó, toàn bộ diện tích đất của anh Bùi Văn S (Phương) và của anh Bùi Văn Đ hiện đang sử dụng đều mang tên ông Bùi Văn S trong hồ sơ địa chính nên việc chuyển nhượng phải đứng tên ông S. Do vậy, anh, chị không biết anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai và xác định không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp trên. Đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại các buổi triệu tập và các phiên tòa xét xử vụ kiện trên.

Chị Bùi Thị Đ, chị Bùi Thị H1, anh Bùi Thành Tr, chị Bùi Thị D, chị Bùi Thị T1, chị Bùi Thị L đều trình bày: Anh, chị không biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Toán và ông S, anh Đ và không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp. Các anh, chị đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố

tụng và xin vắng mặt tại các buổi triệu tập và các phiên tòa xét xử vụ kiện trên.

Anh Bùi Văn S (Phương) trình bày: về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn T và anh Bùi Văn Đ, chị Trần Thị P có nguồn gốc của ông cha để lại. Phần diện tích gia đình anh đang sử dụng là được ông Bùi Văn S tặng cho quyền sử dụng đất. Còn phần đất gia đình anh Đ đang ở và một phần anh Đ, ông S chuyển nhượng cho ông Toán là do anh Đ mua lại của bà Bùi Thị Tam vào khoảng năm 1999. Nhưng tại thời điểm đó, toàn bộ diện tích đất trên đều mang tên ông Bùi Văn S trong hồ sơ địa chính nên mọi giao dịch về đất đều đứng tên ông S. Anh có nghe nói về việc ông S và anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Toán, còn cụ thể như thế nào anh không biết và cũng không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp. Đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại các buổi triệu tập và các phiên tòa xét xử vụ kiện trên.

- Bà Trần Thị Th (là vợ hai của ông Bùi Văn S) trình bày: Bà không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Toán và ông S, anh Đ. Bà xác định không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp trên nên đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng và bà xin vắng mặt tại các buổi triệu tập và các phiên tòa xét xử vụ kiện trên.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Trần Văn C trình bày: Ông biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông Toán, ông là người trực tiếp viết đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 10/11/2004 cho ông S và ông Toán ký, phía dưới có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông còn chứng kiến việc giao nhận tiền lần thứ ba đối với việc chuyển nhượng đất nêu trên giữa anh Nguyễn Thanh B (người giao tiền hộ ông Toán) và anh Bùi Văn Đ (người nhận tiền), số tiền cụ thể là bao nhiêu ông không nhớ. Ngoài ra, ông còn biết về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn T và anh Bùi Văn Đ, chị Trần Thị P là do anh Bùi Văn Đ nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Tam (chị gái ông Bùi Văn S), nhưng tại thời điểm đó trong hồ sơ địa chính, toàn bộ diện tích trên đứng tên ông S. Do vậy, ông S vẫn phải đứng tên trong các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất. Ông xin vắng mặt tại các buổi triệu tập và các phiên tòa xét xử vụ kiện trên.

- Ông Trần Anh Dũng trình bày: Năm 1996, căn cứ vào Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện T, Hà Nam, mẹ ông là Bùi Thị Tam được thừa kế 250m^2 đất ở tại thửa số 416 và thửa số 844 tại thôn N, xã C, T. Sau đó 1-2 năm, mẹ ông đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Bùi Văn S. Khi đó, ông S là người đứng ra nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, còn việc thỏa thuận trong gia đình ông S như thế nào ông không biết. Ông xác định anh em ông không có

liên quan gì.

Tại Bản án dân sự số 13/2019/DSST ngày 28/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T: Công nhận giao dịch dân sự được thiết lập ngày 10/11/2004 giữa ông Bùi Văn S và ông Trần Xuân T5 (Trần Văn T) có hiệu lực pháp luật và chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 086014 ngày 25/3/2006 tại thửa số 24, tờ bản đồ số PL15 tại thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P.

2. Buộc gia đình anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P phải trả lại cho ông Trần Văn T diện tích 117m^2 (trong đó có 96m^2 đất ở và 21m^2, đất vườn (CLN) có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Đông giáp phần đất của gia đình anh Đ (còn lại) dài 26m.
- Phía Tây giáp phần đất của gia đình anh Phương dài 26m.
- Phía Nam giáp đất của gia đình anh Đ (còn lại) dài 4,56m.
- Phía Bắc giáp đường dài 4,56m (có sơ đồ kèm theo)

Giao cho ông Trần Văn T quản lý, sử dụng diện tích đất có tứ cận và kích thước như trên. Gia đình anh Bùi Văn Đ và ông Trần Văn T có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Buộc gia đình anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P phải tháo dỡ: 01 nhà tạm có chiều cao trung bình 3,15m, cột, kèo đòn tay tre, mái lợp proximang, không có tường bao quanh, kích thước 9,8m X 4,5m = 44,1m^2; 01 nhà tạm chiều cao trung bình 3,3m, cột thép xà gồ vỉ kèo thép, mái lợp tôn không có tường, kích thước 8,9m x 4,5m = 40,05m^2; di chuyển 01 máy cưa và toàn bộ các đoạn gỗ có trên diện tích đất giao trả ông Trần Văn T.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 086014 ngày 25/3/2006 tại thửa số 24, tờ bản đồ số PL 15 ở thôn N, xã C, huyện T, Hà Nam cấp giấy cho hộ anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường số tiền tổn hao sức khỏe, tiền đi lại để giải quyết vụ việc trên từ năm 2004 đến nay và tiền đền bù thiệt hại do không được sử dụng diện tích đất trên với tổng số tiền là 50.000.000 đồng.

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

Ngày 9/9/2019, anh Bùi Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông Trần Văn C tại đơn xin chuyển nhượng

đất ngày 10/11/2004 của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ, chị Phương không thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông Toán, không biết ông S (là bố anh Đ) chuyển nhượng đất cho ông Toán và chỉ thừa nhận 02 lần nhận tiền của ông Toán với tổng số tiền là 40.000.000 đồng; không thừa nhận số tiền còn lại ông Bình thanh toán hộ ông Toán lần thứ ba.

Luật sư bảo vệ quyền lợi của anh Đ trình bày kết luận giám định đã thể hiện người ký vào đơn xin chuyển nhượng đất ở không phải là ông S mà là ông Cường và người nhận chuyển nhượng đất tại đơn xin chuyển nhượng đất ở là ông Trần Xuân T5, không phải là người khởi kiện Trần Văn T trong vụ án này; việc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã C không đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực, không trực tiếp chứng kiến và xác nhận chữ ký của các đương sự tham gia giao dịch; cán bộ địa chính xác nhận không chính xác về thông tin số thửa đất và chủ sử dụng đất tại đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 10/11/2004. Như vậy, những người tham gia giao dịch trên thực tế là ông Cường với ông Bình, chứ không phải là ông S và ông Toán; không liên quan đến thửa đất vợ chồng anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông Toán khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Toán.

Ông Trần Văn T khẳng định việc mua bán là có thật, ông giao dịch chuyển nhượng đất với ông S và anh Đ; đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng đất cho anh Đ; do điều kiện công tác không về được nên ông nhờ mua hộ, không trực tiếp ký tên tại đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 10/11/2004 và chưa nhận đất quản lý, sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã kết luận: Có việc chuyển nhượng đất giữa ông Toán với ông S, nhưng bản kết luận giám định đã thể hiện chữ ký người chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông S; ông Toán đã giao tiền cho anh Đ, nhưng chưa nhận đất mà vẫn do anh Đ quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Toán với ông S là hợp đồng vô hiệu và phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S, anh Đ với ông Toán là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn và thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P đảm bảo thời hạn và nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về những người tham gia phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã C; vợ và những người con khác của ông S đều vắng mặt. Ủy ban nhân dân huyện T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; tại các bản tự khai của vợ và các con của ông S đều đề nghị vắng mặt tại các phiên tòa. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa, Luật sư và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều đề nghị tiến hành xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận và quyết định tiếp tục xét xử.

[2] Về nội dung:

Ngày 25/3/2006, hộ anh Bùi Văn Đ và chị Trần Thị P được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 258m^2 đất trong tổng diện tích 516m^2 đất thuộc thửa đất số 24, Tờ bản đồ PL số 15 tại thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Hà Nam. Trong số diện tích hộ gia đình anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 117m^2 đất đang có tranh chấp với ông Trần Văn T.

Về nguồn gốc thửa đất số 24, Tờ bản đồ PL 15: Căn cứ biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã C ngày 07/6/2019, Quyết định số 05 QĐ/UB ngày 02/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam về việc xử lý tranh chấp đất đai tại xã C, huyện T đối với thửa đất số 416 và thửa số 844 giữa bà Bùi Thị Tam với ông Bùi Văn S, Bản đồ đo đạc năm 1986; lời khai của anh Trần Anh Dũng (là con của bà Bùi Thị Tam) và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định thửa đất số 416 và thửa số 844 là của ông cha ông Bùi Văn S để lại. Năm 1996, Ủy ban nhân dân huyện T giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Bùi Thị Tam đã quyết định chia 02 thửa đất chia làm 02 phần, ông S và bà T mỗi người được sử dụng 250m^2. Theo Bản đồ đo đạc năm 1986 thể hiện ông Bùi Văn S đứng tên chủ sử dụng đất thửa số 416 diện tích 300m^2 (gồm 220m^2 đất thổ và 80m^2 đất thổ canh), còn thửa số 844 diện tích 200m^2 đất thổ canh ghi Hợp tác xã, nhưng do anh S (là con ông S) sử dụng. Sau khi được chia đất một thời gian, bà T đã chuyển nhượng lại diện tích đất được chia cho ông S. Theo Bản đồ địa chính năm 2001, Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009 thì hai thửa đất trên được gộp thành thửa số 24 Tờ bản đồ PL số 15 diện tích 516m^2

mang tên anh S (tức Phương) và anh Đ, mỗi người đứng tên chủ sử dụng diện tích 258m^2.

Ngày 10/11/2004, ông Bùi Văn S có "Đơn xin chuyển nhượng đất ở" với nội dung gia đình ông muốn chuyển nhượng cho gia đình ông Trần Xuân T5 diện tích 26m dài x 4,5m rộng với số tiền 20.000.000đ; gia đình ông Toán phải chịu mọi trách nhiệm về thuế đất và làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất. Đơn này có xác nhận của đại diện thôn, cán bộ địa chính xã và Ủy ban nhân dân xã C. Sau đó, anh Bùi Văn Đ (là con ông S) đã ký nhận tiền tại 03 giấy biên nhận, trong đó có 02 giấy ghi mỗi lần anh Đ nhận số tiền 20.000.000đ, còn 01 giấy ghi trao trả cho anh Đ số tiền còn lại như thỏa thuận. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ thừa nhận 02 lần nhận tiền của ông Toán với tổng số tiền 40.000.000 đồng, không thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Toán, không biết ông S (bố anh) chuyển nhượng đất cho ông Toán và cho rằng bố mẹ anh chưa phân chia đất cho các con để không đồng ý giao trả đất cho ông Toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Văn C là người làm chứng và viết hộ đơn xin chuyển nhượng đất cho ông S thừa nhận là người ký hộ tên ông S tại "Đơn xin chuyển nhượng đất ở" ngày 10/11/2004 và xác định ông Trần Văn T là người đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông S.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết Bùi Văn S tại "Đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 10/11/2004" theo yêu cầu của anh Đ. Tại Kết luận giám định số 90/C09-P5 ngày 29/4/2020 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an đã kết luận: "*Chữ viết, chữ ký đứng tên Bùi Văn S trên mẫu cần giám định so với chữ viết, chữ ký của Trần Văn C trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người viết, ký ra*".

Như vậy, căn cứ bản kết luận giám định nêu trên thể hiện chữ ký Bùi Văn S tại mục người làm đơn tại "Đơn xin chuyển nhượng đất ở" ngày 10/11/2004 không phải là chữ ký của người chuyển nhượng đất. Các tài liệu có trong hồ sơ không thể hiện ông Bùi Văn S ủy quyền cho anh Trần Văn C được quyền ký thay tên ông S tại "Đơn xin chuyển nhượng đất ở" nêu trên và cho anh Đ được nhận tiền chuyển nhượng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng. Thực tế, gia đình ông S cũng chưa giao đất cho ông Toán quản lý, sử dụng nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Toán là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ có lời khai thể hiện bố mẹ chưa phân chia đất cho các con trong khi các người con khác của ông S đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông S, không biết việc chuyển nhượng đất với ông

Toán và không liên quan đến diện tích đất trên nên cần phải tiến hành xác minh làm rõ khi ông S còn sống có phân chia đất cho các con như lời khai của anh Đ hay không để có cơ sở giải quyết chính xác vụ án.

Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Toán là vô hiệu như đã phân tích nêu trên và phải giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu mà không thể giải quyết ngay được tại Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

Về án phí: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm không trả lại cho anh Đ và chị Phương. Tòa án cấp sơ thẩm sẽ tính vào nghĩa vụ chịu án phí và chi phí giám định được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ của Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Bùi Văn Đ;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Trần Văn T với bị đơn là anh Bùi Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam; Ủy ban nhân dân xã C, huyện T; bà Trần Thị Th, chị Bùi Thị D, anh Bùi Văn T, chị Bùi Thị T1, chị Bùi Thị Đ, anh Bùi Văn S (Phương), chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị L, anh Bùi Thành Tr, chị Bùi Thị T3.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí và chi phí giám định của các đương sự trong vụ án được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Lưu HS, HCTP.

Nguyễn Phương Hạnh