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

Bản án số: 204/2020/DS-PT
Ngày: 07/10/2020.
V/v: "Đòi tài sản nhà, đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, 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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hải Thanh.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huyền Cường;

Ông Đặng Văn Hưng.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Vy Minh Huyền - 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 toà: Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 182/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2019 về việc: "Đòi tài sản nhà, đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST, ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh NĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5674/2020/QĐ-PT, ngày 30 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn Ph, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 64 TT, phường TĐN, thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1958. Số 11 NĐT, phường TN, thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

2. Bị đơn:

1. Ông Vũ Xuân Ph2, sinh năm 1963. Vắng mặt.

2. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973. Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 149 CCL, phường TTX, thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

- *Người đại diện:* Bà Phạm Thị O – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố NĐ. *Vắng mặt - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 22, ngõ 1, tổ 3 phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Có mặt.

3.3. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 11 NĐT, phường TN, thành phố NĐ, tỉnh NĐ. Có mặt.

3.4. Bà Trần Thị H2 (vợ ông Ph3, ông Ph3 đã chết), sinh năm 1963. Vắng mặt.

3.5. Chị Vũ Thanh H3 (con ông Ph3), sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: 147 CCL, phường TTX, thành phố NĐ, tỉnh NĐ. Vắng mặt.
3.6. Bà Vũ Thị Ng, sinh năm 1964. Địa chỉ: 24/18 đường Thái Bình, phường Hạ Long, thành phố NĐ, tỉnh NĐ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Ng, bà Trần Thị H2, chị Vũ Thanh H3, bà Vũ Thị H: Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 11 NĐT, phường TN, thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

3.7. Ông Vũ Sơn L, sinh năm 1948. Vắng mặt.

Nơi ĐKHKTT: 7/156 CCL, phường TTX, thành phố NĐ, tỉnh NĐ. Nơi ở: Số 6 ngách 2/21, ngõ 21 đường Phạm Ngọc Thạch, phường Lộc Hạ, thành phố NĐ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Sơn L: Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1958, trú tại: Số 11 NĐT, phường TN, thành phố NĐ, tỉnh NĐ (Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2020).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Vũ Văn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Vũ Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 9 năm 2018, các bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Vũ Văn Ph trình bày:

Bố đẻ ông là cụ Vũ Viết A, sinh năm 1922, chết ngày 12/01/2013, mẹ đẻ ông là cụ Đặng Thị Q, sinh năm 1930, chết ngày 15/07/2010. Hai cụ sinh được 07 người con gồm: Ông Phụng, bà H, bà H1, bà Ng, ông L, ông Ph3 (đã chết, có vợ là bà H2) và ông Ph2 (Bị đơn - hiện Tòa án đã tuyên bố mất tích). Ngoài ra không có con riêng, con nuôi. Bố mẹ ông có quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất diện tích 58m^2 tại 149 CCL, phường TTX, thành phố NĐ. Khi sống hai cụ chưa phân chia tài sản cho ai, đến khi chết hai cụ không để lại di chúc.

Khi còn nhỏ đến trước khi lập gia đình các anh em ông cùng nhau sinh sống và đăng ký hộ khẩu thường trú tại ngôi nhà này. Khi trưởng thành, các ông bà lập gia đình chuyển chỗ ở đi nơi khác cho tiện công việc, chỉ còn ông Ph2 là em trai út ở lại để tiện việc chăm sóc bố mẹ lúc tuổi già. Các ông bà thường xuyên về thăm hai cụ, mỗi khi giỗ chạp, tết … lại cùng tụ họp gia đình đông đủ. Năm 2001, lợi dụng bố mẹ ông già yếu, ông Ph2 đã làm hồ sơ giả mạo đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sự việc này đã được Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh NĐ xác nhận rất chi tiết, rõ ràng và có công văn kèm theo số 05/PC54). Năm 2003 ngôi nhà 149 CCL đã được Ủy ban nhân dân thành phố NĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Xuân Ph2. Khi được biết Ph2 có ý định bán nhà, anh em ông làm đơn kiến nghị, tố cáo gửi các cơ quan chức năng thẩm quyền thành phố và tỉnh NĐ nhưng đến nay chưa được giải quyết.

Ngày 27/10/2015, gia đình ông được Ủy ban nhân dân phường TTX triệu tập hòa giải nhưng không thành. Mặc dù biết nhà anh em ông đang tranh chấp, tháng 12/2015 ông Trần Thanh T và vợ là Nguyễn Thị Th vẫn tiến hành mua căn nhà trên, hiện đang sinh sống tại địa chỉ này.

Nay ông khởi kiện và đề nghị Tòa án:

1. Huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Xuân Ph2 do Ủy ban nhân dân thành phố NĐ cấp ngày 08/12/2003.

2. Huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Hoàng Tiên thực hiện số 1609, quyển 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2015 mang tên Trần Thanh T cùng vợ là Nguyễn Thị Th do mua bán nhà trái pháp luật.

3. Xác định: Nhà, đất diện tích 58m^2 tại địa chỉ 149 CCL, phường TTX, thành phố NĐ làm từ đường, là nơi thờ cúng tổ tiên, ông bà, bố mẹ của gia đình ông.

Tại bản tự khai ngày 18/9/2019 và 27/9/2019 bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Qua người giới thiệu là ông Trần Văn H (tức B) là người cùng phố với ông Ph2, vợ chồng ông bà biết vợ chồng ông Vũ Xuân Ph2 có nhu cầu bán nhà số 149

CCL. Vợ chồng ông bà đã gặp và được ông Ph2 cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/2003 cấp cho ông Vũ Xuân Ph2 nên đầu tháng 12/2015 đã thoả thuận mua với giá 855.000.000 đồng, đặt cọc trước 30.000.000 đồng có sự chứng kiến của người giới thiệu ông Trần Văn H. Ngày 22/12/2015 tại Văn phòng công chứng Hoàng Tiên vợ chồng ông T, bà Th và vợ chồng ông Ph2, bà D tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Hoàng Tiên chứng thực; tại đây vợ chồng ông bàn giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông Ph2 bà D dưới sự chứng kiến của người giới thiệu là ông Trần Văn H. Vợ chồng ông cùng vợ chồng ông Ph2 mang hồ sơ chuyển nhượng, có công chứng đến nộp tại Văn phòng một cửa thành phố NĐ và nộp đầy đủ các khoản lệ phí chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Nhà nước. Tháng 01 năm 2016 vợ chồng ông bà đã được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ghi chú tại trang 4 xác nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số nhà 149 CCL, phường TTX mang tên vợ chồng ông bà là Trần Thanh T và Nguyễn Thị Th do Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất thành phố NĐ xác nhận ngày 30/12/2015.

Tháng 02/2016, sau khi ăn Tết xong, vợ chồng ông bà tiến hành phá dỡ toàn bộ công trình phụ phía sau và mặt tiền của ngôi nhà149 CCL, tiến hành xây dựng mới công trình phụ và nhà ở khu vực phía sau; sửa chữa, cải tạo mặt tiền phía trước của ngôi nhà với tổng chi phí khoảng 500.000.000 đồng.

Ông T và bà Th xác định việc chuyển nhượng là ngay thẳng, hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại bản tự khai ngày 04/10/2018, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố NĐ trình bày:

Các vấn đề liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y159027 ngày 08/12/2003 mang tên Vũ Xuân Ph2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ph2 và vợ chồng ông T, bà Th như sau:

1- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất tại 149 (số cũ là 20 đường CCL) đường CCL, phường TTX cấp cho ông Vũ Xuân Ph2 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố (trước đây là Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất) cung cấp, bao gồm:

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông Vũ Xuân Ph2 khai ngày 20/8/2003 tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 10 với diện tích 91,7m^2 tại số 20 CCL được Ủy ban nhân dân phường TTX và phòng XD - NĐ thành phố xác nhận. Nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ bố là Vũ Viết A năm 2001, đã nộp thuế trước bạ tại biên lai số 004271 ngày 14/5/2001;

+ Hồ sơ kỹ thuật lập năm 2003 đứng tên ông Vũ Viết A sử dụng 91,7m^2 tại thửa đất số 249 tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ số 20 đường CCL, phường TTX;

+ Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Vũ Viết A tại số nhà 20 đường CCL do Ủy ban nhân dân phường TTX lập ngày 29/02/1999;

+ Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất của ông Vũ Viết A được Ủy ban nhân dân phường TTX xác nhận ngày 07/8/2003;

+ Đơn xin mua bán giữa ông Vũ Viết A cho con trai là Vũ Xuân Ph2 được Ủy ban nhân dân phường TTX xác nhận ngày 14/4/2001 và Biên bản bàn giao mốc giới giữa ông Vũ Viết A cho ông Vũ Xuân Ph2 tại nhà số 20 đường CCL được Ủy ban nhân dân phường TTX xác nhận ngày 14/4/2001. Tờ khai lệ phí trước bạ của ông Vũ Xuân Ph2 và Biên lai thu lệ phí trước bạ do ông Vũ Xuân Ph2 nộp tại Chi cục thuế thành phố NĐ cho mảnh đất tại số 20 đường CCL ngày 14/5/2001;

+ Biên bản xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hội đồng đăng ký đất đai phường TTX cho ông Vũ Xuân Ph2 ngày 27/8/2003 tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường TTX, tổng diện tích sử dụng là 91,7m^2 (Trong đó diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 58m^2, diện tích đất phạm quy hoạch 33,7m^2 không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nguồn gốc sử dụng đất: Cụ A ở trước năm 1980 (có đơn xác nhận gốc đất), chuyển cho con Phương năm 2001, đã nộp trước bạ.

Ông Vũ Xuân Ph2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố NĐ phê duyệt phương án xử lý nghĩa vụ tài chính; ngày 16/10/2003 Ủy ban nhân dân thành phố NĐ ban hành Quyết định số 1478/2003/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 12 cho 81 hộ dân phường TTX trong đó có ông Vũ Xuân Ph2.

Theo ý kiến của phòng Tư pháp thành phố NĐ tại Văn bản số 36/PTP ngày 14/4/2016 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Vũ Xuân Ph2 đã được lập đúng với quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ vào các nội dung nêu trên, quy định của pháp luật và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Xuân Ph2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1478/2003/QĐ-UB ngày 16/10/2003, thì trình tự, quá trình cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph2 đã đúng theo quy định.

2. Hồ sơ ông Vũ Xuân Ph2 đã chuyển nhượng cho hộ ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Th do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố NĐ cung cấp thì thửa đất nêu trên ông Vũ Xuân Ph2 đã chuyển nhượng cho hộ ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Th được Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất (nay là Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố) xác nhận tại trang 4 ngày 30/12/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y159027 do Ủy ban nhân dân thành phố NĐ cấp cho ông Ph2 ngày 08/12/2003. Nội dung này tại Văn bản số 38/CV-TTr ngày 15/4/2016 của Thanh tra thành phố NĐ đã có ý kiến về việc kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vũ Xuân Ph2 tại địa chỉ số 149 đường CCL, phường TTX, thành phố NĐ của các ông bà Vũ Sơn L, Vũ Văn Ph,Vũ Thị H1 là không giải quyết được vì hộ ông Vũ Xuân Ph2 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người khác sử dụng.

- Theo điểm a, khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định: Trường hợp cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp Luật Đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra; theo khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nêu trên quy định: Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân đã được thi hành.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố NĐ: Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Xuân Ph2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1478/2003/QĐ-UB ngày 16/10/2003 đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Toà án căn cứ vào hồ sơ và các quy định của pháp luật xét xử theo quy định.

* Tại bản tự khai của bà Trần Thị H2, bà Vũ Thị H1, bà Vũ Thị Hiền, bà Vũ Thị Ng, bà Vũ Thị H trình bày: Nhất trí với quan điểm của Nguyên đơn về quan hệ huyết thống. Khẳng định ông Ph2 đã giả mạo hồ sơ để được Ủy ban nhân dân thành phố NĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số nhà 149 CCL, phường TTX, thành phố NĐ, tỉnh NĐ vào năm 2003. Năm 2007, 2008 cụ
A đã viết 02 lá đơn đòi nhà, đất nhưng không được giải quyết. Sau khi cụ A, cụ Q mất, gia đình các ông bà có tìm lại hồ sơ tại Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh NĐ để xác minh chữ ký giả mạo.

Ngày 10/4/2014, bộ hồ sơ trên được Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh NĐ kết luận: "Đứng tên người bán là ông Vũ Viết A không phải chữ ký của một người". Sau đó cuối năm 2015 ông Ph2 đã bán nhà đất cho vợ chồng ông Trần Thanh T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th.

Bà Trần Thị H2, bà Vũ Thị H1, bà Vũ Thị Hiền, bà Vũ Thị Ng, bà Vũ Thị H nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn Ph.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân tỉnh NĐ đã căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của Vũ Văn Ph là nguyên đơn trong vụ án. Đề nghị Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Xuân Ph2 do Ủy ban nhân dân thành phố NĐ cấp ngày 08/12/2003. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập và công chứng ngày 22 tháng 12 năm 2015 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Vũ Xuân Ph2, bà Vũ Thị Phương D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Th. Xác định ngôi nhà 149 CCL phường TTX, thành phố NĐ là nơi thờ cúng bố mẹ, ông bà, tổ tiên gia đình.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 11 tháng 11 năm 2019 nguyên đơn Vũ Văn Ph và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vũ Xuân Ph2. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông Vũ Xuân Ph2, bà Vũ Thị Phương D với vợ chồng ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Vũ Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn Ph và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Th là bị đơn giữ nguyên các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không xuất trình thêm được chứng cứ, tài liệu nào mới và không thỏa thuận được với nhau về các vấn đề cần giải quyết trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: + Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định việc tham gia phiên tòa của đương sự theo đúng quy định của pháp luật. Đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn đúng theo trình tự nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Về nội dung: Nguồn gốc nhà, đất là của cụ A và cụ Q, sau đó ông Ph2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Sau đó đã có kết luận giám định kết luận chữ ký, chữ viết của cụ A trong hồ sơ cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là chữ ký, chữ viết của cụ A. Từ khi nhận được kết luận này thì gia đình nguyên đơn không khởi kiện và không có động thái gì để đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ph2 mặc dù đã được chính quyền giải thích. Sau đó thì ông Ph2 đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông T và bà Th. Việc nhận chuyển nhượng của ông T, bà Th là ngay tình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Phụng và bà H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã triệu tập hợp lệ nhưng ông Vũ Xuân Ph2 là bị đơn trong vụ án, vắng mặt tại phiên tòa. Trước đó, ngày 11 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố NĐ đã tuyên bố ông Ph2 mất tích tại Quyết định số 08/2018/QĐDS-ST. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ hoặc đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đã có ủy quyền hợp lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. **[2]** Xét yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Văn Ph và bà Vũ Thị H1 về việc đề nghị Tòa hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Vũ Xuân Ph2, bà Vũ Thị Phương D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Th và xác định ngôi nhà 149 CCL, phường TTX, thành phố NĐ là nơi thờ cúng và yêu cầu án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Xuân Ph2. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nhà đất tại số 149 (Số 20 cũ) CCL, phường TTX, thành phố NĐ, tỉnh NĐ, có nguồn gốc của vợ chồng cụ Vũ Viết A và cụ Đặng Thị Q. Vợ chồng cụ A sinh được 07 người con gồm: Ông L, ông Phụng, bà H, bà H1, ông Ph3 (Chết năm 2002), ông Ph2, bà Ng. Khi còn sống, vợ chồng cụ A ở cùng với vợ chồng ông Vũ Xuân Ph2 là con trai út, những người con khác của hai cụ đã lập gia đình và có nơi ở riêng. Năm 2003 ông Ph2 được Ủy ban nhân dân thành phố NĐ phê duyệt phương án xử lý nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 58m^2 có số thửa 249 thuộc tờ bản đồ số 10, số nhà 149 (Số 20 cũ) đường CCL, phường TTX, thành phố NĐ, tỉnh NĐ. Khi cụ A biết được việc Ủy ban nhân dân thành phố NĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Ph2 đối với thửa đất nêu trên, ngày 31/12/2007 cụ A đã viết đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường TTX trả lại tên và quyền sử dụng nhà đất cho cụ (BL 68); ngày 13/02/2008 cụ A viết đơn kiến nghị các cơ quan ban ngành, trong đó có gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TTX xem xét trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất cho cụ (BL 67). Sau khi nhận được các đơn của cụ A, ngày 26/02/2008, Ủy ban nhân dân phường TTX đã mời cụ A lên làm việc và đã giải thích, hướng dẫn cho cụ A

khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố NĐ để giải quyết yêu cầu của cụ (BL 215 - 216). Tuy nhiên từ thời điểm năm 2008 cho đến trước khi chết vào năm 2013 cụ A cũng không thực hiện quyền khởi kiện tại tòa án về việc ông Ph2 là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình**.**

[2.2] Việc ông Vũ Xuân Ph2 giả mạo chữ ký của cụ A tại Văn tự mua bán nhà ngày 06 tháng 4 năm 2001 (BL 87), Đơn xin mua bán nhà ngày 06 tháng 4 năm 2001 (BL 86), Biên bản bàn giao mốc giới ngày 14 tháng 4 năm 2001 (BL 85) để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh NĐ kết luận tại công văn số 05/PC54 ngày 10/4/2014: "Đứng tên người bán là ông Vũ Viết A không phải chữ ký của một người". Khoảng đầu năm 2015, ông Vũ Văn Ph là con trai thứ hai của cụ A làm đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân thành phố NĐ với nội dung cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph2 là không đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận được kiến nghị của ông Phụng, Ủy ban nhân dân thành phố NĐ đã có công văn số 406/UBND-ĐT ngày 05 tháng 6 năm 2015 (BL 83), trả lời và hướng dẫn ông Phụng cũng như các đồng thừa kế khác liên hệ với cơ quan Tòa án hoặc Công an để được giải quyết, ngoài ra Ủy ban nhân dân thành phố NĐ còn cho biết Ủy ban nhân dân thành phố chỉ tạm dừng việc giao dịch chuyển nhượng, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có văn bản yêu cầu, đề nghị của cơ quan Tòa án hoặc cơ quan Công an. Tuy nhiên bản thân ông Phụng cũng như các đồng thừa kế khác của cụ A, cụ Q không thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Ph2 đã được cấp cũng như không khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ A và cụ Q dẫn đến có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất giữa vợ chồng ông Ph2 bà D với vợ chồng ông T, bà Th vào cuối năm 2015.

[2.3] Như vậy, thực tế từ cuối năm 2007, đầu năm 2008 khi cả cụ A, cụ Q còn sống đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải thích, hướng dẫn về việc khởi kiện để giải quyết việc ông Ph2 đứng tên chủ sử dụng đất nhưng cho đến khi cụ Q chết năm 2010, cụ A chết năm 2013 hai cụ cũng không thực hiện quyền đối với tài sản của mình mà mặc nhiên để ông Ph2 đứng tên là người có quyền sử dụng đất. Sau khi hai cụ qua đời, theo yêu cầu của ông Phụng, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh NĐ đã giám định các tài liệu và kết luận tại công văn số 05/PC54 ngày 10/4/2014: "Đứng tên người bán là ông Vũ Viết A không phải chữ ký của một người". Ông Phụng và các đồng thừa kế của cụ A và cụ Q đã biết việc ông Ph2 là con trai út của cụ A có hành vi giả mạo chữ ký của cụ A trong hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ cụ A sang ông Ph2 và cũng đã được các cơ quan nhà nước giải thích, hướng dẫn nhưng cũng không thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết theo quy định của pháp luật, vẫn để ông Ph2 là người đứng tên trong

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông Ph2 với vợ chồng ông T và phát sinh vụ án.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập và công chứng ngày 22 tháng 12 năm 2015 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Vũ Xuân Ph2, bà Vũ Thị Phương D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Th và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý mang tên ông T, bà Th.

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ph2 với vợ chồng ông T, được xác lập trên cơ sở tự nguyện, được công chứng hợp lệ đúng các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân thành phố NĐ đã chỉnh lý xác lập quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T bà Th là đúng pháp luật. Phía nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông T bà Th biết việc gia đình có tranh chấp, việc ông Ph2 giả mạo để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh. Bản án sơ thẩm xác định vợ chồng ông T là người thứ ba hoàn toàn ngay tình trong việc xác lập hợp đồng nói trên là có căn cứ. Trên thực tế vợ chồng ông T đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đã nhận nhà đất và chuyển đến sinh sống từ đầu năm 2016 cho đến nay. Vợ chồng ông T đã tiến hành phá dỡ toàn bộ công trình phụ và mặt tiền của ngôi nhà để xây dựng mới, cải tạo lại với tổng chi phí hết 500.000.000 đồng.

[3.2] Hiện nay ông Ph2 đã bị tòa án tuyên bố mất tích. Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21 tháng 8 năm 2020, nhằm mục đích vừa đáp ứng nguyện vọng làm nơi thờ cúng của phía gia đình nguyên đơn cũng như bảo đảm quyền lợi của gia đình ông T bà Th, Hội đồng xét xử đã phân tích, giải thích và tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận bằng cách tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của bà H1 để bà về nhà cùng trao đổi với các đồng thừa kế của cụ A, cụ Q về việc chuộc lại tài sản mà ông Ph2 bà D đã bán cho ông T bà Th. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà H1 cho biết các anh chị em trong gia đình bà không thống nhất được.

[4] Do đó, bản án sơ thẩm đã không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Phụng và nhận định số tiền chuyển nhượng nhà đất 855.000.000 đồng hiện nay ông Ph2 đang quản lý, được coi là di sản thừa kế của vợ chồng cụ A để lại, vì vậy các đồng thừa kế của cụ A, cụ Q có quyền khởi kiện ông Ph2 (cũng là một người thừa kế) để yêu cầu chia thừa kế nhằm đảm bảo quyền lợi của mình là phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế vụ án.

[5] Với những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội

tham gia phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn Ph và bà Vũ Thị H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Xét thấy ông Vũ Văn Ph và bà Vũ Thị H1 là người cao tuổi. Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Văn Ph và bà Vũ Thị H1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn Ph và bà Vũ Thị H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh NĐ.

3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Văn Ph và bà Vũ Thị H1.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh NĐ;
- Cục THADS tỉnh NĐ;
- - Lưu hồ sơ vụ án;
- - Lưu VP, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Hải Thanh