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: 25/2017/DS-PT
Ngày 06-10-2017
V/v tranh chấp 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 Hữu Chế
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy
Ông Hoàng Ngọc Thụ

- Thư ký Tòa án: Ông Lương Khánh Sơn – 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: Ông Hà Văn Dỏn – Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 06 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử công khai vụ án thụ lý số 31/2015/TLPT- DS ngày 20 tháng 7 năm 2015 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2015/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện A, Hải Phòng bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1466/2017/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2017 và Thông báo mở lại phiên tòa số 1659/2017/TB-TA ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi D, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Đình, xã Trung Hà, huyện A, Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Thôn 12, xã Ngũ Lão, huyện A, Hải Phòng.

Bị đơn: Bà Nguyễn T, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Đông, xã Thủy Triều, huyện A, Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ni, sinh năm 1974; Luật Sư Văn phòng Hải Âu- Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 01 Lý Thường Kiệt, phường Quang Trung, quận Hồng Bàng, Hải Phòng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà V, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Đình, xã Trung Hà, huyện A, Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Thôn 12, xã Ngũ Lão, huyện A, Hải Phòng.

- Chị Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1982, chị Nguyễn Thị Thơi, sinh năm 1984, anh Nguyễn Phú Thường, sinh năm 1986, chị Nguyễn Thị Thiện, sinh năm 1992,

cụ Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1936, bà Nguyễn Thị Lượt, sinh năm 1964, anh Nguyễn Phú Đương, sinh năm 1987, Nguyễn Phú Tường, sinh năm 1991, Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1989, chị Nguyễn Thị Nguyệt, sinh năm 1971, anh Nguyễn Phú Duần, sinh năm 1974, anh Nguyễn Phú Thìn, sinh năm 1976; Đều trú tại: Thôn Đông, xã Thủy Triều, huyện A, Hải Phòng.

- Chị Hoàng Thị Thoan, sinh năm 1973 và Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1995; đều trú tại: Thôn 4, xã Thủy Sơn, huyện A, Hải Phòng

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Nhung: Ông Đỗ Ti – Luật sư Văn phòng Hải Âu thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 01 Lý Thường Kiệt, phường Quang Trung, quận Hồng Bàng, Hải Phòng

- Ủy ban nhân dan huyện A, thành phố Hải Phòng; Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện A, Hải Phòng

Người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Doãn Nhân – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dan huyện A, Hải Phòng.

Ông D, bà V, ông Ni, chị Thơi, ông Ti có mặt tại phiên tòa; bà T, chị Thu, anh Thường, chị Thiện, cụ Nhung, bà Lượt, anh Đương, anh Tường, chị Lan, chị Nguyệt, anh Duần, anh Thìn, chị Thoan, chị Hà, Ủy ban nhân dan huyện A vắng mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn trình bày: Ngày 15/9/2011 ông và vợ ông là V nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn T diện cticsh đất 215.5m2 tại thửa 589A tờ bản đồ số 01 xã Thủy Triều, huyện A, Hải Phòng. Hai bên đã làm giấy nhận tiền và có xác nhận của bà T, trưởng thôn. Ngày 08/3/2012 hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng của UBND xã Thủy Triều, Thủy Nguyên. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và tài sản. Ngày 21/3/2012 vợ chồng ông bà đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do trên đất có công trình cũ của bà T nên các bên có thỏa thuận khi nào ông bà có như cầu sử dụng đất thì bà T sẽ tháo dỡ, trả lại đất cho ông bà. Năm 2013 ông bà có nhu cầu sử dụng đất nhưng yêu cầu bà T nhiều lần nhưng bà T không trả lại đất. Nay ông bà đề nghị Tòa án buộc bà T trả lại diện tích 215.5m2 cho ông bà và tháo dỡ toàn bộ công trình diện tích trên đất.

Người đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà T không muốn chuyển nhượng đất cho ông Đương, bà V nhưng do chị Thơi vay tiền của ông D và có mang giấy tờ yêu cầu bà T, bà T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 589A. Nay ông D, bà V yêu cầu bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất bà không đồng ý

Chị Nguyễn Thị Thơi: Nguồn gốc đất thửa 589A là của ông bà nội chị là cụ Duyên và cụ Nhung. Thửa đất trên ông bà chị cho chị ở nhờ, do chồng chị là anh Lê Bá Thành có vay tiền của ông D nên ông D đã buộc bà T ký vào giấy trắng và

hiện nay thành hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất. Chị đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D, bà V và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà V.

Cụ Nguyễn Thị Nhung và người đại diện hợp pháp của cụ Nhung trình bày: Thửa đất 589A là của vợ chồng cụ. Năm 1982 chồng cụ là cụ Nguyễn Phú Duyên mua của ông Nguyễn Văn Cân. Sau đó vợ chồng cụ có cho vợ chồng con trai là Nguyễn Phú Duân và vợ Nguyễn T ở nhờ, năm thì vợ chồng cụ nộp thuế năm thì vợ chồng ông Duân, bà T nộp. Cụ Nhung chưa có bất kỳ văn bản gì cho đất vợ chồng ông Duân, bà T. Hiện nay sổ quản lý đất đai của xã Thủy Triều thể hiện mang tên con là Nguyễn Phú Duân. Nay cụ không đồng ý với quan điểm khởi kiện của ông D, bà V và cụ đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D, bà V

Tại bản án sơ thẩm số 22/2015/DSST ngày 22/5/2015 của TAND huyện A căn cứ Điều 131, Điều 152, Điều 154, Điều 199, Điều 202 của BLTTDS; Điều 106, Điều 135, Điều 136 của Luật Đất đai; Điều 122, 164, 170, 689 của BLDS xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn T phải trả lại diện tích đất 215.5m2 tại thửa đất số 589A, tờ bản đồ 01, huyện A, Hải Phòng. Bà T phải có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 215.5m2 của ông D, bà V

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Nhung, bà T, chị Thơi đối với GCNQSD đất mang tên ông D, bà V

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm cụ Nhung, bà T, chị Thơi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 22/2015/DSST ngày 22/5/2015 của TAND huyện A

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ni trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Thủy Triều giữa bà T và ông D, bà V.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00315 do Ủy ban nhân dan huyện A cấp ngày 21/3/2012 mang tên ông Bùi D và bà V

Ông Đỗ Ti người đại diện theo ủy quyền của cụ Nhung trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00315 do Ủy ban nhân dan huyện A cấp ngày 21/3/2012 mang tên ông Bùi D và bà V.

Chị Nguyễn Thị Thơi giữa nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00315 do Ủy ban nhân dan huyện A cấp ngày 21/3/2012 mang tên ông Bùi D và bà V

Tuyên buộc mọi người đang chiếm giữ sử dụng thửa đất phải trả lại cho cụ Nguyễn Thị Nhung.

Ông Bùi D và bà V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghi Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Thứ nhất: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ tài liệu thu thập như sổ mục kê 1978, Đơn xin nhượng nhà ghi ngày 04/02/1982, tài liệu xác minh và lời khai của các đương sự xác định thửa đất tranh chấp do cụ Nguyễn Phú Duyên (chồng cụ Nhung) mua của cụ Nguyễn Văn Cân.

Theo sổ đăng ký ruộng đất từ năm 1985 – 1989 thì thửa đất trên tách thành 02 thửa mang tên ông Duân (chồng bà T) và ông Đồng (chồng bà Lượt). Tài thửa 589 , tờ bản đồ số 01 mang tên ông Nguyễn Phú Duân, diện tích 543m^2 và thửa của ông Nguyễn Phú Đồng diện tíc 327m^2.

Trong suốt quá trình sử dụng đất và đăng ký tên chủ sử dụng đất của gia đình ông Duân, ông Đồng không có sự tranh chấp từ phía cụ Nhung và cụ Duyên. Năm 2003, khi giải phóng mặt bằng làm quốc lộ 10, gia đình ông Duân và gia đình ông Đồng kê khai, lập hồ sơ, nhận tiền bồi thường, phía cụ Nhung cũng không có tranh chấp. Tiếp đến năm 2008, gia đình ông Duân, bà T được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sử dụng đất, sau đó bà T thực hiện các hợp đồng tặng cho con gái là chị Thơi cụ Nhung cũng không có có ý kiến gì và chỉ có yêu cầu khi phía nguyên đơn là ông D, bà V khởi kiện đòi lại quyền sử dụng dất mà bà T đã chuyển nhượng

Vì vậy, có căn cứ xác định năm 1982 cụ Duyên, cụ Nhung mua diện tích đất của cụ Cân, sau đó tách thửa đã tặng cho các con là ông Duân, ông Đồng quản lý, sử dụng. Điều đó phù hợp với phong tục, tập quán địa phương là *cha mẹ tặng cho con cái quyền sử dụng đất không lập bằng văn bản*. Đồng T, phù hợp với tinh thần Án lệ số 03/2016/AL công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh Án TANDTC "cha mẹ cho vợ chồng con một diện tích đất, con đã xây nhà… ; vợ chồng con đã sử dụng công khai liên tục, ổn định và đã kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xác định là vợ chồng con đã được tặng cho quyền sử dụng đất". Như vậy, tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Duân, bà T.

Hơn nữa, theo quy định tại Điều 133 BLDS 2015, giao dịch với người thứ ba ngay tình và người này đã đăng ký sở hữu thì giao dịch này không bị coi là vô

hiệu và chủ sở hữu không có quyền đòi tài sản từ người thứ ba này. Trường hợp này, ông D, bà V thiết lập giao dịch mua bán với bà T là ngay tình và đã đăng ký quyền sử dụng đất, vì vậy không có căn cứ xác định giao dịch giữa bà T với ông D và bà Viên vô hiệu để yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên cho thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập và kháng cáo của bị đơn, người liên quan về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 298633 do UBND huyện A cấp cho ông D, bà V, Bản án sơ thẩm xét xử bác yêu cầu này là có căn cứ.

Thứ hai: Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

- *Về tư cách ký hợp đồng chuyển nhượng của bà T:* Ông Nguyễn Phú Duân (chồng bà T) chết năm 2010, hàng thừa kế thứ nhất của ông Duân là cụ Nhung, bà T, các chị Thơi,Thu,Thiện, anh Thường là những người có quyền định đoạt phần di sản thừa kế của ông Duân. Tại biên bản họp gia đình thống nhất việc chuyển nhượng ghi ngày 15/9/2011 thể hiện có bà T và các con bà T ký xác nhận, thống nhất việc ủy quyền để bà T đại diện ký chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy, ở đây chỉ còn thiếu chữ ký cụ Nhung là hàng thừa kế thứ nhất của ông Duân trong việc ủy quyền cho bà T đại diện trong việc chuyển nhượng phần di sản của ông Duân để lại.

Tuy nhiên, theo tài liệu về quản lý đất đai địa phương cung cấp và giấy chứng nhận QSDĐ thì tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Duân, bà T là 461,5m^2, việc bà T quyết định xác lập giao dịch chuyển nhượng cho ông D, bà V 215m^2 được xác định là phù hợp, không vượt quá quyền quyết định đối với khối tài sản chung vợ chồng. Do đó, việc cụ Nhung không có chữ ký trong biên bản họp gia đình, thể hiện ý kiến thống nhất việc chuyển nhượng tài sản của ông Duân cũng không ảnh hưởng đến quyền tài sản của cụ Nhung trong quyền thừa kế tài sản của ông Duân.

Do đó việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất cho ông D, bà V là đúng quy định pháp luật.

- *Việc bà T không thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng, không nhận tiền chuyển nhượng*

Tài liệu do nguyên đơn cung cấp là Giấy biên nhận tiền, Biên bản họp gia đình, Biên bản bàn giao đất, Biên bản xác minh quyền sử dụng đất đều có chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn T, có xác nhận của cán bộ địa chính xã Thủy Triều hoặc trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã Thủy Triều, nguyên đơn xác định bà T ký trực tiếp vào các tài liệu giao dịch trước mặt nguyên đơn tại T điểm thiết lập giao dịch, không bị lừa dối hay ép buộc.

Hơn nữa, tại các tài liệu ghi lời khai và đơn kháng cáo, bà T đều thừa nhận có ký vào các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do ông D lừa ký. Như vậy có đủ cơ sở xác định bà T đã ký vào các văn bản tài liệu liên quan đến

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà V. Đến nay bà không thừa nhận việc này là không có căn cứ chấp nhận.

Đồng T, trước khi chuyển nhượng cho ông D, bà V thì trước đó (năm 2011) bà T đã ký các hợp đồng tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị Thơi. Chữ ký, chữ viết bà T trên các tài liệu chuyển nhượng QSDĐ cho chị Thơi nếu đem so sánh và quan sát bằng mắt thường cho thấy có sự tương đồng, giống nhau. Bà T, chị Thơi không phản đối về các chữ ký, chữ viết bà T trên các hợp đồng chuyển nhượng cho chị Thơi, đồng T tại phiên tòa hôm nay, chị Thơi thừa nhận bà T là người trực tiếp ký vào các Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này cho chị Thơi. Như vậy có cơ sở khẳng định bà T đã ký trên các tài liệu chuyển nhượng QSDĐ cho ông D, bà V.

Bà T có yêu cầu giám định chữ ký trên các tài liệu chuyển nhượng QSDĐ cho ông D bà V, nhưng việc cung cấp chữ ký, chữ viết để so sánh giám định không khách quan, có sự gian dối. Sự không khách quan thể hiện, trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp, hòa giải tại UBND xã Thủy Triều, tại các biên bản ghi lời khai, hòa giải của TAND huyện A thì bà Nguyễn T không ký biên bản hoặc chỉ điểm chỉ bằng vân tay, tài liệu gửi cho Tòa án sử dụng chữ viết đánh máy trong khi bà T là người có năng lực hành vi, biết chữ và khả năng kỳ, viết chữ không bị hạn chế. Tại giai đoạn sơ thẩm, TAND đã yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh và yêu cầu giám định chữ viết và nộp tiền chi phí giám định nhưng bà T không thực hiện. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà T ký và viết chữ nhằm mục đích giám định nhưng không phù hợp với bất kỳ chữ ký, chữ viết nào của bà T có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, kết luận giám định về chữ viết không phải là chứng cứ khách quan đánh giá chữ viết của bà T, không được sử dụng làm chứng cứ duy nhất để xem xét bà T có ký chữ viết trên các tài liệu chuyển nhượng QSDĐ cho ông D, bà V hay không, Hội đồng xét xử cần phải xem xét đánh giá chứng cứ vụ án trên cơ sở khách quan, toàn diện của vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp, lời khai nguyên đơn, lời khai bị đơn và các tài liệu chứng cứ khác có đủ cơ sở xác định bà Nguyễn T đã ký các tài liệu xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi D và bà V. Bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng ông D đã lừa bà ký các văn bản giao dịch và xuất phát từ việc vay nợ của anh Lê Bá Thành (chồng thị Thơi) nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn T với ông Bùi D, V là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, giao dịch theo Điều 122 BLDS 2005 (nay là Điều 117 BLDS 2015), không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù giao dịch có vi phạm về hình thức, nhưng căn cứ Điều 134, 401 BLDS 2005 (nay là Điều 129 BLDS 2015) nên giao dịch giữa bà T với ông D, bà V có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Điều 234, 697, 698, 699 BLDS 2005 ông D, bà V đã xác lập sở hữu theo hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy dịnh pháp luật, buộc bà Nguyễn T phải trả lại QSDĐ diện tích đất tranh chấp là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan.

- Căn cứ Điều 308 BLTTDS 2015 giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2015/DSST-ST ngày 22/5/2015 của Toà án nhân dân huyện A, Hải Phòng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 BLTTDS và khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cá o phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng dân sự và sự vắng mặt của các đương sự: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án.

- Về sự vắng mặt của các đương sự trong vụ án: Tại phiên tòa hôm nay bà T, chị Thu, anh Thường, chị Thiện, cụ Nhung, bà Lượt, anh Đương, anh Tường, chị Lan, chị Nguyệt, anh Duần, anh Thìn, chị Thoan, chị Hà, Ủy ban nhân dan huyện A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa
do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 199 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án Ti hành xét xử vắng mặt.

- Xét kháng cáo của bà Nguyễn T, cụ Nguyễn Thị Nhung và chị Nguyễn Thị Thơi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03 ngày 08/02/2012 tại UBND xã Thủy Triều giữa bà Nguyễn T và ông Bùi D, bà V và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00315 do Ủy ban nhân dan huyện A ngày 21/3/2012 cấp cho ông Bùi D, bà V

Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc là do cụ Nguyễn Văn Cân chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Phú Duyên theo đơn nhượng nhà ngày 04/02/1982 có xác nhận của UBND xã Thủy Triều. Sau khi nhận chuyển nhượng các con của cụ Duyên là ông Duân, ông Đồng sử dụng như vậy mục đích của cụ Duyên mua thửa đất là để cho các con ở. Tại sổ đăng ký ruộng đất năm 1989 xã Thủy Triều thể hiện thửa đất 589 đứng tên ông Nguyễn Phú Duân (con trai cụ Duyên) với diện tích 543m2 và ông Nguyễn Phú Đồng (con trai cụ Duyên) với diện tích 327m2. Gia đình ông Duân, bà T và gia đình ông Đồng ăn ở ổn định từ đó đến nay. Năm 2003

Nhà nước mở đường quốc lộ 10 ông Duân, bà T trực tiếp kê khai diện tích thu hồi bồi thường đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy xác định thửa đất đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Duân, bà T là hợp pháp phù hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 17/7/2010 ông Nguyễn Phú Dân chết toàn bộ tài sản do bà T và các con ông là Nguyễn Thị Thu, Nguyễn Thị Thơi, Nguyễn Phú Thường, Nguyễn Thị Thiện quản lý sử dụng. Khi bà T là kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho chị Thơi nhưng cụ Duyên, cụ Nhung cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, có căn cứ xác định năm 1982 cụ Duyên, cụ Nhung mua diện tích đất của cụ Cân, sau đó tách thửa đã tặng cho các con là ông Duân, ông Đồng quản lý, sử dụng. Điều đó phù hợp với phong tục, tập quán địa phương vợ chồng con đã sử dụng công khai liên tục, ổn định và đã kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xác định là vợ chồng con đã được tặng cho quyền sử dụng đất". Như vậy, tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Duân, bà T.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D, bà V

Ngày 29/8/2007 ông Duân và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 461,5m2

Ngày 15/9/2011 tại biên bản họp gia đình bà T và các con bà T thống nhất chuyển nhượng 215.5m2 cho bà V các thành viên trong gia đình bà T gồm bà T, chị Thơi, anh Thường, chị Thiện, chị Thu đều ký biên bản và có xác nhận trưởng thôn và UBND xã Thủy Triều sau đó bà T và bà V có giao nhận số tiền 1,5 tỷ đồng về việc chuyển nhượng có xác nhận của trưởng thôn và thống nhất chuyển nhượng cho bà V diện tích 215,5m2 đất thửa số 589A. Ngày 09/11/2011 bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 215,5m2.

Ngày 08/3/2012 bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà V diện tích 215,5m2 có biên bản bàn giao đất và các tài sản trên đất, biên bản xác minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất. Bà T đều ký và có xác nhận của UBND xã Thủy Triều.

Ngày 21/3/2012 UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi D và bà V hai bên đã bàn giao đất xong. Do trên đất có 1 phần công trình xây dựng cũ của bà T vì vậy hai bên thỏa thuận khi nào ông D, bà V có nhu cầu sử dụng đất làm nhà thì bà T phảo di dời tài sản và trả lại diện tích đã chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử xét thấy khi năm 2007 ông Duân, bà T đã được UBND huyện A cấp 413,5m2 đất. Đến ngày 17/7/2010 ông Duân chết theo quy định của pháp luật ½ diện tích đã được cấp cho ông Duân, bà T thuộc tài sản chung thì bà T

được hưởng là ½. Tại biên bản họp gia đình các con bà T và ông Duân đều thống nhất giao toàn bộ diện tích 215,5m2 cho bà T để làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông D, bà V và các bên làm thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật có xác nhận của UBND xã, 2 bên đã giao nhận đủ tiền và có biên bản bàn giao và thỏa thuận việc giao đất. Theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn về việc hướng dẫn áp dụng vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, nhận sử dụng quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2013 nhưng bên bán không có ý kiến gì thì Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với ý kiến quan điểm của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc chữ ký chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông D, bà V không phải do bà T ký. Hội đồng xét xử xét thấy tại Quyết định kết luận giám định của phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng thể hiện chữ ký, chữ viết mang tên bà Nguyễn T không đủ căn cứ chứng minh là do 1 người viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với chữ ký, chữ viết của chị Thơi đủ căn cứ chứng minh do cùng 1 người viết.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì bị đơn trình bày không ký được họ tên của mình song tại hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Thơi, anh Thành, bà T ký và ghi rõ họ tên và bà T cũng ký vào đơn yêu cầu người đại diện theo ủy quyền. Ngoài ra Hội đồng xét xử xét thấy chữ ký của bà T ở mỗi biên bản tự khai, lấy lời khai, các biên bản làm việc có sự khác biệt. Do đó việc kết luận giám định thể hiện chưa đủ căn cứ chứng minh do 1 người viết chỉ là 1 tài liệu tham khảo trong việc xem xét đánh giá chứng cứ vụ án trên cơ sở khách quan, toàn diện của vụ án.

Ngoài ra sau khi chuyển nhượng và bàn giao đất, gia đình ông D, và V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không có ý kiến gì về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ khi nguyên đơn kiện đòi quyền sử dụng đất bà T mới có quan điểm các hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký bà. Căn cứ các tài liệu chứng cứ chứng minh Hội đồng xét xử việc chuyển nhượng giữa bà T và vợ chồng ông D, bà V là ngay thẳng, công khai được cơ quan nhà nước có thẩm uyền xác nhận đúng quy định pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà T, cụ Nhung và chị Thơi.

Đối với phần tài sản trên đất theo Biên bản định giá thì có 01 nhà mái tôn cửa cuốn Đức diện tích 85,3m2, lát gạch mem trị giá 59.800.000 đồng; một nhà cấp 4

mái đỏ diện tích 47m2 trị giá 55.600.000 đồng; một sân xi măng diện tích 111m2 trị giá 9.435.000 đồng. Toàn bộ tài sản trên do gia đình bà T làm. Giá đất chuyển nhượng theo quy định Nhà nước là 4.000.000 đồng/m2 và theo giá trị thị trường 7.000.000 đồng/m2. Bà T phải có trách nhiệm giao trả lại diện tích 215.5m2 đất cho ông D, bà V và tự phải chịu trách nhiệm tháo dỡ di chuyển toàn bộ tài sản trên đất.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, cụ Nhung và chị Thơi

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn T là bị đơn nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận vì vậy cụ Nhung, bà T, chị Thơi phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn T, cụ Nguyễn Thị Nhung và chị Nguyễn Thị Thơi

Căn cứ Điều 131, Điều 152, Điều 154, Điều 199, Điều 202 của BLTTDS; Điều 106, Điều 135, Điều 136 của Luật Đất đai; Điều 122, 164, 170, 689 của BLDS

- Căn cứ khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh số 10/2009/UBTV-QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn T phải trả lại diện tích đất 215.5m2 tại thửa đất số 589A, tờ bản đồ 01, huyện A, Hải Phòng. Bà T phải có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 215.5m2 của ông D, bà V

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Nhung, bà T, chị Thơi đối với GCNQSD đất mang tên ông D, bà V

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn T phải chịu 200.000 đồng (Hai *trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Bùi D số tiền 200.000 đồng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A theo biên lai số 0010513 ngày 14/10/2014

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn T, cụ Nguyễn Thị Nhung, chị Nguyễn Thị Thơi phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu 0011105; 0011104; 0011103 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A. Bà T, cụ Nhung, bà Thơi đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:
- VKS TP Hải Phòng;
- Tòa án sơ thẩm;
- THA huyện A;
- Các đương sự
- Lưu: HCTP, HS

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

Nguyễn Hữu Chế