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: 01/2024/DS-PT
Ngày: 04/01/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tự Học;

Ông Nguyễn Vũ Đông.

Thư ký Toà án: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 04 tháng 01 năm 2024 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 169/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14541/2023/QĐPT-DS ngày 15/12/2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Vũ Thị H- 1963; nơi cư trú: Số C H, phường S, quận H, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H- Anh Phạm Quang L- 1992- Có mặt.

Nơi cư trú: Số C H, phường S, quận H, thành phố Hải Phòng;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Ngọc B là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Đức T- 1975, nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- ***Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Nguyễn Thị C- 1978; nơi cư trú: Xóm N. Đông Hà, xã A, thị xã K, tỉnh Hải Dương; Vắng mặt.

- Ông Phạm Quang H1- 1960; nơi cư trú: Số C H, phường S, quận H, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Quang Ú - 1957(đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Quang Ú:

- Chị Nguyễn Thị Hải Y- 1991; nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Kiều C1- 2000,; ĐKHKTT: Số D N, phường C, quận L, thành phố Hải Phòng; nơi cư trú: S (Hàn Quốc); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Kiều C1: Bà Nguyễn Thị H2

- Bà Nguyễn Thị H2- 1962; nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- Ông Vũ Phương L1- 1962 và bà Bùi Thị H3- 1965; nơi cư trú: Số G, ngõ P, tổ D, thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Mạnh T1- 1989; nơi cư trú: Số E, ngõ P, tổ D, thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị C2- 1963, nơi cư trú: Số B, ngõ F, tổ D, thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân (UBND) huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã A, huyện A, Hải Phòng; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai; nguyên đơn trình bày:

Tháng 6 năm 2003, do không đủ tiền nên ông Nguyễn Quang Ú rủ bà Vũ Thị H góp tiền để cùng mua chung diện tích đất 138m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, có địa chỉ tại thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng của vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị C với giá 200.000.000 đồng. Bà H và ông Ú cùng góp mỗi người 100.000.000 đồng.

Ông T và bà C được cấp diện tích đất trên theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 30/5/2003 của UBND huyện A (135m^2). Trước khi được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên; ông T, bà C và ông Ú, bà H đã có biên bản thỏa thuận viết tay lập ngày 14/7/2003 có nội dung: ông Ú trả trước cho vợ chồng ông T, bà C số tiền 180.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại sẽ giao nốt khi nào vợ chồng ông T giao đủ giấy tờ hợp pháp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Trong biên bản thỏa thuận này thể hiện bên bán là ông Nguyễn Đức T nhưng trên thực tế có cả bà H là bên mua. Ông Ú, bà H cùng ký vào biên bản thỏa thuận. Lúc này, ông T chưa được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này, ông Ú, bà H và vợ chồng ông T không biết vị trí diện tích đất 138m^2, có địa chỉ tại thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng định chuyển nhượng ở đâu nên ông T, bà C chưa thể bàn giao cho bà H, ông Ú. Ông T, bà C đã nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng và đã bàn giao lại các biên lai thu tiền của thửa đất cho ông Ú.

Đến ngày 15/9/2003, ông T được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 138m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, có địa chỉ tại thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Sau khi được cấp GCN, ngày 08/10/2003 vợ chồng ông T và bà H, ông Ú đã lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đối với diện tích 138m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, có địa chỉ tại thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Vợ chồng ông T giao lại cho bà H GCNQSDĐ đã được cấp và nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng còn lại.

Khi bà H có nhu cầu sử dụng đất thì được biết thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T đã bị một số hộ dân lấn chiếm. Ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị C không thể bàn giao đất tại thực địa cho bà H và ông Ú vì không được UBND xã A bàn giao đất trên thực địa. Do vậy, ông Ú, bà H không biết mốc giới, ranh giới của diện tích đất 138m^2 được nhận chuyển nhượng.

Bà H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng về việc bàn giao diện tích đất 138m2 đã được Chủ tịch UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri X109694, số vào sổ 06284QSDĐ ngày 15 tháng 9 năm 2003 cho ông Nguyễn Đức T, có địa chỉ tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, có địa chỉ tại: Thôn T, xã A, huyện A, thành

phố Hải Phòng cho bà Vũ Thị H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Quang Ú.

Bà Nguyễn Thị H2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kiều C1 và chị Nguyễn Thị Hải Y trình bày như sau:

Bà thống nhất với bà H về việc mua bán, chuyển nhượng diện tích đất 138m^2 nêu trên giữa ông Nguyễn Quang Ú, bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị C. Năm 2008, ông Ú chết. Lúc này do có nhu cầu chuyển chỗ ở nên bà đến hỏi ông T về thửa đất trước kia ông Ú và bà H đã mua chung của ông T. Ông T đã dẫn bà đến UBND xã A làm việc và hỏi về vị trí thửa đất, khi đó ông T được xã A trả lời xác định vị trí đất ở đâu thì xây ở đó. Ông T đã tự xác định, xây tường bao và làm cỏ thửa đất cho bà. Bà H2 đã bàn với bà H và thống nhất mỗi người sẽ được quyền quản lý, sử dụng 1/2 diện tích 138m^2. Ông T đã giúp bà xác định vị trí đất và giao cho bà 3,85m chiều ngang kéo dọc suốt thửa đất có diện tích khoảng 69m^2. Bà đã nhận đủ phần diện tích của bà, về phần của bà H nằm ở vị trí nào bà không rõ. Bà cho rằng ông T là người bán nên có trách nhiệm giao đúng vị trí đất chồng bà đã mua. Việc ông T chỉ và giao đất cho bà không có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Sau này bà được biết bản thân ông T tuy được cấp GCNQSDĐ nhưng chưa được giao đất ngoài thực địa. Năm 2009, bà H2 bỏ tiền ra xây nhà 02 tầng trên toàn bộ diện tích đất được giao 69m^2.

Bà H2 đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Về phần diện tích ông T đã bàn giao cho bà đầy đủ và bà đã sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay nên không có yêu cầu gì.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2022 và ngày 17/5/2022, ông Phạm Quang H1 có quan điểm thống nhất với bà Vũ Thị H.

Tại Bản tự khai ngày 10/8/2021 và Biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dương, ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ông T được UBND huyện A cấp quyền sử dụng đất 138m^2 đất ở thuộc số thửa 10, tờ bản đồ số 21, thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X109694 do UBND huyện A cấp ngày 15/9/2003 đứng tên Nguyễn Đức T). Nguồn gốc thửa đất được cấp là do gia đình ông T được đền bù tái định cư theo Quyết định của UBND huyện A.

Do không có nhu cầu sử dụng đất và phần do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông (Nguyễn Đức T và Nguyễn Thị C) đã quyết định chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Nguyễn Quang Ú. Hai bên chỉ có Giấy viết tay, không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Giấy tờ viết tay về việc chuyển nhượng ông không giữ mà do bên mua giữ. Ông nhớ trên giấy viết tay là chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Ú, còn bà H có mua cùng hay không ông

không nhớ. Hai bên thỏa thuận mua với giá tiền bao nhiêu không nhớ. Thời điểm hai bên viết giấy viết tay chuyển nhượng lô đất trên, ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ có Thông báo trong danh sách được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu nộp thuế để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở Thông báo của địa phương và thông báo nộp thuế lô đất, ông Ú đồng ý mua lô đất trên và giao tiền mua đất cho ông T để ông T nộp thuế đất làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/9/2003 ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X109694 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, thôn T, xã A (diện tích 138m^2). Khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đã bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Quang Ú và bà Vũ Thị H. Ông xác nhận chữ ký, chữ viết Nguyễn Đức T trên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 08/10/2003 do bà Vũ Thị H giao nộp cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của ông. Bản thân ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng lô đất trên từ ông Ú và đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú, bà H. Việc mua bán của hai bên đã thực hiện xong, không có tranh chấp gì. Về phía ông Ú và bà H sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thấy yêu cầu ông phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định cũng không hỏi ông lô đất được cấp có vị trí ở đâu. Cho đến sau này (không nhớ thời gian cụ thể), ông Ú và bà H mới quay lại yêu cầu ông phải kết hợp để tìm lô đất đã bán cho bà H ông Ú và bàn giao lại cho hai người vì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông (Nguyễn Đức T). Thời điểm đó thì ông mới biết đến sự việc lô đất được cấp cho ông ngoài thực địa đã không còn vì đã bị các hộ dân khác lấn chiếm sử dụng. Ông cũng đã tích cực hợp tác cùng với bà H và ông Ú đến các cơ quan chức năng để giải quyết vụ việc và cũng đã ủy quyền để bà H trực tiếp làm việc với các cơ quan có thẩm quyền giải quyết vụ việc nhưng đều không có kết quả.

Đối chiếu trên tờ bản đồ giải thửa của xã, lô đất vẫn đứng tên ông, tuy nhiên ngoài thực địa thì lô đất đã bị các hộ dân khác lấn chiếm sử dụng. Cho đến nay, việc mua bán đất giữa ông và ông Ú, bà H mới chỉ dừng ở việc bên mua đã nhận đủ tiền và chuyển giao giấy tờ sở hữu cho bên bán, còn đối tượng chuyển giao là diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chưa được chuyển giao vì không có. Bản thân ông khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chưa được bàn giao đất ngoài thực địa, vì không hiểu biết pháp luật nên ông cũng không tìm hiểu lại xem lô đất của mình được cấp ở đâu, và một phần vì lô đất đã được chuyển nhượng lại cho người khác (ông Ú, bà H) nên ông cũng không hỏi lại về lô đất trên nữa.

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 (diện tích 138m^2) ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông (Nguyễn

Đức T và Nguyễn Thị C). Sau khi chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Ú, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (số tiền chuyển nhượng lô đất ông không nhớ là bao nhiêu) và sử dụng sinh hoạt gia đình. Năm 2012, ông và bà Nguyễn Thị C được Tòa án nhân dân huyện An Dương giải quyết cho ly hôn, tài sản chung vợ chồng tự thỏa thuận, không chia. Hiện tại, ông vẫn sống tại thôn T, xã A; còn bà Nguyễn Thị C đang sống tại xóm N, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Ông T xác định việc mua bán quyền sử dụng đất nói trên giữa ông và ông Ú, bà H đã xong. Ông đã nhận đủ tiền và bàn giao Giấy tờ sở hữu hợp pháp cho bà H ông Ú, ông không có tranh chấp với ông Ú, bà H về quyền sử dụng đất. Còn việc bà H, ông Ú chưa nhận được bàn giao đất theo giấy tờ chuyển nhượng, ông sẽ có trách nhiệm làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết vụ việc.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương, bà Nguyễn Thị C trình bày như sau:

Bà và ông Nguyễn Đức T do mâu thuẫn đã ly hôn từ năm 2012. Thời điểm ly hôn, vợ chồng bà tự thỏa thuận về tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Khoảng năm 2003, do vợ chồng bà không có nhu cầu sử dụng nên bà và ông Nguyễn Đức T có bán cho ông Nguyễn Quang Ú thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21 thôn T, xã A diện tích là 138m^2, hai bên có viết giấy viết tay với nhau (không trực tiếp giao dịch với bà H), bà H khi đó chỉ ký vào người làm chứng, giấy viết tay này không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật mà chỉ là giao dịch viết tay giữa hai bên với nhau. Bà xác định thời điểm vợ chồng bà viết tay với ông Ú thì có bà H là người làm chứng. Vợ chồng bà bán cho ông Ú với giá là 200.000.000 đồng, ông Ú đưa cho vợ chồng bà 180.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển lại cho ông Ú thì ông Ú sẽ thanh toán số tiền 20.000.000 đồng còn lại cho ông T bà C. Sau đó khi chồng bà là ông T nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà xác định bà không hề làm bất cứ thủ tục chuyển nhượng nào khác liên quan đến thửa đất trên và cũng không có việc chuyển nhượng thửa đất nào cho bà Vũ Thị H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H: Bà xác định không có liên quan trong việc chuyển nhượng đất đối với bà H nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án. Giữa bà và bà H không có giao dịch dân sự, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên mà chỉ có vợ chồng bà và ông Ú chuyển nhượng cho nhau nên bà không có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà H.

Bà yêu cầu không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự

trên, không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng cũng như đề nghị không nhận bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc giải quyết vụ án nêu trên của Tòa án. Yêu cầu Tòa án không cần gửi giấy tờ, văn bản, thông tin gì cho bà bởi bà xác định bà không liên quan gì đến vụ án trên.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, ông Vũ Phương L1 trình bày như sau:

Ngày 26/12/2004, ông Vũ Phương L1 và vợ là bà Bùi Thị H3 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C2 và chồng là ông Đào Văn T2 (đã chết) diện tích đất được thể hiện trong giấy chuyển nhượng đất là 60m^2 có chiều dài 15m, chiều rộng là 04m nay là Số G, ngõ P, tổ D, thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng với số tiền 90.000.000đồng. Khi mua hai bên thỏa thuận bà C2 để lại lối đi là ngõ đi chung vào nhà ông L1 có chiều rộng 2,5m. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L1 xây nhà 02 tầng trên toàn bộ diện tích 60m^2. Tiền xây nhà là của ông L1 và bà H3, các con của ông L1 và bà H3 không đóng góp. Diện tích đất 60m^2 này ông L1 và bà H3 nay còn nguyên hiện trạng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn đứng tên bà C2.

Anh Nguyễn Mạnh T1 trình bày như sau:

Năm 2010, ông Nguyễn Văn S là cậu ruột của anh T1 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C2 và chồng là ông Đào Văn T2 (đã chết) 01 căn nhà mang tên ông Nguyễn Đức T3 và đất được thể hiện trong giấy chuyển nhượng nhà trên đất viết tay (diện tích 65,6m^2 có chiều dài là 16m, chiều rộng là 4,1m, bên phải giáp nhà bà C2, bên trái giáp với nhà ông L1) với giá trị bao nhiêu thì anh T1 không nắm được. Ông S chỉ mua lại căn nhà và diện tích trên để kinh doanh chứ không sinh sống tại đó. Khoảng năm 2015, anh T1 nhận chuyển nhượng toàn bộ căn nhà (có một tầng và một gác lửng) và diện tích trên từ ông Nguyễn Văn S với giá 450.000.000đ được thể hiện trong Giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất. Căn nhà và diện tích đất 65,6m^2 vẫn còn nguyên hiện trạng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đứng tên ai anh T1 không nắm được.

Ông L1 và anh T1 không biết về việc mua bán chuyển nhượng giữa bà H, ông Ú với ông T, bà C nên không liên quan và không biết diện tích đất 138m^2 đang tranh chấp nằm ở vị trí nào. Trong trường hợp diện tích đất nằm trên và thuộc một phần diện tích đất của nhà ông L1 và anh T1 thì ông L1 và anh T1 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì anh T1 và ông L1 nhận chuyển nhượng từ ông S và bà C2, ông T2 ngay tình và đã trả tiền đầy đủ nên diện tích đất và căn nhà nhận chuyển nhượng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông L1 và anh T1.

Đối với bà Nguyễn Thị C2 và Ủy ban nhân dân huyện A không có lời khai. Ủy ban nhân dân huyện A đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Tại Văn bản số 153/UBND-ĐC ngày 05/12/2021 của Ủy ban nhân dân xã A, huyện A trả lời:

Ông Nguyễn Đức T được cấp 01 lô đất làm nhà ở theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 30/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện A, thửa đất số 10 tờ bản đồ 21, diện tích 138m^2 tại khu ngõ ông N thôn T, xã A. Ông Nguyễn Đức T đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2003.

Khi thực hiện việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T vào thời điểm năm 2003: Thực tế khu đất cấp cho gia đình ông Nguyễn Đức T là nằm trên thửa ruộng mang tên ông Nguyễn Đức T3 (là bố ông Nguyễn Đức T), thửa ruộng trên ông T3 chưa nhận đền bù. Thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T chưa thực hiện giao đất tại thực địa (chưa giải phóng mặt bằng).

Hiện trạng sử dụng đất đối với thửa số 10, tờ bản đồ 21: Theo Quyết định phân lô cấp đất, thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đức T gồm có 03 người đang sử dụng có công trình nhà ở gồm bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Quang S1 và ông Vũ Phương L1, (bà C2 là em gái của ông Nguyễn Đức T3), ông T3 đã chuyển nhượng thửa ruộng trên cho bà C2. Bà C2 đã chia tách thửa ruộng trên cho ông Nguyễn Quang S1 và ông Vũ Phương L1 và một phần bà C2 sử dụng.

Bà Nguyễn Thị H2 và bà Vũ Thị H là hai người mua chung thửa đất của ông T, ngôi nhà mà bà H2 đang ở nằm trên thửa số 12 mang tên bà Nguyễn Thị M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023, Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 131, Điều 407, khoản 1 và khoản 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2003.

Ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Vũ Thị H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và trả cho bà Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị Hải Y, chị Nguyễn Thị Kiều C1 tổng số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri X109694, số vào sổ số vào sổ 06284QSDĐ ngày 15/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Đức T đối với diện tích đất 138m^2, số thửa 10, tờ bản đồ 21, địa chỉ tại thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng xem xét lại trình tự, thủ tục thu hồi đất theo Quyết định thu hồi đất số 46/QĐ-UB ngày 30/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện A, Hải Phòng.

Ngoài ra, Toà án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau phiên xét xử sơ thẩm, ngày 27/3/2023, Nguyên đơn bà Vũ Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bố anh T ông Nguyễn Đức T3, đây đất nông nghiệp thuộc diện bị thu hồi được thể hiện tại bản đồ giải thừa năm 1993 tờ số 21, số thừa 267 diện tích 406m². Tại thời điểm chuyển nhượng, trong khi chưa có đất trên thực tế để giao cho các hộ thì anh T, chị C và ông Ú, bà H đã có biên bản thỏa thuận viết tay lập ngày 14/7/2003 có nội dung ông Ú trả trước cho vợ chồng anh T, chị C số tiền 180.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại khi nào vợ chồng anh T giao dù giấy tờ hợp pháp. Sau đó anh T và chị C được cấp diện tích đất trên theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 30/5/2003 của UBND huyện A diện tích 135m². Trên cơ sở có Quyết định giao đất, anh T đã tiến hành chuyển nhượng cho bà H và ông Ú. Các bên ký kết qua hình thức lập giấy viết tay, Hợp đồng giữa hai bên chưa được công chứng chứng thực nhưng

được ký kết trên tinh thần tự nguyện, thửa đất sau đó đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh T. Như vậy ngay từ khi các bên ký hợp đồng thì đã không có đối tượng để thực hiện hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 137 BLDS 1995, Điều 408 BLDS 2015.

Bản án sơ thẩm nhận định do đối tượng là quyền sử dụng đất, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng không có trên thực tế. Nên không thực hiện được dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, chị C trả lại 200.000.000 cho chị H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ú. Xét thấy, tại đơn khởi kiện chị H yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cần xem xét đánh giá lỗi của các bên khi ký kết hợp đồng. Anh T chuyển nhượng diện tích đất 138m² trong khi chưa nhận đất trên thực địa. Chị H, ông Ú biết anh T chưa có đất trên thực địa nhưng vẫn chấp nhận thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy cần xác định cả hai bên mua bán đều có lỗi và tỷ lệ lỗi là ngang nhau. Theo biên bản định giá ngày 19/7/2022 thì giả đất theo thị trường là 22.000.000 đồng/1m² nhưng tại thời điểm năm 2003 các bên thỏa thuận chỉ 1.500.000 đồng/1m². Hợp đồng giữa các bên đã gần 20 năm nên khi xác định mức bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cần phải xem xét, đánh giá giá đất tại thời điểm giải quyết vụ án, để đảm bảo quyền và lợi ích cho chị H. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và có xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong hạn luật định, có nội dung phù hợp và đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng, là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu của đương sự: Tại đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 29/7/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn: tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng về việc bàn giao diện tích 138 m2 đất đã mua bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri X109694, số vào sổ 06284QSDĐ ngày 15/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Đức T. Tại các bút lục: 10, 91, 108, 109, 111 trang 2, 398.

Đồng thời, trong lời trình bày của ông T, cũng luôn khẳng định mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng là sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, giao đất cho bà H. Trường hợp không giao được đất thì sẽ bồi thường cho bà H theo giá thị trường, được thể hiện tại các bút lục: 53, 66. Anh T cũng không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại bác yêu cầu của nguyên đơn, tuy không tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng nhận định, áp dụng các điều luật về hợp đồng vô hiệu là Điều 131, 407, 408 BLDS và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; là giải quyết chưa đúng yêu cầu của đương sự.

Hơn nữa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện giao cả 138 m2 đất cho nguyên đơn, trong khi bị đơn đã giao cho bà H2 (vợ ông Ú, người ký hợp đồng mua bán ban đầu với ông T) 69m2 đất. Như vậy, bị đơn đã thực hiện giao được ½ thửa đất cho người liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết vào ngày 8/10/2003 là chưa chính xác.

Trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng: *"Do đối tượng là quyền sử dụng đất ...không thực hiện được vì Giấy chứng nhận đã bị hủy"*. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tòa án tuyên bố hủy mặc dù không có đương sự nào yêu cầu. Hơn nữa căn cứ khoản 1 Điều 408 cho rằng hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là chưa xem xét đầy đủ và chưa giải quyết tận cùng vấn đề. Thửa đất được giao cho ông T bởi một quyết định hợp pháp, không có đương sự nào khiếu nại về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và cũng không có đương sự nào khiếu nại về trình tự thủ tục thu hồi đất và cấp đất cho ông T. Ông T đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (BL 68, 69, 70). Chính quyền địa phương vẫn xác nhận thửa đất tranh chấp được cấp cho ông T. Tuy nhiên, thửa đất đã bị các hộ dân lấn chiếm, do đó để giải quyết triệt để vấn đề cần đưa những người đã tham gia vào quá trình chuyển nhượng thửa đất và sinh sống trên đất vào tham gia tố tụng, trình bày ý kiến.

Trong vụ án có tranh chấp quyền sử dụng đất, do đó vai trò hòa giải và tham gia của chính quyền địa phương, các cơ quan quản lý đất đai rất quan trọng. Do đó cần thu thập đầy đủ các biên bản hòa giải của chính quyền địa phương, ý kiến,

hướng giải quyết của địa phương về việc giải quyết vấn đề do có sự lấn chiếm đất của các hộ dân vào đất được giao hợp pháp.

[2.2] Về sự tham gia tố tụng của những người liên quan đến vụ án:

Như đã phân tích ở trên trong vụ án cần đưa đầy đủ những người đã tham gia vào quá trình chuyển nhượng, thửa đất và sinh sống trên đất vào tham gia tố tụng, trình bày ý kiến. Cần thu thập đầy đủ các biên bản hòa giải của chính quyền địa phương, ý kiến, hướng giải quyết của địa phương về việc giải quyết vấn đề do có sự lấn chiếm đất của các hộ dân vào đất được giao hợp pháp.

Do đó cần đưa những người sau tham gia tố tụng trình bày ý kiến: Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 (chồng bà C2); ông Nguyễn Văn S; những người là chủ sử dụng thửa đất trước khi được thu hồi (hộ gia đình ông Nguyễn Đức T3 (BL 117) hoặc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng hộ ông Nguyễn Đức T3). Bà Nguyễn Thị M (1/2 lô đất cấp cho M hiện bà H2 đang xây nhà kiên cố - BL 79 trang 2).

[2.3] Trong vụ án, bà C vợ ông T cho rằng không bán đất cho bà H, mà bán đất cho ông Ú, điều này cũng phù hợp với giấy mua bán ngày 14/7/2003 viết tay giữa bà C, ông T với ông Ú. Hai bên mua bán chỉ 135 m2 đất chứ không phải 138 m2 đất như yêu cầu của nguyên đơn. Lúc đó bà H chỉ ký tư cách người làm chứng. Đồng thời ông T, bà H trình bày ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên, tại hợp đồng ngày 8/10/2003 lại thể hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Ú. Việc xác định bà H có thực sự là người đã mua đất của ông T hay không, hay bà H tham gia vào giai đoạn nào của quá trình mua bán giữa ông T, bà C với ông Ú cũng ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án. Trong vụ án còn có những mâu thuẫn trong các tài liệu, lời khai của các đương sự nên cần đối chất làm rõ. Giấy mua bán ngày 10/8/2003 có chữ ký tên C, cũng cần lấy ý kiến bà C bà C có ký vào giấy mua bán đó không? Có yêu cầu giám định chữ ký hay không, vì liên quan đến nghĩa vụ và tư cách tham gia tố tụng của bà C. Trong mục biên bản thỏa thuận ngày 14/7/2003, cũng có sự mâu thuẫn người bán là vợ chồng ông T, người mua là ông Ú, người làm biên bản là Nguyễn T4 (Bl 209) bà H ký đồng thời là người mua, chữ ký ông Ú lại ở trang sau cùng với chữ ký bà H làm chứng. Tuy nhiên toàn bộ cụm chữ người mua và chữ ký Vũ Thị H nét thanh hơn hẳn nét bút của ông Ú, ông T, bà C, ông T4. Do đó cũng cần lấy ý kiến ông T4 về những vấn đề liên quan đến biên bản thỏa thuận ngày 14/7/2003.

Những vấn đề nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, HĐXX cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát, căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại theo

thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận, nên bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tốtụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tp Hải Phòng;
- VKSND tp Hải Phòng;
- Cục THADS tp Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Mạnh Tiến