

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2022/DS-PT
Ngày 23-01-2022
V/v tranh chấp giao dịch mua bán nhà,
đất và đòi quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Bà Trần Thị Vân Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang, 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: Bà Nguyễn Bích Thanh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 23 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp giao dịch mua bán nhà, đất và đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận KA, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 358/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 515/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị M, sinh năm 1935; địa chỉ: Tổ Phúc Hải 2, phường Đa Phúc, quận DK, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ Phúc Hải 2, phường Đa Phúc, quận DK, Hải Phòng; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Phạm Duy Khoa và bà Nguyễn Thị Thu Thủy - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Th - Luật sư Công ty luật TNHH MTV Bạch Đằng Giang, Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 298 Trần Kiên, phường Bắc Sơn, quận KA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

2. Ông Bùi Văn D1; sinh năm 1945; địa chỉ: Số 743 Nguyễn Lương Bằng, tổ Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận KA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Văn D1: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận KA, thành phố Hải Phòng; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Thùy Liên- Luật sư Công ty Luật TNHH Lahaye; có mặt

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

+ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận KA, thành phố Hải Phòng; có mặt

+ Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ Phúc Hải 2, phường Đa Phúc, quận DK, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1972; ; địa chỉ: Tổ Phúc Hải 2, phường Đa Phúc, quận DK, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

+ Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ Phúc Hải 2, phường Đa Phúc, quận DK, thành phố Hải Phòng; có mặt

+ Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ Phúc Hải 2, phường Đa Phúc, quận DK, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

+ Ông Vũ Văn T, sinh năm 1948; ĐKKHKT: Xã An Đông, huyện An Dương, Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Thôn Lương Quán, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Bùi Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Phây và bà Bùi Thị M có 04 người con gồm: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967, anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1972, anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1974, anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1977. Năm 1979 ông Nguyễn Văn Phây được Hợp tác xã Bắc Hà (nay là phường Văn Đầu) cấp một diện tích đất khoảng 500m² tại khu Đầu Sơn, phường Văn Đầu, quận KA để làm nhà ở. Sau khi được cấp, ông Phây đã dựng một căn nhà đất mái rạ để ở và sống cùng anh Đ1 và anh D; anh Đ và anh M sống cùng bà M tại xã Đa Phúc, huyện Kiến Thụy (nay là phường Đa Phúc, quận DK). Năm 1992, ông Phây chết, gia đình đã nhờ anh trai ông Phây là ông Nguyễn Văn Phin trông nom diện tích đất này (ông Phin đã chết năm 2016). Năm 1994, anh Nguyễn Văn Đ (là con trai của ông Phây và bà

M) có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh KA để vay số T 5.000.000 (năm triệu đồng), thời hạn vay là 01 năm. Anh Đ có nhờ ông Nguyễn Văn V làm thủ tục vay. Do anh Đ chậm trả nợ đến hạn, nên bà M đã bán một số tài sản để giúp anh Đ trả nợ nhưng vẫn không đủ. Sau đó, anh Đ bỏ đi làm ăn xa, ông V có đưa cho bà M ký vào giấy tờ nhưng không biết nội dung là gì, sau này bà M mới biết đó là giấy bán nhà, đất cho ông V. Nguyên đơn, khẳng định không bán nhà, đất cho ông V, nội dung giấy bán nhà do ông V tự điền vào. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy giao dịch mua bán nhà, đất giữa nguyên đơn với ông V, đồng thời yêu cầu người đang quản lý diện tích đất hiện tại là ông Bùi Văn D1 trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông V có quan hệ họ hàng với ông Nguyễn Văn Phây. Khoảng năm 1994 anh Nguyễn Văn Đ là con trai của ông Phây và bà M có nhờ ông làm thủ tục vay vốn ngân hàng Nông nghiệp quận KA số T 05 triệu đồng, nhưng sau đó chỉ trả được một phần T (ông không nhớ cụ thể là bao nhiêu). Do trước đây ông có đứng ra bảo lãnh với bà Mai nên ông đã phải cầm cố chiếc xe máy của ông cho ông Nguyễn Văn Diệt là chồng bà Mai để lấy số T 02 triệu đồng, cộng với một khoản T của ông để đưa cho bà Mai trả nợ ngân hàng thay cho anh Đ, tổng số T khoảng 05 triệu đồng. Sau đó ông có yêu cầu bà M trả lại ông số T trên nhưng bà M không có T, nên ngày 11/7/1995 đã ký văn bản bán cho ông thửa đất khoảng 500m² tại khu Đầu Sơn, phường Văn Đầu với số T 06 triệu đồng, có ông Nguyễn Văn Diệt ký tên làm chứng. Sau khi mua đất của bà M ông đã cầm cố cho ông Vũ Văn T diện tích 176m² để trừ vào số T 02 triệu đồng ông nợ ông T, còn lại diện tích 337m² năm 2000 ông bán cho ông Bùi Văn D1. Việc mua bán các bên đều tự nguyện, đã thực hiện xong nhận T và giao đất từ năm 1995 đến nay nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Bùi Văn D1 và đại diện theo ủy quyền của ông D1 là bà Vũ Thị H trình bày:

Năm 2000 vợ chồng ông Bùi Văn D1 và bà Vũ Thị H mua diện tích đất 337m² của ông Nguyễn Văn V, năm 2005 ông bà mua tiếp diện tích 176m² đất của ông Vũ Văn T nằm liền kề với thửa đất ông mua của ông V trước đó (diện tích đất 176m² của ông T trước đây mua của ông V). Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND phường Văn Đầu. Ông bà đã xây dựng nhà xưởng sản xuất kinh doanh đá giải khát, trồng trọt cây cối hoa màu, sử dụng ổn định từ đó đến nay và nộp thuế đầy đủ. Thửa đất này ông V và ông T mua của chủ cũ như thế nào ông bà không biết. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T trình bày:

Khoảng năm 1997, 1998 ông và ông Nguyễn Văn V có làm ăn buôn bán sắt vụn chung với nhau. Do việc làm ăn không thuận lợi, ông V có nợ T ông nên đã bán cho ông thửa đất khoảng 176m² ở khu Đầu Sơn, quận KA với số T 02 triệu đồng. Ông không biết thửa đất này ông V mua của ai và mua từ bao giờ. Khi ông V bán đất cho ông có giao kèm bản chính Trích đo hiện trạng thửa đất mang tên chủ sử

dụng đất là Nguyễn Văn V. Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2005 ông bán thửa đất này cho ông Bùi Văn D1 và bà Vũ Thị H với giá 40 triệu đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của UBND phường Văn Đầu và ông đã đưa cho ông D1 bản chính trích đo của thửa đất mang tên ông V. Việc mua bán giữa ông và ông D1 và bà H là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc hay lừa dối. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các con của ông Phây và bà M là anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn D trình bày:

Khoảng năm 1979 bố anh được Hợp tác xã Bắc Hà cấp một diện tích đất tại khu vực Đầu Sơn, phường Văn Đầu, diện tích khoảng 500m². Sau khi bố anh được cấp đất bố mẹ anh đã làm căn nhà đắp đất mái lợp rạ để ở. Năm 1992 bố anh chết, mẹ anh đã nhờ bác ruột anh là ông Nguyễn Văn Phin cấy lúa và trông nom giúp diện tích đất này. Năm 1994, anh Đ cần T để làm ăn nên đã nhờ ông V làm thủ tục vay Ngân hàng Nông nghiệp KA số T 5 triệu đồng, anh đã thế chấp thửa đất 1 sào 10 thước của bố anh được cấp nêu trên, đến hạn trả T anh Đ chỉ trả được khoảng 3,5 triệu đồng. Sau đó do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên anh đã đi làm ăn xa, anh không biết ai đã trả thay anh số T còn lại của ngân hàng và trả số T là bao nhiêu. Việc bà M có bán cho ông V thửa đất của ông Phây được cấp hay không thì anh không biết. Nay mẹ anh có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nhà đất với ông Nguyễn Văn V và ông Bùi Văn D1, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Anh D khai có biết việc gia đình anh vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp quận KA số T khoảng 05 triệu đồng nhưng anh không biết mẹ anh hay anh Đ đứng tên vay vốn. Anh cũng không biết ai là người trả khoản nợ của Ngân hàng và trả tổng số T là bao nhiêu. Sau đó không hiểu lý do gì mà ông Bùi Văn D1 lại quản lý sử dụng diện tích đất trên. Anh khẳng định mẹ anh không bán nhà, đất cho ông V; yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giao dịch mua bán nhà, đất giữa bà M và ông V và buộc ông D1 trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình anh.

Anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn M thống nhất trình bày giống như quan điểm khởi kiện của bà Bùi Thị M và quan điểm trình bày của anh Nguyễn Văn D và không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 21-9-2021 của Tòa án nhân dân quận KA, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 4; Điều 9; khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 8, Điều 9, Điều 116, khoản 1 Điều 117 và các điều 158, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 22, 166, 167, 203 của Luật đất đai;

Áp dụng Án lệ số 16/2017;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giao dịch mua bán nhà, đất giữa bà Bùi Thị M với ông Nguyễn Văn V.

2. Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Văn D1.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

1. Xét xử lại toàn bộ vụ án, hủy toàn bộ giao dịch chuyển nhượng nhà, đất đối với các thửa đất số 135 (diện tích 463,8m² và thửa số 136 tờ bản đồ số 18 (với tổng diện tích 75,4m²) tại tổ dân phố Đẩu Sơn 1, phường Văn Đẩu, quận KA, thành phố Hải Phòng.

2. Yêu cầu ông Bùi Văn D1 (là người quản lý sử dụng đất hiện tại) trả lại tổng diện tích của hai thửa đất nêu trên cho gia đình nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm*, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Giấy chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Bùi Thị M với ông Nguyễn Văn V lập ngày 11/7/1995 là không phù hợp với quy định pháp luật; chữ ký trong giấy không phải là của bà M; người làm chứng là ông Diệt cũng khẳng định không trực tiếp chứng kiến việc mua bán. Như vậy giao dịch chuyển nhượng nhà, đất trên là có sự gian dối, giả tạo.

Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng: Không hỏi, không xem xét, đánh giá chứng cứ là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/1990 giữa bà M và ông D1; thay đổi tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn V là không đúng vì trong Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), ông V phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chứ không phải là bị đơn; ông Phin là người được giao trông coi, quản lý thửa đất nhà bà M, nhưng cấp sơ thẩm đã không xác minh, làm rõ nội dung này. Đề nghị H đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của bà M và thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ.

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án chưa đủ cơ sở để xác định số T giao dịch chuyển nhượng đất và tính xác thực của giao dịch giữa ông V và bà M. Không có cơ sở chứng minh việc các đồng thừa kế của ông Phây biết được giao dịch chuyển

nhượng đất giữa bà M và ông V từ ai. Bản án sơ thẩm chỉ dựa trên cơ sở trình bày của anh D trong đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự đề ngày 18/7/2019 để nhận định tất cả các con của bà M đều biết về việc chuyển nhượng đất giữa bà M và ông V là đánh giá chưa đầy đủ toàn diện.

Bản án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 16/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận giá trị pháp lý của Giấy nhượng đất ở ngày 11/7/1995 là không đúng với nguyên tắc áp dụng án lệ theo quy định của pháp luật, bởi lẽ trong vụ án này ông D1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giao dịch giữa bà M và ông V là vô hiệu và đã thực hiện xong trước 01/01/2017 nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ BLDS 2015 để công nhận giao dịch chuyển nhượng đất từ năm 1995 là không đúng quy định. Như vậy, các giao dịch chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Nguyễn Văn V và ông Bùi Bá D1 ngày 02/12/2000, giữa ông Nguyễn Văn V và ông Vũ Văn T đều vi phạm điều cấm nên căn cứ khoản 1 Điều 137 BLDS 1995 các giao dịch này là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông V, buộc ông D1 trả lại quyền sử dụng đối với 2 thửa đất 135 và 136 tờ bản đồ số 18 cho bà M và các con của bà M.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Bùi Văn D1 trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V là bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn khai nhờ ông Phin trông nom thửa đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh, ông Phin hiện đã chết nên không thể lấy lời khai. Các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thể hiện người trả số nợ của anh Đ là bà Mai; phù hợp với lời khai của ông V về việc đã trả nợ thay cho anh Đ và phù hợp một phần với lời khai của bà M. Như vậy, việc ông V trả nợ thay cho bà M là có thật.

Bà M đã xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng, ông Diệt cũng xác nhận chữ ký Diệt phần người làm chứng. Theo trình bày của anh Nguyễn Văn D tại Đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự 18/7/2019 thì các con của bà M, ông Phây đã biết việc bà M bán đất từ năm 1998. Giao dịch giữa ông T và ông D1 năm 2005 được UBND phường Văn Đẩu xác nhận; ông V, ông T và ông D1 xác định các giao dịch này đã thực hiện xong. Theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm thì thửa đất ông D1 nhận chuyển nhượng đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

+ *Về tố tụng*: Thẩm phán, H đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung*:

Theo nội dung Giấy chuyển nhượng đất ngày 11/7/1995, bà M đã ký giấy chuyển nhượng cho ông V thửa đất ở trục đường 209 KA đi Đồ Sơn với số T là 06 triệu đồng, có chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Diệt; phù hợp lời khai M tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/01/2021 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Mặc dù các con của ông Phây và bà M không ký vào giấy chuyển nhượng nhà đất nhưng họ cũng biết việc này và không có ý kiến gì. Mặt khác, sau đó, ông V đã chuyển nhượng lại một phần diện tích cho ông Vũ Văn T và ông Bùi Văn D1; ông T chuyển nhượng nốt diện tích đất mua của ông V cho ông D1. Vợ chồng ông D1 và bà H đã xây dựng xưởng kiên cố, trồng trọt cây cối hoa màu trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Việc ông D1 và bà H quản lý sử dụng ổn định diện tích đất liên tục, công khai một thời gian dài tất cả mọi người xung quanh đều biết, mãi đến năm 2019 bà M mới có đơn đề nghị UBND phường Văn Đầu hòa giải tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án. Việc các con của ông Phây và bà M biết việc bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V nhưng không có ý kiến gì được coi như là đồng ý với việc chuyển nhượng đất của bà M đối với ông V. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giao dịch mua bán nhà, đất giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Văn V.

Như vậy, giao dịch ngày 11/7/1995 giữa bà M và ông V có hiệu lực, việc ông V chuyển nhượng đất cho ông T và ông D1 và việc ông T chuyển nhượng lại cho ông D1 đến nay không có tranh chấp, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với ông Bùi Văn D1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị H đồng xét xử cấp phúc thẩm: Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm: Bà M được miễn án phí vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, H đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng*:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Bà Bùi Thị M khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án tuyên hủy giao dịch mua bán nhà, đất với ông Nguyễn Văn V và buộc ông Bùi Văn D1 trả lại quyền sử dụng đất; do đó quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp giao dịch mua bán nhà, đất và đòi quyền sử dụng đất. **Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản và bị đơn cư trú tại quận KA, thành**

phố Hải Phòng, nên Tòa án nhân dân quận KA, thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Về việc xác định đương sự trong vụ án: Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn không ghi rõ ông Nguyễn Văn V là bị đơn, nhưng xét nguyên đơn có yêu cầu hủy giao dịch mua bán nhà, đất ngày 11/7/1995 giữa bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Văn V; Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V là bị đơn là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Lẽ ra, trước khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn cho nguyên đơn sửa đổi, bổ sung lại Đơn khởi kiện bằng văn bản theo đúng qui định. Tuy nhiên, sai sót về thủ tục tố tụng như trên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; bị đơn ông Nguyễn Văn D1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; bị đơn ông Nguyễn Văn V và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, H đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Về nội dung:

[4] Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp: Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định: Năm 1979 ông Nguyễn Văn Phây là chồng của bà Bùi Thị M được UBND xã Bắc Hà (nay là phường Văn Dầu) cấp một diện tích đất khoảng 500m² tại khu Dầu Sơn, phường Văn Dầu, quận KA để làm nhà ở. Thời điểm năm 1979 thủ tục cấp đất cho công dân được thể hiện bằng việc cơ quan, người có thẩm quyền xác nhận vào Đơn xin cấp đất sau đó tiến hành giao đất cho công dân. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông Phây có đơn xin cấp đất để làm nhà ở và đã được người có thẩm quyền phê duyệt vào đơn, sau đó đội trưởng đội sản xuất số 10 của Hợp tác xã Bắc Hà và cán bộ địa chính xã Bắc Hà đã tiến hành giao đất cho ông Phây. Căn cứ vào ranh giới, mốc giới đất được xác định trong Đơn xin đất ở của ông Phây; lời khai của ông Nguyễn Văn Thạo là đội trưởng đội sản xuất số 10 HTX Bắc Hà, lời khai của bà Nguyễn Thị Yến và bà Đỗ Thị Loan là các hộ liền kề; đối chiếu với tài liệu, sổ sách do UBND phường Văn Dầu cung cấp; đủ căn cứ xác định diện tích đất ông Phây được giao 500m² vào năm 1994, nay chính là thửa số 135 và 136 tờ bản đồ số 18 tại khu Dầu Sơn, phường Văn Dầu, quận KA, Hải Phòng. Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2021, diện tích đất tại thửa số 135 là 463,8m², thửa số 136 là 75,4m² (tổng diện tích hai thửa là 539,2m²).

[5] Xét giao dịch mua bán nhà, đất ngày 11/7/1995 giữa bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Văn V: Bản chính giấy chuyển nhượng đất ở đề ngày 11/7/1995 có trong hồ sơ vụ án thể hiện: “Hai bên chúng tôi đã thỏa thuận và đi đến nhất trí tôi làm giấy này đồng ý bán cho ông Nguyễn Văn V thửa đất ở trực đường 209 KA đi Đồ Sơn với số T là (6.000.000đ) (sáu triệu đồng chẵn) tôi giao giấy trích đo hiện trạng đất do địa chính phường Văn Đẩu cấp. Chúng tôi đã thỏa thuận nhất trí bán. Hai bên chúng tôi không có gì xảy ra. Bên bán tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước ông V và chính quyền pháp luật“. Giấy chuyển nhượng có chữ ký của người bán là bà Bùi Thị M, người mua là ông Nguyễn Văn V và người làm chứng là ông Nguyễn Văn Diệt.

[6] Ông V khai lý do của việc chuyển nhượng đất là do sau khi vay T Ngân hàng, gia đình bà M không trả được nợ nên ông V phải trả nợ ngân hàng thay nên bà M đồng ý bán đất trả nợ cho ông. Người làm chứng là ông Diệt khẳng định chữ ký, chữ viết trong Giấy chuyển nhượng nêu trên đúng là chữ ký của ông. Mặt khác, tại Giấy biên nhận việc cầm xe giữa ông V và ông Diệt, ông Diệt xác nhận: Ngày 15/9/1995 ông Diệt đã bàn giao lại xe máy cho ông V và ông V đã thanh toán số T vay của bà M, con trai là Nguyễn Giang Đ hết ngày 15/9/1995 là xong toàn bộ.

[7] Phía nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng đất ở cho ông V. Song bà M xác nhận năm 1994 có việc anh Đ con trai bà có nhờ ông Nguyễn Văn V làm thủ tục vay Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn 5.000.000 (năm triệu đồng), thời hạn vay là 01 năm. Khi khoản nợ quá hạn, cán bộ ngân hàng đến nhà đôn đốc nhiều lần nên bà M đã bán một số tài sản để giúp anh Đ trả nợ nhưng vẫn không đủ, sau đó anh Đ bỏ đi làm ăn xa. Bà M ở nhà có ký vào tờ giấy do ông V đưa, bà M không biết nội dung, sau này bà M mới biết đó là giấy bán nhà, đất cho ông V. Sau khi bà ký vào giấy tờ do ông V đưa thì không thấy ai nhắc gì về khoản nợ của ngân hàng nữa, bà cũng không biết ông V vẫn sử dụng thửa đất hay bán cho ai, đến nay ai quản lý sử dụng.

[8] Xét, ngày người vay tất toán khoản nợ của Ngân hàng Nông nghiệp KA là 06/7/1995 (theo Phiếu thu số 03 ngày 06/7/1995 với số T thu là 4.600.000 đồng), ngày bà M và ông V lập Giấy chuyển nhượng đất ở là 11/7/1995 (sau ngày khoản vay được tất toán 04 ngày) là phù hợp với lời khai của bà M về việc sau khi vay T ngân hàng, anh Đ không trả được nợ và đi khỏi địa phương, bà có giúp anh Đ trả một phần nhưng vẫn không đủ; phù hợp với lời khai của ông V, ông Diệt và bà Mai, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[9] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2005 giữa ông T và ông D1, có cán bộ địa chính phường xác nhận: *Đất của ông Nguyễn Văn Phây ở trước năm 1980 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V, chuyển quyền cho ông Vũ Văn T, tờ bản đồ số 18 thửa số 135.*

[10] Như vậy, đủ cơ sở xác định về mặt ý chí bà M đã ký giấy bán diện tích đất trên cho ông V ngày 11/7/1995 và các con của ông Phây và bà M không ký vào văn bản trên. Tuy nhiên, sau khi ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M, khoảng năm 1997 ông đã chuyển nhượng lại một phần diện tích cho ông Vũ Văn T và năm 2000 ông chuyển nhượng phần còn lại cho ông Bùi Văn D1, năm

2005 ông T chuyển nhượng diện tích đất mua của ông V cho ông D1. Việc bà M chuyển nhượng nhà, đất cho ông V các con của bà M đã biết từ năm 1998 khi phường Văn Đầu lập bản đồ địa chính, theo trình bày của anh Nguyễn Văn D trong đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự đề ngày 18/7/2019. Thời điểm này con của bà M đã đến nhà ông Nguyễn Văn V đòi lại nhà, đất nhưng ông V nói là đã bán cho người khác. Năm 2003, anh D đã đưa T cho bà M để trả nợ ngân hàng và lấy lại nhà, đất nhưng không được do gia đình không có T trả nợ nên ngân hàng đã bán đi. **Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm anh D và anh D1 trình bày, sau khi ông Phây chết, các anh thỉnh thoảng qua lại diện tích đất trên, nhưng từ khi ngõ đi bị rào lại thì các anh không đến và cũng không hỏi lý do tại sao lối vào bị chắn. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh D khai; diện tích đất tranh chấp nằm ở mặt đường tỉnh lộ, gia đình nhà anh sống cách đó khoảng hơn 2 km và có biết việc gia đình ông D1 xây dựng công trình trên đất. Xét diện tích đất 539,2m² là một khối tài sản có giá trị lớn; các con của ông Phây và bà M biết bà M đã chuyển nhượng nhà, đất cho người khác và biết người khác sử dụng đất hơn 20 năm nhưng không có ý kiến gì, được coi là đã đồng ý với việc chuyển nhượng đất của bà M đối với ông V.**

[11] Ông D1, bà H quản lý diện tích đất liên tục, công khai một thời gian dài, ban đầu trên đất không có tài sản cây cối gì, chỉ có cỏ lau mọc hoang, sau đó ông D1 bà H đã xây dựng nhà xưởng kiên cố, trồng trọt cây cối hoa màu trên đất, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Mặt khác, sau khi được giao đất, gia đình ông Phây không tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật đất đai; gia đình ông V, sau đó là ông T và ông D1 đã thực hiện kê khai đầy đủ quyền của người sử đất và và đóng thuế đất hàng năm theo đúng qui định của pháp luật.

[12] Từ phân tích trên có căn cứ khẳng định Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 11/7/1995 giữa bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Văn V là tự nguyện, các đương sự tham gia ký kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Mặc dù, về hình thức thì giao dịch trên được lập thành văn bản, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng không trái đạo đức xã H, phù hợp với hoàn cảnh thực tế của người mua và người bán tại thời điểm xác lập giao dịch, phù hợp với ý chí của các con bà M, ông Phây. Căn cứ điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của H đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, H đồng xét xử phúc thẩm thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà M và ông V là có căn cứ, đúng pháp luật.

[13] Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà M, ông V đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Bùi Văn D1; gán một phần đất cho ông Vũ Văn T sau đó ông T chuyển nhượng lại phần đất cho ông Bùi Văn D1. Như phân tích ở phần trên, ông V nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà M là hợp pháp do vậy ông V có quyền quản lý, sử dụng và chuyển nhượng cho người khác. Giữa ông V, ông T và ông D1 đều xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của họ đã thực hiện xong từ lâu, không có tranh chấp gì.

[14] Đối với việc nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 01 bản phô tô Giấy bán nhà và nhượng đất ghi ngày 05/8/1990 giữa người mua là ông Nguyễn Văn V, người bán là bà Bùi Thị M, người làm chứng ông Nguyễn Văn Diệt và anh Nguyễn Giang Đ có xác nhận của UBND xã Bắc Hà. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, không có bên nào cung cấp được bản chính Giấy nhượng nhà và nhượng đất ngày 05/8/1990. Tại Biên bản xác minh ngày 18/8/2021, UBND phường Văn Đầu cung cấp: Hiện UBND phường Văn Đầu không lưu giữ bất cứ tài liệu, chứng cứ gì có liên quan đến việc chuyển nhượng đất của thửa số 135 và 136 tờ bản đồ số 18. Do đó không có căn cứ để xác định tính hợp pháp của Giấy bán nhà và nhượng đất nêu trên. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của bà M và để thu thập tài liệu chứng cứ là không cần thiết.

[15] Từ phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc, yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà M và ông V và đòi ông D1 phải trả lại nhà đất.

[16] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết tranh chấp trong vụ án là không phù hợp. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì đối với giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Do đó, cần căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa phần áp dụng điều luật của Bản án sơ thẩm. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 16/2017 để xem xét giải quyết giao dịch chuyển nhượng trong vụ án này là không phù hợp, song như phân tích ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, việc áp dụng hay không áp dụng án lệ cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án.

[17] Về án phí dân sự: Bà Bùi Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 4; Điều 9; khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 266 và khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa Bản án sơ thẩm về phần áp dụng điều luật:

Căn cứ vào 121, 122, 688, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ các điều 22, 166, 167, 203 của Luật đất đai;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Bác kháng cáo của bà Bùi Thị M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về các nội dung sau:

1. Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giao dịch mua bán nhà, đất giữa bà Bùi Thị M với ông Nguyễn Văn V.

2. Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Văn D1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Bùi Thị M.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND quận KA;
- Chi cục THADS quận KA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(đã ký)

Bùi Thị Thúy Hà