

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

Bản án số: 567/2024/DS-PT

Ngày: 30/10/2024

V/v “Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 tòa: Bà Đặng Thị Thơm;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Thắng;

Ông Nguyễn Phan Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Cảnh Duy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, 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 346/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng kháng nghị một phần và có kháng cáo của bị đơn là ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11445/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phùng Quốc H, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số C, đường B, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng; địa chỉ liên hệ: Số A, đường T, phường A, quận L, thành phố Hải Phòng (Có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1965 (Có mặt tại phiên tòa) và bà Bùi Thị C, sinh năm 1965 (Vắng mặt); cùng địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà C: Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện V, thành phố Hải Phòng (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2022); (Có mặt tại phiên tòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện V, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc D – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022); (Vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng; (Có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1984 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố H; địa chỉ: Số A, đường L, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; (Có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2021, ngày 16/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phùng Quốc H trình bày:

Ngày 02/10/2010, vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C chuyển nhượng thửa đất số 294+260, diện tích 508m², tờ bản đồ số 07 tại thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K481000, vào sổ cấp giấy số 830, do UBND huyện V cấp ngày 15/7/1997, đứng tên ông Đỗ Văn T). Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện, được công chứng tại Phòng C3. Giá chuyển nhượng được xác định là 300.000.000 đồng.

Ông H đã thanh toán đủ tiền cho gia đình ông T. Ông T cũng nộp đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã ký tên và có xác nhận của UBND xã L. Ngày 19/7/2012, ông H được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 294+260.

Do gia đình ông T, bà C chưa có chỗ ở nên ông T, bà C đã đề nghị ông H cho mượn nhà trên đất và để tìm nơi ở mới. Việc mượn nhà đất có lập Văn bản ngày 31/5/2012, kèm thỏa thuận khi ông H có nhu cầu lấy lại nhà đất sẽ báo trước một thời gian để ông T, bà C chuẩn bị. Tuy nhiên, khi ông H có nhu cầu sử dụng và yêu cầu gia đình ông T trả lại nhà, đất thì gia đình ông T không trả mặc dù đã được chính quyền UBND xã L tiến hành hòa giải nhiều lần.

Nay ông H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C phải trả cho ông H toàn bộ nhà trên diện tích đất 508m² tại tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng mà ông H đã cho mượn, cho ở nhờ.

Ông H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C về việc bị đơn đề nghị Tòa án yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện V đã cấp cho ông H ngày 19/7/2012 (BL 16, BL 40).

Bị đơn là ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C (do người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Văn T1) trình bày:

Cụ Đỗ Văn R (chết năm 1995) và cụ Đoàn Thị M (chết năm 1983) sinh được 06 người con chung gồm các ông, bà: Đỗ Thị R1, Đỗ Văn K (chết năm 2005), Đỗ Thị N, Đỗ Thị C1 (chết năm 2018), Đỗ Văn T và Đỗ Thị H1.

Cụ R và cụ M có tạo dựng được diện tích đất ở là 425m² và đất ao là 334m² tại thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng. Khi còn sống, các cụ thống nhất cho bà N và bà C1 diện tích 252m² đất (thửa số 292), cho ông T diện tích 174m² đất (thửa số 294) và diện tích 334m² đất (thửa số 260). Năm 1996, bà N và ông T được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất các cụ đã cho.

Khi còn sống, cụ R và cụ M có dựng căn nhà gạch 05 gian, công trình phụ và sân công trên diện tích đất 425m². Sau năm 1996, khi bà N và ông T được cấp GCNQSDĐ thì căn nhà gạch 05 gian nằm trên phần đất 252m² bà N quản lý và sử dụng. Do diện tích 174m² đất của ông T không có nhà nên gia đình ông T vẫn ở căn nhà 05 gian trên phần đất của bà N, trong khi bà N và bà C1 ở căn nhà 02 gian còn lại.

Năm 2009, ông Bùi Văn T1 và bà Nguyễn Thị H2 (là cháu của bà C1, bà N) bỏ tiền xây dựng căn nhà hai tầng, diện tích 40m² cho bà N và bà C1; do trên đất của bà N, bà C1 vẫn còn căn nhà 05 gian (ông T đang ở) nên thống nhất xây nhà cho bà N, bà C1 trên thửa đất số 294 GCNQSDĐ đứng tên ông T. Năm 2010 công trình hoàn tất, bà N, bà C1 đã ở và sử dụng ổn định đến nay. Gia đình ông T, bà C vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà 05 gian của các cụ trên thửa đất số 292 bà N đứng tên GCNQSDĐ.

Năm 2010, gia đình ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C có ý định cho con trai đi lao động nước ngoài nhưng không đủ tiền nên đã nhờ bà Nguyễn Thị Đ (trú tại: Nhà số G, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng) lo thủ tục. Ngày 24/9/2010, vợ chồng ông T, bà C mang GCNQSDĐ đứng tên ông Đỗ Văn T đối với thửa đất số 294+260, tờ bản đồ số 07, diện tích 508m² (đất ở là 174m² + đất ao là 334m²) đưa bà Đ nhờ vay tiền hộ. Ngày 26/9/2010, bà Đ gọi điện cho ông T, bà C thông báo đã tìm được chỗ thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền và ông T, bà C đồng ý. Vào hồi 10 giờ 30 phút ngày 02/10/2010, bà Đ đưa một số người đến nhà ông Bùi Văn S (anh bà C) làm thủ tục thế chấp nhà đất và vay tiền. Người cho ông T, bà C vay tiền là ông Phùng Quốc H. Tại đây, Công chứng viên Phòng C3 là ông Đoàn Như V đã làm sẵn giấy tờ, hợp đồng thể hiện vợ chồng ông T, bà C chuyển nhượng toàn bộ diện tích 508m² đất tại thửa số 294+260, tờ bản đồ số 07 với giá 300.000.000 đồng.

Ông T khẳng định việc ông ký các giấy tờ nêu trên hoàn toàn với mục đích vay tiền để đưa cho bà Đ, giúp con ông T đi lao động nước ngoài. Ông T không nhận tiền trực tiếp từ ông H, ông H cũng không đưa cho ông Thông đồng nào. Ông T cho rằng việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bị lừa dối, ông không chuyển nhượng tài sản mà chỉ muốn thế chấp quyền sử dụng đất tạm thời. Ông chỉ làm việc với bà Đ, không giao dịch với ông H, không nhận tiền của ông H. Thời điểm ông T ký hợp đồng chuyển nhượng, trên đất có căn nhà của bà N và bà C1 (căn nhà này là do các cháu xây dựng cho bà N, bà C1).

Nay ông Phùng Quốc H khởi kiện đòi nhà đất, ông T, bà C không đồng ý. Việc ký giấy tờ cho ông H đều do bà Đ hướng dẫn ký, cán bộ địa chính và ông H không xuống hiện trường đo đạc khảo sát và chỉ mốc giới nên không biết tài sản trên đất là căn nhà nào và phần nhà đất nào nằm giữa hai thửa đất. GCNQSDĐ

cấp cho ông T thửa số 294 là 174m² đất ở, thửa số 260 là 334m² đất ao nhưng tại GCNQSDĐ cấp cho ông H là 200m² đất ở và 308m² đất ao, như vậy là tự lấy 26m² đất ao sang cho đủ 200m² đất ở, tự ý chuyển đổi đất ao (334m² – 26m² = 308m²), trong khi thửa số 334 loại đất ao ở giữa làng (cách thửa số 294 khoảng 300m) nên việc ông T ký giấy mượn tài sản của ông H là không khách quan, không tự nguyện. Ngoài ra, ông H thuê xã hội đen khủng bố đe dọa ông T, ông H đọc để buộc ông T viết theo nội dung biên bản mượn tài sản nhà, vì vậy đề nghị Tòa án triệu tập và lấy lời khai của bà Đ (BL 273, BL 310).

Ông T, bà C đề nghị Toà án hủy GCNQSDĐ đã mang tên ông H (BL 41, BL 43, BL 46).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của ông T về quan hệ huyết thống và nguồn gốc đất tại thửa số 294, thửa số 292, thửa số 260 thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng là của cụ R, cụ M để lại.

Khi còn sống, cụ R, cụ M có tạo dựng căn nhà 05 gian, công trình phụ nằm tại phần đất 252m² (thửa số 292) và một phần diện tích thửa số 294; sau khi cụ R, cụ M chết, nhà và các công trình trên đất được cho bà N. Do ông T không có tiền xây dựng nhà trên phần diện tích đất ở (thửa số 294) nên vẫn ở chung với bà C1 và bà N.

Năm 2009, vợ chồng ông T1, bà H2 (con bà R1) xây cho bà C1 và bà N căn nhà hai tầng, diện tích 40m² trên diện tích 174m² đất ở của ông T. Năm 2010, công trình hoàn tất bà N, bà C1 ở ngôi nhà hai tầng, còn vợ chồng ông T vẫn ở căn nhà 05 gian của các cụ (BL 236).

Đối với phần diện tích 334m² đất ao (thửa số 260) cách diện tích đất ở (thửa 294) của các cụ để lại khoảng 300m, cụ R và cụ M chưa chia cho ai, đến nay là tài sản chung của gia đình; việc ông T tự kê khai và được cấp GCNQSDĐ là trái với quy định. Ông T tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H khi không được sự đồng ý của các đồng thừa kế. Sau khi ông T bị đuổi đánh phải trốn vào miền Nam thì hiện trạng ao vẫn được thả cá và gia đình thống nhất giao cho ông Đỗ Văn H3 (trú tại: Thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng) có diện tích đất ao liền kề để trông nom, còn căn nhà 05 gian để trống từ năm 2017 đến nay (BL 240).

Ngày 08/12/2022, bà N có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án chia thừa kế phần diện tích 334m² đất ao (thửa số 260) và giá trị căn nhà 05 gian, công trình phụ nằm tại phần đất 252m² (thửa số 292) do ông T, bà C đang quản lý (BL 239, BL 240).

Ngày 09/12/2022, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập ngày 08/12/2022 và trình bày: Bà không biết vợ chồng bà H2, ông T1 xây dựng căn nhà hai tầng cho bà N và bà C1 năm 2009 hết bao nhiêu tiền, bà C1 đã chết năm 2018, chỉ còn mình bà ở. Năm 2016, nhà có sửa chữa, đổ lại mái bằng tầng 2. Trường hợp nếu buộc phải trả lại toàn bộ thửa đất số 294, diện tích 174m² đất ở cho ông H thì bà N đề nghị xem xét trả lại giá trị nhà trên đất cho bà (BL 240).

Ngày 04/02/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng căn cứ điểm d khoản 1 Điều 364 Bộ luật Tố tụng dân sự ban hành Thông báo số 64/TB-TA trả

lại đơn yêu cầu độc lập cho bà Đỗ Thị N với lý do người yêu cầu không sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu trong thời hạn quy định (BL 248).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 26/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Quốc H.
2. Buộc bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 483,2m² (gồm thửa đất số 294, diện tích 149,2m² và thửa đất số 260, diện tích 334m²) tờ bản đồ số 07 và số 01 ngôi nhà hai tầng diện tích 45,9m² xây dựng trên thửa đất 294 tại thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng (Thửa đất 294 diện tích 149,2m² được xác định bởi các mốc giới 1-2-3-4-1), có sơ đồ kèm theo.
3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 253616, vào sổ số CH 00027 do Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Hải Phòng cấp cho hộ ông Phùng Quốc H ngày 19/7/2012.
4. Giao cho bà Đỗ Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 22,3m² tại thửa số 294, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng được xác định bởi các mốc giới 3-4-5-6-3. Có sơ đồ kèm theo.

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

Ngày 01/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/6/2023, bị đơn là ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 21/6/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng có thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 79a/TB-TA đối với bà Bùi Thị C và ông Bùi Văn T1 (người đại diện theo ủy quyền của bà C). Ngày 16/8/2023, bà Bùi Thị C nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000113 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Ngày 03/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng có thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 01/TB-TA đối với ông Đỗ Văn T và ông Bùi Văn T1 (người đại diện theo ủy quyền của ông T). Ngày 09/01/2024, ông Đỗ Văn T nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000144 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Ngày 27/5/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định số 39/2024/QĐ-PT chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Ngày 09/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 10/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H phải thanh toán giá trị căn nhà cho bà N và những người thừa kế của bà C1, đưa những người thuộc hàng thừa kế của bà C1 tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phùng Quốc H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng, giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông T, bà C là hợp pháp; ông H đã giao tiền cho ông T và ông H đã được cấp GCNQSDĐ thửa số 294 và thửa số 260. Ông H xác định ông T đã bán căn nhà hai tầng trên thửa đất số 294 cho ông H.

Bị đơn ông Đỗ Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C là ông Bùi Văn T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N thống nhất trình bày: Không có việc mua bán, chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn ông Phùng Quốc H; ông T, bà C chưa nhận được tiền từ ông H mà tất cả thông qua bà Đ dẫn đến để gặp ông H lo thủ tục vay tiền cho con ông T đi xuất khẩu lao động nên bảo ông T ký giấy tờ, ông T cũng không nhận tiền của bà Đ, ông H. Cán bộ địa chính xã đã cấu kết với ông H để sang tên GCNQSDĐ của bị đơn trái pháp luật, giả mạo chữ ký giáp ranh, GCNQSDĐ được cấp cũng có sự sai lệch về diện tích đất ở với đất ao so với thực tế; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn là ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng trong thời hạn luật định và hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Tại Báo cáo số 101 ngày 17/11/2022 của UBND xã L, không có việc mua bán, chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp, chỉ có việc thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng để vay tiền cho con đi lao động nước ngoài; không có lời khai của bà Đ, ông S, bà S2, anh C2 và cán bộ địa chính xã (ông T4, ông H4) về việc ông T, bà C vay tiền hay mua bán nhà đất. Không có tài liệu giao nhận tiền, bên mua nói giao tiền có người làm chứng nhưng Tòa án không triệu tập. Quá trình giải quyết vụ án chưa có căn cứ xác định có việc bên mua giao tiền hay không nên cần phải làm rõ; mặc dù hợp đồng thể hiện các bên phải chịu trách nhiệm về việc giao nhận tiền. Ông H khai khi nhận tiền có ông S, bà S2 và những người khác làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của người làm chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nhà của bà C1 nhưng không đưa những người thừa kế của bà C1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót nghiêm trọng. Báo cáo của UBND xã nêu do không giao đất trên thực địa (không đo đạc) nên việc cấp GCNQSDĐ có sự chênh lệch diện tích so với thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các đương sự, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã

được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N đảm bảo đúng thời hạn và thuộc trường hợp miễn án phí phúc thẩm do người cao tuổi. Căn cứ Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bà Đỗ Thị N được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn và chấp nhận kháng cáo quá hạn (Quyết định số 39/2024/QĐ-PT ngày 27/5/2024), căn cứ Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng được ban hành trong thời hạn luật định theo Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà Bùi Thị C vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện V, thành phố Hải Phòng vắng mặt nhưng không kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử.

[2] Về nội dung kháng cáo, nội dung kháng nghị:

[2.1] Tài liệu trong hồ sơ có căn cứ xác định cụ Đỗ Văn R và cụ Đoàn Thị M có để lại thừa số 292 diện tích 252m² đất ở, thửa số 294 diện tích 174m² đất ở và thửa số 260 diện tích 334m² đất ao. Năm 1997, UBND huyện V đã cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị N thửa đất số 292 và ông Đỗ Văn T thửa đất số 294 và thửa đất số 260.

[2.2] Trên thửa đất số 292 của bà N có một căn nhà 05 gian và một căn nhà 02 gian các cụ để lại; thửa đất số 294 của ông T có một căn nhà hai tầng được xây dựng vào năm 2009.

[2.3] Mặc dù không có giấy phép xây dựng và tài liệu thể hiện bà N, bà C1 là người trực tiếp xây dựng căn nhà hai tầng trên thửa số 294 nhưng theo nội dung Biên bản họp gia đình dòng họ ngày 05/4/2023, có sự tham dự của ông Đỗ Văn H3 (trưởng họ), bà Đoàn Thị R2, ông Đỗ Văn T5, ông Bùi Văn T1, bà Nguyễn Thị H2, ông Đỗ Văn T6: Dòng họ và gia đình xác nhận năm 2009 ông T1, bà H2 xây dựng căn nhà hai tầng cho bà C1, bà N (là người không có chồng con, thiếu năng trí tuệ, sinh hoạt tại căn nhà cũ của các cụ để lại chật hẹp nên dòng họ đã bàn và quyết định xây nhà riêng cho hai bà) hết 150.000.000 đồng và năm 2016 ông T1, bà H2 sửa chữa mái hết 60.000.000 đồng; tổng cộng 210.000.000 đồng. Dòng họ và gia đình xác định ngôi nhà hai tầng là của bà N, không phải là nhà của ông T, bà C (BL 294).

[2.4] Theo Biên bản xác minh tại thôn L ngày 02/3/2023 và Biên bản xác minh tại UBND xã L: Năm 1997, thửa đất số 294, thửa đất số 260 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C, thửa đất số 292 được cấp cho bà

Đỗ Thị N. Trên thửa đất số 292 có nhà 03 gian cấp 4 các cụ để lại do gia đình ông T ở; bà N, bà C1 ở căn nhà 02 gian trên cùng thửa đất. Năm 2009, ông T1, bà H2 đã góp tiền xây nhà mới cho bà N, bà C1 và ông T đã đồng ý cho xây nhà trên đất của ông T. Sau khi xây xong căn nhà khoảng 40m² bà N, bà C1 ở nhà mới, gia đình ông T vẫn ở nhà cũ của cụ R và cụ M để lại. Căn nhà xây trên thửa đất số 294 cho bà N trước khi ông T chuyển nhượng cho ông H, đến năm 2016 - năm 2017 bà N sửa chữa lại căn nhà nêu trên (BL 276 - BL 277).

[2.5] Như vậy, căn nhà hai tầng xây dựng trên thửa đất số 294 (được cấp GCNQSDĐ mang tên ông T) nhưng không phải là tài sản của ông T và ông T không có quyền định đoạt chuyển nhượng căn nhà khi không phải là chủ tài sản hợp pháp.

[2.6] Ngày 02/10/2010, gia đình ông T, bà C có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 294, thửa số 260 tờ bản đồ số 07. Ngày 02/10/2010, ông T, bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phùng Quốc H tại Phòng C3, địa chỉ: Số A, đường L, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng nhưng đến ngày 04/10/2010 Công chứng viên Phòng C3 mới có lời chứng. Nội dung hợp đồng thể hiện: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng; thửa số 294+260, diện tích đất 508m² (đất ở 174m² + đất ao 334m²); GCNQSDĐ số K481000 do UBND huyện V, thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/10/1997, đứng tên chủ sử dụng ông Đỗ Văn T với giá 300.000.000 đồng (BL 12).

[2.7] Đồng thời, ngày 02/10/2010 ông T, bà C viết Giấy mượn nhà đất có nội dung: Ông T, bà C mượn thửa đất số K481000 cấp ngày 15/8/1997 với diện tích 508m² đất và công trình kiến trúc trên mảnh đất đã được chuyển nhượng cho ông H theo giấy chuyển nhượng. Bên cho mượn ông H lấy lại thửa đất và tài sản trên đất sẽ báo trước cho gia đình ông T 15 ngày để chuẩn bị di dời và giao lại toàn bộ tài sản cho ông H (BL 224).

[2.8] Ngày 07/6/2011, ông T, bà C lập giấy cam kết mua lại hai thửa đất số 294, 260; nếu sau ngày 10/7/2011 không thanh toán tiền mua lại nhà đất từ ông H thì gia đình ông T sẽ làm thủ tục sang tên nhà đất cho ông H theo Hợp đồng đã ký ngày 02/10/2010 (BL 02, BL 223).

[2.9] Ngày 22/9/2011, ông T, bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phùng Quốc H có chứng thực cùng ngày của UBND xã L. Theo đó, ông T, bà C chuyển nhượng cho ông Phùng Quốc H thửa số 294, diện tích 174m² đất ở và thửa số 260, diện tích 334m² đất ao; tổng diện tích đất là 508m² với giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán ghi tại Điều 2 của Hợp đồng: Hai bên đã hoàn thành giá mua bán tại thời điểm tháng 9 năm 2011 là 118.600.000 đồng (thanh toán tiền mặt), việc thanh toán số tiền này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật (BL 221).

[2.10] Theo trình bày của UBND xã (ông Nguyễn Xuân S1 - Chủ tịch), lý do của việc lập hợp đồng tại UBND xã là trước đó, vợ chồng ông T có cam kết mua lại hai thửa đất đã chuyển nhượng cho ông H. Trong quá trình chuyển nhượng, theo yêu cầu của các bên mua bán, hai bên tự bàn giao cho nhau mà không cần đo đạc và giao đất tại thực địa (BL 225).

[2.11] Ngày 19/7/2012, ông Phùng Quốc H được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ, trong đó thửa số 294 diện tích đất ở là 200m², thửa số 260 diện tích đất ao là 308m² (BL 14).

[2.12] Như vậy, giữa vợ chồng ông T, bà C và ông H có ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 294+260, diện tích đất 508m² (đất ở 174m² + đất ao 334m²) với mức giá khác nhau, đều thể hiện các bên đã thanh toán đủ tiền và giao đất cho nhau nhưng tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện việc giao nhận tiền và giao nhận đất do hai bên tự thực hiện, có giấy biên nhận riêng ngoài hợp đồng và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, không có bên nào xuất trình giấy biên nhận tiền theo thỏa thuận nêu trên và từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, gia đình ông T, bà C vẫn sinh sống, quản lý hai thửa đất này.

[2.13] Ông T và ông Bùi Văn T1 (người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà C) cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là quan hệ vay mượn tiền nhưng không xuất trình được giấy vay tiền và các chứng cứ thể hiện việc vay, trả tiền vay cũng như mức lãi suất và trả lãi vay; còn ông H không xuất trình được giấy biên nhận tiền thể hiện đã trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T trong khi lời chứng của công chứng viên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2010 có sau hai ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng (công chứng vào ngày 04/10/2010); việc đo đạc và cấp GCNQSDĐ cho ông H về phần diện tích đất ở và diện tích đất ao cũng không đúng. Do không xem xét thực địa và chỉ mốc giới nên ông H không biết tài sản trên đất mà ông T chuyển nhượng cho ông H là căn nhà nào (căn nhà hai tầng của bà N, bà C1 hay căn nhà cũ của cụ R và cụ M để lại); khi thâm định thì căn nhà cũ ông T đang sinh sống có một phần diện tích nằm giữa hai thửa đất được cấp GCNQSDĐ (thửa số 294, thửa số 292). Đất ở cấp cho ông T tại thửa số 294 là 174m², đất ao cấp cho ông T tại thửa số 260 là 334m² nhưng tại GCNQSDĐ (sau khi nhận chuyển nhượng sang tên) cấp cho ông H tại thửa số 294 đất ở là 200m² và thửa số 360 đất ao là 308m² trong khi thửa số 334 ở giữa làng (cách thửa số 294 khoảng 300m).

[2.14] Theo trình bày của ông Bùi Văn M1, ông Đỗ Văn T5, ông Đỗ Văn H3, bà Đỗ Thị N, ngày 21/3/2023 sau khi xem “Biên bản xác minh nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất ngày 25/6/2012” của UBND xã L gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để cấp GCNQSDĐ cho ông H thì các ông, bà khẳng định phần ký giáp ranh ghi tên và chữ ký của các ông, bà nhưng thực tế không phải là chữ ký của các ông, bà nên Biên bản trên là giả mạo (BL 298).

[2.15] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T trình bày không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là ký khống các giấy tờ cho ông H, bà Đ để nhằm mục đích vay tiền (thông qua việc bà Đ quen biết với ông S là anh bà C) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà Đ, ông S để làm rõ có quan hệ giao dịch vay tiền hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, ông H khai có việc ông T ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau khi ký xong văn bản thì mới đến Phòng C3 để hoàn thiện việc ký giấy tờ mua bán đất đại diện ra tại nhà ông S. Tất cả các giấy tờ sang tên GCNQSDĐ là do cán bộ địa chính xã thực hiện.

[2.16] Do đó, cần phải triệu tập bà Nguyễn Thị Đ, bà Vũ Thị S2, ông Bùi

Văn M1, ông Đỗ Văn T5, ông Đỗ Văn H3 và Công chứng viên là ông Đoàn Như V để làm rõ những mâu thuẫn về việc ông T, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho ông H có tự nguyện hay không? Có việc vay tiền giữa các bên và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có che đậy giao dịch vay tiền hay không? Việc ký giấy tờ để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ do ai hướng dẫn kê khai và thực hiện khi ông H không có mặt tại thực địa? Cần làm rõ thực tế từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn do vợ chồng ông T, bà C (người chuyển nhượng quyền sử dụng đất) sử dụng trong khi bên nhận chuyển nhượng không quản lý, sử dụng và không biết tài sản trên đất mình nhận chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của người khác.

[2.17] Ông T và ông T1 khẳng định tại Hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng cả phần tài sản là căn nhà trên đất. Ông H cho rằng ông T, bà C đã chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho mình nên không đồng ý việc trả giá trị tài sản là căn nhà trên đất. Như phân tích tại đoạn [2.4], có căn cứ xác định căn nhà hai tầng trên thửa đất số 294 là của bà N và bà C1. Tại giấy mượn nhà ông T, bà C ký không thể hiện tài sản trên đất là căn nhà nào. Khi ký hợp đồng ông H không kiểm tra tài sản trên đất trong khi GCNQSDĐ cấp cho ông T không thể hiện có tài sản trên đất và căn nhà hai tầng vẫn do bà N, bà C1 sử dụng. Do đó, nếu có việc ông T, bà C chuyển nhượng căn nhà trên thửa đất số 292 trong khi tài sản trên đất là của bà C1 và bà N thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Điều 164, Điều 198, Điều 411 Bộ Luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 158, Điều 195, Điều 480 Bộ luật Dân sự năm 2015) vì chỉ có chủ sở hữu mới có quyền định đoạt tài sản của mình, người không phải là chủ sở hữu tài sản định đoạt tài sản của người khác phải có sự ủy quyền hợp pháp.

[2.18] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà N có ý kiến trường hợp nêu buộc phải trả lại toàn bộ thửa đất có diện tích 174m² đất ở cho ông H thì bà N đề nghị xem xét trả lại giá trị nhà trên đất cho bà. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà N không có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập nên không thụ lý và không xem xét giải quyết trong vụ án này, bà N có quyền khởi kiện vụ án khác nhưng lại xác định ông T, bà C đã chuyển nhượng nhà đất cho ông H và hợp đồng đã có hiệu lực nên ông H là chủ sở hữu hợp pháp của ngôi nhà, buộc bà N phải giao nhà cho ông H là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà N trong khi bà N là người già yếu và là đối tượng trợ giúp pháp lý.

[2.19] Ngoài ra, căn nhà hai tầng trên thửa đất số 294 là tài sản chung của bà N, bà C1 (bà C1 chết năm 2018) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của bà C1 tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[2.20] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng nhận định rằng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2010 chỉ thể hiện ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ghi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất, trong khi căn nhà trên đất là của bà C1, bà N. Ông H có lỗi trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa có ý kiến của bà N, bà C1. Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không đưa những người thừa kế của bà C1 tham gia tố tụng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các

đương sự không hòa giải được, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại; bà N vẫn có nhu cầu được ở lại căn nhà hai tầng vì không có khả năng kinh tế để xây dựng căn nhà khác. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy Bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí lệ phí sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C, bà Đỗ Thị N và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C, bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000144 ngày 09/01/2024 và số 0000113 ngày 16/8/2023 đều của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng (kèm hồ sơ);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, P.HCTP.TANDCC Hà Nội.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Thơm

