

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 13/2023/DS-PT
Ngày 29 - 5 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Sâm

Các Thẩm phán: ông Đinh Huy Lưỡng

bà Nguyễn Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Thùy Chinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà
Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 4 và ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án
nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
35/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa
án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02
năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐ-PT ngày 09/3/2023, Quyết
định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐPT-DS ngày 06/4/2023 và Thông báo
mở lại phiên tòa số 03/TB-TA ngày 05/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Đức A, sinh năm 1991; địa chỉ: xóm QT, xã
GL, huyện GV, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Anh NG
- Luật sư, Công ty luật TNHH NB, thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ:
số 55, ngõ 159, phố PDL, phường LT, quận Đ, thành phố Hà Nội (có mặt).

2. Bị đơn: bà Trần Thị Ch, sinh năm 1958; địa chỉ: số nhà 252, đường TP, phố BD, phường NT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* ông Đặng Tiến B - Luật sư, Văn phòng Luật sư Tam Điệp, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 237, đường TT, phố PC, phường NT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Th C; địa chỉ số 1067, đường THĐ, phường VG, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Thuý C, Trưởng văn phòng Công chứng Nguyễn Th C (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- Bà Trần Thị Th, sinh năm 1958, địa chỉ: số nhà 16, đường TP, phường NT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt).

- Anh Lê Văn H, sinh năm 1986; địa chỉ: số nhà 252, đường TP, phố BD, phường NT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H:* ông Đặng Tiến B - Luật sư, Văn phòng Luật sư Tam Điệp, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 237, đường TT, phố PC, phường NT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

4. Người kháng cáo: bà Trần Thị Ch là bị đơn; anh Lê Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/5/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Đức A trình bày:

Đầu tháng 8 năm 2019, anh Đức A có nhu cầu mua nhà ở Ninh Bình để sử dụng, anh Đức A có gặp bà Trần Thị Th, sinh năm 1958 ở phường NT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Bà Th cho biết có quen, thân với bà Trần Thị Ch ở cùng phường NT, bà Ch đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Để đảm bảo việc chuyển nhượng, anh Đức A đến nơi có tài sản xem xét thực tế, tại thực địa bà Th giới thiệu đây là mảnh đất mang tên bà Ch, bà Ch đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ bà Th tìm người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Đức A đồng ý nhận chuyển nhượng và thống nhất tiến hành việc chuyển nhượng theo quy định của nhà nước. Ngày 29/8/2019 bà Th liên hệ và trao đổi đã có hợp đồng uỷ quyền công chứng số 819, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2019, bà Ch uỷ quyền cho bà Th thay mặt bà Ch chuyển nhượng tài sản (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/CL-

NT/QSĐĐ/587/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình cấp ngày 28/02/2010, mục đích sử dụng xây dựng nhà ở, tại lô đất số 4, tờ bản đồ số 26, diện tích 42m², trên đất đã có nhà 02 tầng). Cùng ngày 29/8/2019 anh Đức A và bà Th đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thuý C thành phố Ninh Bình làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết anh Đức A đã đến Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Ninh Bình để tiến hành việc đăng ký biến động theo quy định của Nhà nước. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động, bà Ch đã không thực hiện các thủ tục giao lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Anh Đức A đến gặp bà Ch nhiều lần, nhưng bà Ch né tránh không gặp để phối hợp làm các thủ tục theo quy định của pháp luật, anh Đức A làm đơn gửi UBND phường NT, thành phố Ninh Bình đề nghị giải quyết. Sau hai lần hoà giải bà Ch đưa ra lý do là không hiểu biết nên đã ký uỷ quyền giao cho bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Ch, bà Ch không chấp nhận việc chuyển nhượng nhà đất. Nay anh Nguyễn Đức A thấy quyền lợi của anh bị xâm phạm, nên đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 29/8/2019 cho anh Nguyễn Đức A.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Ch trình bày: Gia đình bà Ch và gia đình bà Trần Thị Th ở cùng tổ dân phố. Ngày 26/8/2019, bà Th đặt vấn đề mượn bìa đất của gia đình bà Ch để làm ăn, mỗi năm bà Thuý trả 02 chỉ vàng. Bà Th đã viết giấy mượn bìa đất ghi rõ “Giấy mượn bìa đất” thời gian cho mượn là 05 năm kể từ ngày 26/8/2019. Đến ngày 27/8/2019, bà Th có gọi điện nói với bà Ch ra Văn phòng công chứng Thuý C ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Th. Khi ra đến nơi bà Thuý đã làm sẵn và đưa bà Ch ký vào bản hợp đồng uỷ quyền. Bà Ch có xem qua và nghĩ là bìa đất mang tên bà Ch, nay bà Th mượn để làm ăn thì bà Ch phải có giấy uỷ quyền cho bà Th, bà Ch có hỏi lại cho rõ thì bà Th bảo “em cứ yên tâm, người cho chị vay tiền họ bảo có bìa đất nhưng phải làm thủ tục uỷ quyền họ mới cho vay, xong mình trả hết gốc, lãi cho họ thì họ trả lại bìa đỏ cho mình” nghe vậy nên bà Ch ký vào bản hợp đồng uỷ quyền. Sau đó bà Th cầm bìa đỏ của bà Ch đi làm ăn ở đâu không rõ, nhưng bà Th vẫn thường xuyên điện thoại và nhắn tin về cho bà Ch.

Khoảng tháng 8 năm 2020, có mấy thanh niên đến nhà bà Ch đòi lấy nhà đất, bà Ch phản đối vì nhà chỉ có mẹ goá con côai sao lại bán nhà đất, anh Đức A nói là bà Th bán nhà đất đó cho các anh ấy và yêu cầu bà Ch giao lại nhà đất cho họ, gia hạn 15 ngày nếu bà Ch không giao nhà đất họ sẽ niêm phong lại. Đến ngày 27/8/2020 hai thanh niên trên lại đến nhà bà Ch và đề nghị UBND phường hoà giải, có báo cả bà Th nhưng cả hai lần bà Th đều không đến. Bà Thuý đã lợi

dụng sự kém hiểu biết và tính chân thật của bà Ch đề lừa đảo ký giấy ủy quyền bán nhà đất của bà Ch. Bà Ch không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức A và đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà Ch.

Tại văn bản số 07/BC-VPCC ngày 04/3/2022 Văn phòng công chứng Nguyễn Thuý C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có văn bản trình bày: Văn phòng công chứng Nguyễn Thuý C có tiếp nhận hồ sơ và công chứng đối với Hợp đồng uỷ quyền công chứng số 819, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2019 giữa bên uỷ quyền bà Trần Thị Ch và bên được uỷ quyền bà Trần Thị Th và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 839 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Ch người đại diện uỷ quyền là bà Trần Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Đức A. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên xác nhận thấy bà Ch và bà Th đều có mặt tại văn phòng công chứng. Hai bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng uỷ quyền, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Bà Ch và bà Th đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng, tự nguyện ký, ghi rõ họ tên vào hợp đồng uỷ quyền trước sự chứng kiến của công chứng viên. Công chứng viên đã công chứng hợp đồng uỷ quyền số 819 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2019.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: sau khi Văn phòng công chứng tiếp nhận hồ sơ, xét thấy bà Trần Thị Ch là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã lập hợp đồng uỷ quyền cho bà Trần Thị Th là người đại diện được uỷ quyền. Văn phòng công chứng đã làm các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên thấy bà Th và ông Đức A đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Bà Th và ông Đức A đều đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Công chứng viên đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 839 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019. Văn phòng công chứng Nguyễn Thuý C đã xác nhận sự thật giao dịch giữa các bên tại Văn phòng làm đúng trình tự, thủ tục công chứng 02 hồ sơ công chứng theo quy định của Luật công chứng.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Lê Văn H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất hiện nay mẹ anh là bà Trần Thị Ch và anh H đang ở số nhà 252 đường TP, phố BD, phường NT, thành phố Ninh Bình là do gia đình anh trước đây có nhà đất ở bờ Tây sông Vân, khi tách tỉnh Hà Nam Ninh thì tỉnh Ninh Bình có cải tạo khu Tây sông Vân chia đất cho gia đình anh H và nhiều gia

đình khác ở khu phố BĐ, phường NT, gia đình anh xây nhà và ở cho đến nay. Do là người thật thà, nhận thức hạn chế, trình độ văn hoá không có, nên tháng 9 năm 2019 bà Trần Thị Th là người cùng phổ hỏi mượn bìa đất của mẹ anh để làm ăn, trong thời hạn 05 năm, mỗi năm bà Th trả cho mẹ anh 02 chỉ vàng, bà Th có ghi “Giấy mượn bìa đất”, việc mượn bìa đất và làm giấy uỷ quyền của mẹ anh với bà Th, anh H không biết. Bố đẻ anh H là ông Lê Văn B chết năm 1997, anh H là con đẻ của ông B và bà Ch, nên có quyền thừa kế theo quy định của pháp luật. Ngoài ra anh H còn có công sức đóng góp vào tài sản của gia đình, anh H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức A đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh Nguyễn Đức A và bà Trần Thị Th.

Tại biên bản xác minh Công an phường NT và tổ dân phố BĐ, phường NT cung cấp: Bà Trần Thị Th có nhà đất tại phố BĐ, phường NT trước đây có sinh sống, từ năm 2019 bà Th đã bán nhà đất không còn sinh sống tại phố BĐ, hộ khẩu vẫn còn ở phường NT, nhưng hiện tại bà Th không có mặt tại địa phương, đi đâu làm gì, ở đâu chính quyền địa phương không biết.

Tại bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 91, 93, 95, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 134, 135, 138, 195 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức A. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Trần Thị Th và anh Nguyễn Đức A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/8/2019 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 26, diện tích 42m² tại đường TP, phố BĐ, phường NT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 848101 do UBND thành phố Ninh Bình cấp ngày 28/02/2010 mang tên bà Trần Thị Ch.

Anh Nguyễn Đức A được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất nêu trên cùng tài sản gắn liền trên đất và được thực hiện quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: anh Nguyễn Đức A tự nguyện chịu 5.000.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền anh Đức A đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí: bà Trần Thị Ch được miễn án phí do là người cao tuổi. Anh Nguyễn Đức A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho anh Đức A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000637 ngày 01/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/10/2022 bà Trần Thị Ch là bị đơn và anh Lê Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đánh giá chứng cứ một cách toàn diện, để làm rõ việc bà Ch có thật sự tự nguyện ủy quyền cho bà Th được toàn quyền định đoạt nhà đất của bà Ch không; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông Nguyễn Đức A không phải là tự nguyện, có sự lừa dối gian dối có hành vi phá hợp đồng chiếm đoạt tài sản; yêu cầu triệu tập bà Th đến Tòa án để giải quyết vụ án thì mới đảm bảo công bằng đúng pháp luật. Ngoài ra anh H không chấp nhận bản án sơ thẩm cho rằng thửa đất số 4 tờ bản đồ số 26 diện tích 42m² tại phố BD, phường NT là tài sản riêng của bà Ch không đúng, đây là tài sản chung của hộ gia đình bà Ch, anh H có quyền thừa kế và có đóng góp công sức vào tài sản đó.

Tại phiên tòa phúc thẩm: anh Nguyễn Đức A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Tại phiên tòa bà Ch, anh H vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của mình và có giao nộp tài liệu, chứng cứ 01 USB, đơn đề nghị của bà Ch có xác nhận của chính quyền địa phương về việc gia đình bà Ch được cấp đất tái định cư bờ Tây sông Vân, đã được nhà nước bồi thường hỗ trợ đất và tài sản trên đất. Anh H có đơn đề nghị và trình bày sau khi gia đình nhận đất tái định cư tại phường NT, anh H có công sức đóng góp tiền lương cùng bà Ch xây dựng ngôi nhà tầng 2, làm cửa cuốn...số tiền được đền bù hỗ trợ tái định cư trong đó có cả tiêu chuẩn của anh H, hai mẹ con đưa vào xây dựng nhà cửa. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập, tài liệu chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan điểm giải quyết nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nhận xét đối với kháng cáo của bà Ch và anh H. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, đầy đủ chứng cứ về nguồn

gốc đất cấp tái định cư, về việc giữa bà Ch và bà Th có hợp đồng cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chưa xem xét đánh giá công sức, đóng góp của anh H và phần di sản thừa kế của chồng bà Ch trong khối tài sản trên đất hiện nay của gia đình bà Ch là có vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Nội dung kháng cáo của bà Ch và anh H có cơ sở được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quyết định:

Hủy bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Những nội dung kháng cáo của bà Ch và anh H sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án ở cấp sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ch, anh H không phải chịu án phí, anh H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Đức A là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ch và của anh Lê Văn H làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ch và anh Lê Văn H hợp lệ, nên được xét xử lại theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về đảm bảo quyền tham gia phiên tòa phúc thẩm: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Ch và anh Lê Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó căn cứ vào Điều 193 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.5] Về xác định địa chỉ cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Th: Tại đơn khởi kiện cũng như ý kiến của nguyên đơn thì nguyên đơn không biết địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà Th, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Th có hộ khẩu thường trú tại phố BĐ, phường NT, từ năm 2019 bà Th bán nhà không có mặt tại nơi cư trú. Tại biên bản xác minh phố BĐ, phường NT và biên bản xác minh tại Công an phường NT thể hiện bà Trần Thị Th đã bán nhà ở đường TP, phố BĐ, phường NT từ năm 2019, không còn sinh sống tại địa chỉ phố BĐ, hộ khẩu vẫn còn ở phường NT, nhưng hiện tại bà Th đi đâu, làm gì, ở đâu chính quyền địa phương không biết. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thực hiện việc niêm yết tại nơi cư trú bà Th phố BĐ, phường NT là chưa đảm bảo thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 173, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định tại khoản 12 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 29/8/2019 giữa anh Nguyễn Đức A và bà Trần Thị Th là của gia đình bà Trần Thị Ch, được UBND thị xã Ninh Bình giao và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Ch theo diện tái định cư bờ Tây sông Vân, địa chỉ: đường TP, phố BĐ, phường NT, thành phố Ninh Bình. Trước khi được cấp đất, gia đình bà Ch gồm có 04 người, hai vợ chồng và hai người con; ông Lê Văn B là chồng bà Ch chết năm 1997, con gái bà Ch là Lê Thị T chết năm 2000, bà Trần Thị Ch và anh Lê Văn H, gia đình sinh sống bờ Tây sông Vân. Sau khi được Nhà nước đền bù bồi thường giải phóng mặt bằng và được cấp đất tái định cư năm 2004, gia đình bà Ch và anh H xây dựng nhà năm 2006 và sinh sống trên đất hiện nay tại đường TP, phố BĐ, phường NT, thành phố Ninh Bình.

Tại Văn bản số 1090/UBND-TNMT ngày 15/5/2023 của UBND thành phố Ninh Bình cung cấp: xác định nhân khẩu kê khai khi lập phương án đền bù năm 2001, gia đình bà Trần Thị Ch có 03 nhân khẩu được nhà nước đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng bờ Tây sông Vân; tại biên bản điều tra kê khai xác định khối lượng đất đai, tài sản trên đất của hộ gia đình bà Ch được đền bù gồm có tài

sản nhà ở cấp 4 xây dựng năm 1980, bếp, bể nước, nhà vệ sinh, sân trệt, tường bao, kè đá bờ sông...và một số cây trồng, được nhà nước đền bù đất tái định cư, hỗ trợ bồi thường tài sản 80% với số tiền là 63.093.000 đồng. Với những tài liệu chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về điều kiện, tiêu chuẩn nguồn gốc được cấp đất tái định cư để xác minh thời điểm cấp đất là cấp cho hộ gia đình bà Ch hay cấp cho cá nhân bà Ch. Chưa xác minh làm rõ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu chung những ai và việc xây dựng nhà có xuất phát từ di sản thừa kế của chồng bà Ch để lại không. Chưa xác minh anh H có công sức, đóng góp vào việc xây dựng ngôi nhà về vật chất (như tiền, vật liệu xây dựng hay công sức trông coi công trình...) ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự.

[2.2] Về Giấy mượn bìa đất ngày 26/8/2019 do bà Ch cung cấp thể hiện nội dung bà Ch cho bà Th mượn bìa đất của bà Ch, thời gian cho mượn là 05 năm kể từ 26/8/2019, mỗi năm bà Th trả cho bà Ch 02 chỉ vàng. Bà Ch đã giao bìa đất cho bà Th và đã nhận từ bà Th 8.000.000 đồng (tương đương 02 chỉ vàng). Ngoài ra tại các bản ghi sao chép nội dung các tin nhắn từ điện thoại di động do bà Ch cung cấp thể hiện các tin nhắn thời điểm từ tháng 3 năm 2020 đến tháng 9 năm 2021 nội dung bà Th có cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ch, nhưng do làm ăn bị thua lỗ chưa có tiền trả, để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho bà Ch. Tại văn bản số 425/TTKD ngày 24/4/2023 của Trung tâm kinh doanh VNPT - Ninh Bình tổng Công ty dịch vụ Viễn thông cung cấp theo yêu cầu của Tòa án, xác định số điện thoại trong nội dung các tin nhắn do bà Ch cung cấp là của bà Trần Thị Th. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập làm rõ các nội dung tin nhắn được sao chép từ số điện thoại của ai, số điện thoại liên lạc trong các tin nhắn của ai, để xác định có đúng nội dung liên lạc là của bà Th với bà Ch hay không. Những nội dung văn bản, các tin nhắn này Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá.

[2.3] Về hợp đồng ủy quyền ngày 27/8/2019 giữa bà Trần Thị Ch và bà Trần Thị Th và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2019 giữa bà Trần Thị Th và anh Nguyễn Đức A.

Ngày 27/8/2019 bà Ch ký hợp đồng ủy quyền cho bà Th toàn quyền chuyển nhượng nhà, đất tại thửa lô số 04, tờ bản đồ số 26, diện tích 42m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Ch. Ngày 29/8/2019 bà Trần Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với anh Nguyễn Đức A đối với thửa lô số 04, tờ bản đồ số 26, diện tích 42m² tại phố BĐ, phường NT, trên đất có ngôi nhà 02 tầng, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Cả hai hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Th Công; các bên đương sự đều

thừa nhận chữ ký trong văn bản ủy quyền và hợp đồng là có thật. Nguyên đơn cho rằng căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, bà Ch ủy quyền cho bà Th chuyển nhượng nhà đất, nên nguyên đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Th. Bà Ch cho rằng bà Ch không biết đọc biết viết, nên việc bà Th lừa dối bà Ch ký vào hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực chất bà Ch chỉ cho bà Th mượn bìa đất để bà Th làm ăn, mỗi tháng trả cho bà Ch 02 chỉ vàng, chứ bà Ch không bán nhà đất. Anh H cho rằng tài sản nhà, đất trên là của hộ gia đình, bố anh H chết, anh H có quyền thừa kế tài sản, ngoài ra anh H còn có công sức đóng góp vào tài sản để xây nhà.

Mặt khác nguyên đơn anh Nguyễn Đức A cho rằng đã giao số tiền 350.000.000 đồng cho bà Th để nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Ch, nhưng bà Ch xác định không biết việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Th với anh Đức A, cũng không nhận được số tiền chuyển nhượng nhà đất. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện được việc đối chất để làm rõ nội dung bản chất vụ án mà đã xác định nhà, đất là tài sản riêng của bà Ch là chưa có căn cứ.

Ngoài ra bà Ch có đơn tố giác tội phạm hành vi của bà Trần Thị Th gửi cơ quan CSĐT Công an tỉnh Ninh Bình, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm gửi văn bản yêu cầu cơ quan CSĐT Công an thành phố Ninh Bình trả lời kết quả là chưa đúng địa chỉ cần xác minh.

[2.4]. Xét thấy các tình tiết chứng cứ nêu trên là các tình tiết chứng cứ mới phát sinh tại giai đoạn xét xử phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được (*vì vi phạm nguyên tắc xét xử hai cấp, mất quyền chứng minh, mất quyền kháng cáo...*).

[2.5] Từ những chứng cứ nhận định nêu trên, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ch và anh Lê Văn H. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ch và anh Lê Văn H được chấp nhận, nên bà Ch, anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hoàn trả lại cho anh Lê Văn H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 308; Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Những nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Ch và anh Lê Văn H sẽ được Tòa án sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án ở cấp sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Ch, anh Lê Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho anh Lê Văn H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0000963 ngày 04 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 29 tháng 5 năm 2023.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND thành phố Ninh Bình;
- Chi cục THADS - TPNB;
- Phòng KTNV-THA;
- Phòng TCCB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự; Lưu HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Sâm