

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

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

Bản án số: 10/2018/DS-PT
Ngày 26 - 4 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Ông Lương Ngọc Dũng

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06/4/2018, ngày 26/4/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2017/TLPT-DS ngày 02/11/2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2018/QĐ-PT ngày 25/01/2018 và Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số 787/TB-TA ngày 16/4/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông ĐXH, sinh năm 1947 và bà MTT, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ A phường B, quận NQ, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà NKV, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số D, phường B, quận NQ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Bà BTH, sinh năm 1955; nơi cư trú: E, phường F, quận G, tBTHnh phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông PHK, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số LL, phường LL, quận NQ, Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông VTH, sinh năm 1954; nơi cư trú: nơi cư trú: Số LL, phường LL, quận NQ, Hải Phòng; có mặt.

2. Chị ĐTTT, sinh năm 1991; nơi cư trú: Tổ A phường B, quận NQ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà BTH là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông ĐXH và bà MTT trình bày: Ngày 20/4/1990, vợ chồng bà BTH ông VTH nhượng lại diện tích 180m² đất và 01 móng nhà, 01 gian bếp tại thôn 2, xã ĐK, huyện AH, thành phố Hải Phòng (nay là số Tổ A phường B, quận NQ, thành phố Hải Phòng) cho ông ĐXH bà Tuyết với giá 3 triệu đồng. Nhưng hai bên thống nhất viết 02 đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất: 01 đơn do ông ĐXH viết mua với giá 3.000.000 đồng có chữ ký của ông ĐXH, bà Tuyết và ông VTH, bà BTH và 01 đơn do ông VTH viết mua với giá 2.000.000 đồng (mục đích để trốn thuế) có chữ ký của vợ chồng ông ĐXH, bà Tuyết và ông VTH, còn chữ ký của bà BTH là do ông VTH ký. Ông ĐXH bà Tuyết đã trả đủ cho ông VTH, bà BTH 3.000.000 đồng tiền mặt và nhận tài sản cùng bản gốc các giấy tờ có liên quan đến việc UBND huyện AH cấp đất cho bà BTH, ông VTH. Ngay trong tháng 4 năm 1990, ông ĐXH, bà Tuyết tiến hành xây 01 gian nhà mái bằng 01 tầng trên diện tích móng nhà còn gian nhà bếp sau này dột nát đã phá đi xây lại.

Sau đó ông ĐXH, bà Tuyết có nhờ ông Long (là hàng xóm) mang Đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990 mua với giá 2.000.000 đồng đến UBND phường ĐK để xin xác nhận và UBND ĐK xác nhận ngày 03/5/1990 với nội dung: Đất không được phép bán, đổi, chác, chỉ có chữ ký nhưng không có dấu chức danh và dấu của UBND phường ĐK. Ngày 14/10/1993, UBND phường ĐK đã xác nhận vào Đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990 với giá 3.000.000 đồng với nội dung: “Bà BTH thường trú tại phường có căn nhà và mảnh đất theo đơn trình bày là đúng sự thực. Vậy đề nghị các cấp xét giải quyết chuyển quyền sử dụng”.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng từ tháng 4/1990 cho đến nay: Ông ĐXH, bà Tuyết xây nhà ở, ông VTH, bà BTH vẫn qua lại chơi với ông bà và không có ý kiến gì, quan hệ giữa hai gia đình hòa thuận, không có ai tranh chấp. Ngày 10/10/1996, ông ĐXH, bà Tuyết đã kê khai đăng ký sử dụng đất tại Sở Địa chính thành phố Hải Phòng. Tại Giấy chứng nhận đăng ký kê khai sử dụng đất vào sổ số 160 ngày 10/10/1996 mang tên MTT, diện tích đất trên là 173,4 m². Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 3, tờ bản đồ địa chính Dk 32 năm 1999 của Trung tâm đo đạc bản

đồ Sở Tài nguyên đo vẽ và Sổ mục kê năm 1999, diện tích đất là 181,3 m² tại tổ 8, cụm 2, phường ĐK, quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Ngày 20/10/2000, ông ĐXH, bàMTT có đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà và diện tích 70m² đất cho cụ ĐTB là mẹ đẻ của ông ĐXH (cụ Bộ đã chết năm 2010) và được UBND phường ĐK xác nhận ngày 05/01/2001. Ngày 17/7/2010 cụ Bộ tặng cho cháu nội là ĐTTT 70m² đất nêu trên. Việc tách đất, tặng cho quyền sử dụng đất đều lập thành văn bản được công chứng tại Văn phòng Công chứng KM. Hiện trạng đất vẫn giữ nguyên nhưng các cây trồng, ông ĐXH, bàMTT đã chặt bỏ.

Khoảng năm 2003, khi dự án mở rộng đường ĐK và triển khai làm đường ĐK 2, diện tích đất tranh chấp nêu trên nằm trong dự án do vậy chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay ông ĐXH, bàMTT đã được đăng ký kê khai đền bù tại UBND phường ĐK.

Ngày 5/10/2015, bà BTH đến nhà ông ĐXH, bàMTT, nói ông VTH đang xin ly hôn với bà tại Tòa án nhân dân quận DK, hai người đang tranh chấp tài sản. Bà BTH đã hỏi ông ĐXH cho bà mượn lại sổ giấy tờ gốc về diện tích đất đã bán cho ông ĐXH, bàMTT mà bà đã giao cho ông ĐXH, bàMTT năm 1990 để phô tô công chứng xong sẽ trả lại ngay. Để bà BTH chứng minh với Tòa án về nguồn gốc tài sản cũng như công sức đóng góp của bà trong khối tài sản chung của bà và ông VTH. Do hai gia đình đang hòa thuận, lại không có tranh chấp và thương bà BTH nên ông ĐXH đã cho bà BTH mượn các loại giấy tờ gốc gồm: Phiếu thu ngày 01/7/1987, phiếu thu ngày 15/8/1986, 02 Đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990 (nhưng trong biên bản mượn không ghi rõ 02 giấy), Biên bản giao nhận đất ngày 12/4/1986, Biên bản kiểm tra ruộng đất ngày 2/7/1987, Thông báo kiểm tra ngày 16/11/1986, Đơn xin phép làm nhà của bà BTH ngày 02/01/1988, Giấy giao nhận tiền bán nhà và hoa màu ngày 20/11/1990 và 24 biên lai. Khi mượn giấy tờ ông ĐXH có viết 02 giấy mượn đều là bản gốc để bà BTH ký mượn ngày 05/10/2015 có chữ ký của bà BTH và ông ĐXH trong đó 01 giấy ông ĐXH giữ, 01 giấy bà BTH giữ. Sau đó bà BTH không trả lại mặc dù ông ĐXH và bàMTT đã nhiều lần yêu cầu bà BTH trả sổ giấy tờ đã mượn.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông ĐXH, bàMTT đề nghị công nhận Hợp đồng nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất viết ngày 20/4/1990 có xác nhận của UBND phường ĐK ngày 14/10/1993 giữa vợ chồng bà BTH, ông VTH và vợ chồng bà MTT và ông ĐXH là hợp pháp.

Bị đơn bà BTH trình bày: Bà BTH và ông VTH kết hôn năm 1977 (hiện nay bà và ông VTH chưa ly hôn mà đang sống ly thân). Năm 1986 bà BTH được UBND huyện AH (nay là huyện An Dương) cấp cho bà BTH 180m² đất tại tờ bản đồ số 4, mặt đường cửa đình thôn 2 ĐK (nay số mới là 150A đường Đông Khê, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng), vì bà là giáo viên của

Trường Phổ thông cơ sở ĐK thuộc xã ĐK, huyện AH, thành phố Hải Phòng. Sau khi được giao đất, bà BTH đã đóng thuế sử dụng đất từ năm 1986 đến năm 1990.

Ngày 02/01/1988, bà BTH làm đơn gửi UBND phường ĐK xin phép làm nhà và bà cùng ông VTH đã xây một móng nhà diện tích 40m², 01 nhà bếp tạm lợp ngói diện tích khoảng 10m² để vật liệu xây dựng. Trong khi đang xây dựng thì giữa gia đình bà BTH, ông VTH và gia đình ông Long hàng xóm (giáp phía Tây) có sự tranh chấp đất. Vì vậy khi xây dựng móng nhà và gian bếp thì phải tạm dừng xây dựng để chờ UBND quận NQ giải quyết tranh chấp. Do có việc tranh chấp và ông VTH cho rằng đất ở cửa đình không tốt, không ở nên ông VTH không tiếp tục xây dựng và bỏ đi làm việc theo công trình còn bà BTH vẫn ở nhờ tại nhà bố mẹ đẻ ông VTH.

Đến năm 1994, bà BTH phát hiện bị mất giấy tờ đất tại ĐK. Sau đó, bà BTH mới biết ông VTH đã bán đất cho ông ĐXH bàMTT vào năm 1990. Khi đó bà không còn giấy tờ gì và ông VTH bỏ đi nên bà không có căn cứ pháp lý để đòi. Bà BTH trình báo UBND phường ĐK về việc trên nhưng chỉ trình bày miệng, không có văn bản.

Khoảng năm 2015, bà BTH được biết diện tích đất 180m² tại số 150A ĐK, quận NQ, thành phố Hải Phòng nằm trong dự án mở đường. Khi bắt đầu triển khai, kê khai đền bù thì bà BTH có đến gặp ông ĐXH, bàMTT nhưng khi đến chỉ gặp ông ĐXH ở nhà, bà BTH có hỏi ông ĐXH về việc tại sao gia đình ông lại xây nhà trái phép trên móng và sử dụng trên đất của bà được cấp, ông ĐXH trình bày diện tích đất 180m² tại 150A ĐK, quận NQ, thành phố Hải Phòng là mua lại đất của ông VTH vào năm 1990. Khi mua trên đất có một móng nhà 40m² và 01 gian bếp khoảng 10m² nhưng do UBND không làm thủ tục chuyển nhượng vì vậy không sang tên đất được mà đất vẫn mang tên bà BTH.

Sau đó bà BTH và ông ĐXH thống nhất khi kê khai đền bù giải phóng mặt bằng, bà Hà và ông ĐXH, bàMTT cùng kê khai, ông ĐXH đã đưa cho bà BTH cầm gồm những giấy tờ sau: Phiếu thu ngày 01/4/1986; Phiếu thu ngày 15/8/1986; Đơn xin nhượng bán nhà ngày 20/4/1990 do ông VTH viết không có chứng thực của UBND phường ĐK, Biên bản giao nhận đất ngày 12/4/1986; Biên bản kiểm tra ruộng đất ngày 21/7/1987, Thông báo kiểm tra ngày 26/11/1986; Đơn xin phép làm nhà ngày 02/01/1988. Bà không mượn giấy giao nhận tiền bán nhà và hoa màu ngày 20/11/1990 và đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990 có xác nhận của UBND phường ĐK như lời khai của ông ĐXH, bàMTT. Việc mượn giấy bà BTH và ông ĐXH có viết 02 giấy đều là bản gốc để bà BTH ký mượn ngày 05/10/2015 có chữ ký của bà BTH và ông ĐXH trong đó 01 giấy bà BTH giữ, 01 giấy ông ĐXH giữ.

Việc ông VTH và ông ĐXH, bàMTT mua bán chuyển nhượng 180m² đất mang tên bà BTH, bà không biết và không ký vào 02 đơn xin nhượng bán nhà

ngày 20/4/1990, bà không bán và cũng không cầm tiền bán đất của ông ĐXH, bàMTT.

Việc ông ĐXH, bàMTT chuyển quyền sử dụng 70m² đất và sở hữu nhà cho cụ Bộ và cụ Bộ tặng cho chị Trang là không hợp pháp vì diện tích đất trên là của bà.

Ngày 06/01/2016, bà có đơn đề nghị giải quyết đòi lại quyền sử dụng đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất gửi UBND phường ĐK. Đến ngày 13/01/2016 tại buổi hòa giải tại UBND phường ĐK, ông ĐXH cung cấp cho UBND phường ĐK(bản sao) đơn xin nhượng bán nhà, hoa màu và sang tên quyền sử dụng đất ngày 20/2/1990 với giá 3.000.000đ thì bà mới được biết là có giấy này.

Quan điểm của bà BTH là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ĐXH, bàMTT và yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bà diện tích đất 180m² và móng nhà cho bà theo giá của Hội đồng đền bù. Đối với vật kiến trúc do ông ĐXH, bàMTT xây trên diện tích đất trên thì trả lại cho ông ĐXH, bàMTT theo giá của Hội đồng đền bù. Bà đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu khởi kiện đã hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông VTH trình bày: Ông và bà BTH kết hôn từ năm 1977, có đăng ký kết hôn. Năm 1986 vợ chồng ông được cấp diện tích 180m² đất ở Đông Khê, để cho hợp lý khi làm thủ tục đứng tên bà BTH vì thời điểm đó bà BTH là giáo viên trường ĐK. Năm 1988 vợ chồng đã xây một móng nhà, bếp và trồng một số cây trên diện tích 180m² đất (cụ thể như bà BTH trình bày). Năm 1990, ông và bà BTH đã thống nhất chuyển nhượng diện tích 180m² đất, móng nhà, gian bếp nêu trên cho ông ĐXH và bàMTT, có viết 2 đơn xin chuyển nhượng, nội dung cụ thể về việc chuyển nhượng như lời khai của nguyên đơn đã trình bày ở phần trên. Còn việc UBND phường ĐK xác nhận đơn chuyển nhượng ngày 14/10/1993 ông VTH không biết và không quan tâm vì tài sản đã giao, tiền đã nhận đầy đủ từ ngày 20/4/1990. Việc mua bán chuyển nhượng này được sự đồng thuận của vợ chồng. Ông ĐXH, bàMTT đã giao đủ số tiền 3.000.000 đồng tiền mặt (tương đương với 14 chỉ vàng) cho ông VTH. Sau đó, ông đã chuyển lại số tiền 3.000.000 đồng cho bà BTH để trả cho anh Cự tiền hoa hồng (tương đương 2 chỉ vàng), trả cho anh Xương số tiền tương đương 9 chỉ vàng), còn lại số tiền để mua đồ dùng trong gia đình. Ông ĐXH đề nghị Tòa án đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông ĐXH, bàMTT.

- Chị ĐTT trình bày: Bà nội chị là bà ĐTB đã cho chị diện tích 70m² đất nằm trong diện tích 180m² đất tại ĐK. Việc tặng cho có văn bản được công chứng tại Văn phòng Công chứng KM. Chị ĐTT đề nghị công nhận hợp đồng nhượng bán nhà, hoa màu và sang tên quyền sử dụng đất ngày 20/4/1990 giữa bà BTH, ông VTH với ông ĐXH, bà MTT là hợp pháp.

Tại Bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân quận NQ đã căn cứ vào các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và áp dụng Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Điều 22, khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987; điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Áp dụng tương tự Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ĐXH và bà MTT: Công nhận hợp đồng nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng ngày 14/10/1993 giữa bà BTH, ông VTH và ông ĐXH, bà MTT.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà BTH đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ĐXH, bà MTT.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05/10/2017, bà BTH kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án số 08/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân quận NQ và yêu cầu ông ĐXH và bà MTT trả lại cho bà diện tích 180m² đất tại số 8 đường ĐK, quận NQ, thành phố Hải Phòng, lý do Tòa án nhân dân quận NQ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và lời khai đã khai tại phiên tòa sơ thẩm.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 13/01/2016, ông ĐXH bàMTT biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ngày 25/10/2016 ông ĐXH bàMTT có đơn khởi kiện. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự số 24/2004/QH11 sửa đổi bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà BTH đề nghị tuyên hủy Bản án sơ thẩm và yêu cầu ông ĐXH và bàMTT trả lại cho bà diện tích 180m² đất tại ĐK, quận NQ, thành phố Hải Phòng với lý do: Tòa án nhân dân quận NQ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng chuyển từ tranh chấp quyền sử dụng đất thành tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất và đã căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất giả mạo (không có bản chính để so sánh) để công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/1990 là không có căn cứ:

[3]. Theo lời khai của nguyên đơn ông ĐXH, bàMTT: Diện tích 180m² đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn và đưa ra căn cứ ngày 20/4/1990, vợ chồng nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của vợ chồng bị đơn. Nguyên đơn đã xây nhà, quản lý, sử dụng, đóng thuế đất từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp; bị đơn bà BTH cho rằng: Diện tích đất là tài sản riêng của bà được cấp, bà không chuyển nhượng cho ai và không ký vào đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990, không nhận tiền chuyển nhượng. Hội đồng xét xử đánh giá như sau:

[4]. Xác định nguồn gốc tài sản tranh chấp: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu về việc cấp, giao, nhận đất ngày 12/4/1986, sổ mục kê năm 1986, xác định: Năm 1986, UBND huyện AH đã cấp cho bà BTH diện tích 180m² đất tại số 150A tổ 8 phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Bà BTH xây dựng gia đình với ông VTH từ năm 1977. Căn cứ vào Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 xác định diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà BTH và ông VTH.

[5]. Xét 02 Đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990:

Về hình thức: Đơn thứ nhất giá chuyển nhượng là 3 triệu đồng, phần dưới ghi bên mua lại có chữ ký và chữ viết ĐXH, Đặng ThịMTT, bên nhượng bán có chữ ký chữ viết VTH, BTH, có dấu, chữ ký chứng nhận của Ủy ban nhân dân phường ĐKNăm 1993 xác nhận “Bà BTH thường trú tại phường có căn nhà và mảnh đất theo đơn trình bày là đúng sự thực”, là bản photocopy được sao từ Văn phòng Công chứng KM nơi lưu hồ sơ tặng cho giữa cụ Bộ và chị Trang. Ông ĐXH đưa lý do không có bản gốc vì năm 2015 bà BTH đã mượn lại của ông ĐXH một số giấy tờ trong đó có bản gốc đơn xin chuyển nhượng này và không trả lại. Tại các bản khai ông VTH và ông ĐXH, bàMTT đều khẳng định bà BTH có mặt, đã ký và viết tên vào đơn xin chuyển nhượng này, tại Biên bản xác minh tại UBND

phường ĐK(bút lúc số 142) đã xác nhận có sự việc UBND phường ĐKxác nhận vào đơn xin nhượng đất và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất vào ngày 14/10/1993, do vậy đây là chứng cứ để Hội đồng xét xử xem xét đánh giá.

[6]. Tại đơn thứ hai (giá chuyển nhượng 2 triệu đồng), có chữ ký của ông Huỳnh, bàMTT và ông VTH. Chữ ký của bà BTH là do ông VTH ký thay. Phần dưới đơn có ghi “Chúng nhận của UBND phường ĐKĐất cấp không được phép bán đổi,chác”, có chữ ký không ghi rõ họ tên người ký và không có dấu của cơ quan có thẩm quyền. Theo lời khai của bà BTH thì đó là chữ ký và chữ viết của ông Chức Phó chủ tịch UBND phường ĐK.

[7]. Về nội dung: Hai đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất đều thể hiện nội dung: Ông VTH, bà Hà chuyển nhượng cho ông ĐXH, bàMTT diện tích 180m² đất trên có móng nhà và gian bếp, không ghi địa chỉ đất ở đâu (hồ sơ thể hiện đây chính là diện tích đất ĐK, quận NQ mà bà Hà được cấp năm 1986). Về giá chuyển nhượng đơn thứ nhất giá 3 triệu, ông ĐXH bàMTT khai đã trả đủ số tiền 3 triệu đồng cho ông VTH bà BTH. Ông VTH khai: Tại thời điểm chuyển nhượng có mặt ông Cự, số tiền chuyển nhượng ông VTH và bà BTH đã nhận đủ, đã trả cho ông Xương 9 chỉ vàng (để lo cho anh BQP, là em trai của bà BTH đi Bunggari). Mặc dù bà BTH không thừa nhận việc này nhưng tại thời điểm đó có việc anh BQP đi Bunggari, số tiền còn lại ông đưa cho bà BTH để mua tivi. Đơn thứ hai giá chuyển nhượng 2 triệu ông VTH, ông ĐXH, bàMTT khai ghi để mục đích trốn thuế.

[8]. Mặc dù không có bản gốc đơn xin nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng đất ngày 20/4/1990 có ghi giá chuyển nhượng là 3 triệu nên không giám định được chữ ký của bà BTH. Những người biết và liên quan đến việc chuyển nhượng là ông C, ông I, ông X, ông L đều đã chết, quá trình xác minh thu thập chứng cứ tại các cơ quan có thẩm quyền không còn lưu giữ tài liệu liên quan đến thửa đất trên song Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án thể hiện như sau:

[9]. Quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nêu trên, năm 1990 ông ĐXH, bàMTT đã xây nhà ở, đóng thuế đất từ đó cho đến nay. Trước năm 1996, ông ĐXH bàMTT đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và đã được Sở Địa chính Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất và có tên trong sổ mục kê đo vẽ năm 1999 (Bản đồ địa chính) tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 32 diện tích 181m² đất thổ cư.

[10]. Bà BTH khai: Năm 1990, bà BTT dạy học tại trường Phổ thông cơ sở ĐK(nay là trường Tiểu học NT) và diện tích đất đang tranh chấp cách trường học khoảng 400 đến 500m. Năm 1994, bà bị mất toàn bộ giấy tờ về diện tích đất nhưng không trình báo cơ quan có thẩm quyền và bà BTH biết ông ĐXH bàMTT đã nhận

chuyển nhượng của ông VTH vào năm 1990 và đã xây nhà trên diện tích 180m² đất của bà được cấp. Theo tài liệu của Tòa án nhân dân quận DK cung cấp: Năm 2015, ông VTH xin ly hôn bà BTH, tại đơn đề nghị yêu cầu giải quyết việc chia tài sản chung của vợ chồng của bà BTH, (bút lục số 317) phần liệt kê các tài sản chung của vợ chồng không có diện tích đất 180m² đã chuyển nhượng cho ông ĐXH bàMTT. Như vậy, bà BTH đã biết được ông ĐXH và bàMTT đang ở và quản lý sử dụng diện tích đất 180m² mà bà được cấp năm 1986.

[11]. Đối với việc ông ĐXH đã giao cho bà BTH mượn lại toàn bộ giấy tờ về nguồn gốc, chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp: Xét thấy 02 giấy ghi tài liệu cho mượn ngày 05/10/2015 có chữ ký của ông ĐXH và bà BTH, tại mục 3 ghi Đơn nhượng bán 20/4/1986 ông ĐXH khai đây chính là 2 đơn chuyển nhượng bản gốc (một đơn giá chuyển nhượng 3 triệu đồng và 01 đơn giá chuyển nhượng 2 triệu đồng) do lúc đó nghĩ hai bản giống nhau nên không ghi gồm 2 bản. Tại mục 8 ghi giấy giao nhận tiền bán nhà và hoa mầu lại khác nhau ở chỗ: Bản của nguyên đơn cung cấp thì đề nguyên mục này, bản bị đơn cung cấp bị gạch ngang, theo bà BTH khai mục này không có nên bà tự gạch, ông ĐXH không công nhận việc này. Hội đồng xét xử xác định: Có việc ông ĐXH đã giao cho bà BTH những giấy tờ như bản liệt kê tài liệu ngày 05/10/2015 do ông ĐXH cung cấp. Quá trình giải quyết bà BTH khai không nhận đơn xin nhượng bán nhà và hoa mầu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990 có xác nhận của UBND phường ĐKNăm 1993 nên không có cơ sở khẳng định ông ĐXH đã giao cho bà BTH gồm cả đơn nhượng bán này. Song đây cũng là một trong những nội dung để Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá sự thật về nhượng bán diện tích 180m² đất nêu trên giữa ông ĐXH, bàMTT với ông VTH, bà BTH.

[12]. Như vậy lời khai của ông ĐXH, bàMTT đã phù hợp với lời khai của ông VTH về thời gian, nội dung, số tiền chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất, phù hợp với chứng cứ như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xác định: Việc giao dịch, mua bán chuyển nhượng nhà và đất giữa ông ĐXH, bàMTT với ông VTH, bà BTH thông qua 02 đơn xin nhượng bán nhà và hoa mầu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990 là có thật, thực tế giao dịch chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên đã được thực hiện xong từ năm 1990, ông VTH bà BTH đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, ông ĐXH bàMTT đã nhận đất và xây nhà ở ổn định, không vi phạm quy định về quy hoạch. Bà BTH biết nhưng không phản đối nên phải xác định bà BTH đã đồng ý với việc chuyển nhượng này nên áp dụng tương tự Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và điểm b.3 tiêu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày

10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận việc chuyển nhượng này theo quy định của pháp luật.

[13]. Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/1990 giữa ông ĐXH, bà MTT với ông VTH, bà BTH về hình thức và mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận Hợp đồng nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990, có chứng nhận của UBND phường ĐK, quận NQ, thành phố Hải Phòng năm 1993 hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân quận NQ.

[14]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà BTH phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 244, khoản 2 Điều 517 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; Điều 22, khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987; Áp dụng tương tự Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông ĐXH và bà MTT: Công nhận Hợp đồng nhượng bán nhà và hoa màu và sang tên quyền sử dụng diện tích đất ngày 20/4/1990, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng ngày 14/10/1993 giữa bà BTH, ông VTH và ông ĐXH, bà MTT.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là bà BTH đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ĐXH, bà MTT.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà BTH phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà BTH số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001719 ngày 28/4/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Trả lại cho ông ĐXH, bà MTT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0001531 ngày 29/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà BTH phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002017 ngày 06/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng. Bà BTH đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận NQ;
- Chi cục THADS quận NQ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy

