

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

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

Bản án số: 28/2020/DS-PT

Ngày 04-6-2020

V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
chấm dứt hành vi cản trở việc thực
hiện quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu M

Ông Lê Anh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương Ngân - 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 Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2020 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số 6 Đ42 phường Đồng Quốc C, quận A, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Kim D, sinh năm 1961; nơi ĐKKHKT: Số 10/28/212 E, phường G, quận A, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số 268 đường H, xã I, thành phố K, tỉnh L (theo Giấy ủy quyền ngày 20/02/2020); có mặt.

- *Bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1975; nơi ĐKKHKT: Tổ 27 (trước là tổ 24), cụm N, phường O, quận A, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Thôn P, xã Q, huyện R, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Phùng Thị S, sinh năm 1955; nơi ĐKKHKT: Số 264 (số cũ 102) đường R, phường G, quận A, thành phố Hải Phòng; hiện không xác định được địa chỉ nơi tạm trú; vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ 18 ngõ 275 R, quận A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1948; nơi ĐKKHKT: Tổ 27 (trước là tổ 24), cụm N, phường O, quận A, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Thôn P, xã Q, huyện R, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Chị Nguyễn Thị Thu M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 17/10/2018; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Văn B trình bày:

Ngày 08/4/2000, ông Đỗ Văn B nhận chuyển nhượng của bà Phùng Thị S 01 căn nhà lán trên diện tích 140m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: Tổ 17 khu 3, phường O, quận A, thành phố Hải Phòng với giá 70.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng bằng văn bản, có xác nhận của khu dân cư và Ủy ban nhân dân phường O ngày 15/4/2000. Nguồn gốc thửa đất do bà S nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Thu M từ năm 1993. Việc chuyển nhượng từ chị M sang bà S có làm văn bản và được Ủy ban nhân dân phường O xác nhận. Khi mua nhà, đất của bà S, ông B không biết thửa đất nằm trong quy hoạch. Do thửa đất nằm trong diện Nhà nước quy hoạch để thu hồi nên ông B không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xây nhà được. Ông B đã rào diện tích đất bằng cây róc để trồng hoa màu và đóng thuế sử dụng đất từ năm 2010 đến 2017. Năm 2015, ông B định xây tường rào thì bị chị M ngăn cản. Ông B báo chính quyền địa phương giải quyết thì được chính quyền địa phương xác nhận ông B có quyền sử dụng thửa đất nhưng không trả lời bằng văn bản. Năm 2016, ông B tiếp tục tiến hành xây tường rào thì lại bị chị M phá tường rào, cho máy xúc đổ vật liệu xây dựng lên diện tích đất. Chị M còn làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường O, Công an quận A đề nghị giải quyết. Ông B cũng yêu cầu Ủy ban nhân dân phường O giải quyết buộc chị M phải chấm dứt hành vi cản trở ông B thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này giữa bà S và ông B là hợp pháp. Ủy ban nhân dân phường O hòa giải hai bên nhưng không có kết quả. Công an quận A cũng có văn bản kết luận việc chị M tố cáo ông B là không có căn cứ. Hành vi của chị M ngang nhiên đổ đất, ngăn cản ông B không được xây tường

bao bảo vệ đất là hành vi trái pháp luật. Do vậy, ông B khởi kiện yêu cầu: Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị S và ông Đỗ Văn B ngày 08/4/2000 đã được Ủy ban nhân dân phường O xác nhận ngày 15/4/2000 là hợp pháp. Buộc chị Nguyễn Thị Thu M phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn B theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại bản tự khai ngày 03/4/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu M trình bày:

Năm 1993, gia đình chị M có nhận chuyển nhượng của ông Trần Viết U (địa chỉ: Tổ 18 cụm 5, phường O, quận A, thành phố Hải Phòng) lô đất có diện tích 216m² (chiều rộng 10m, chiều dài 21,6m), số thửa 1255, tờ bản đồ số 01 (đăng ký tại sổ địa chính gốc). Hiện trạng thửa đất khi đó đang sử dụng để trồng rau muống. Việc chuyển nhượng thửa đất giữa ông U và gia đình bà M là thực tế nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Trước đó, bố mẹ chị M có vay tiền của bà S. Vì thế, nên cuối năm 1993, ông Trần Văn V (là bố chồng của bà S) đã ép chị M xác lập giao dịch giả tạo, cụ thể viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà S để nhằm che dấu cho việc giao dịch vay nợ và trừ nợ. Đối chiếu với các quy định của pháp luật đất đai thì giao dịch giả tạo này không hợp pháp. Thực tế mảnh đất không có nhà nhưng lại ghi chuyển nhượng nhà; bà S không giao tiền nhưng chị M vẫn ghi đã nhận đủ tiền. Song không biết vì lý do gì mà nguyên cán bộ địa chính và lãnh đạo của Ủy ban nhân dân phường O đã cố tình vi phạm các quy định của pháp luật về quản lý đất đai để ghi vào sổ địa chính quyền sử dụng mảnh đất trên là của chị M chuyển nhượng cho bà S. Đến năm 2016, khi có nhu cầu sử dụng thửa đất này thì chị M mới biết. Chị M đã gửi đơn khiếu nại và đơn tố cáo đến nhiều cơ quan để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nhưng cho đến nay vẫn chưa được giải quyết thỏa đáng. Như vậy, quan hệ giữa bà S và chị M đang phát sinh tranh chấp nên việc ông B khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông B là không có căn cứ. Giữa chị M và ông B chưa từng xác lập bất kỳ giao dịch nào về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó chị M không phải là chủ thể, không liên quan và không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phùng Thị S vắng mặt do không xác định được nơi ở hiện nay của bà S nên không có lời trình bày của bà S.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 705, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 164, Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 33 Luật Đất đai năm 1993; điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

căn cứ điểm a,b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn B. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2000 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường O, quận A, thành phố Hải Phòng ngày 15/4/2000) giữa bà Phùng Thị S và ông Đỗ Văn B là hợp pháp. Buộc chị Nguyễn Thị Thu M chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn B đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27 tại tổ 17 cụm 3 phường O, quận A, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết về án phí sơ thẩm; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/12/2019, chị Nguyễn Thị Thu M kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã không khách quan trong quá trình giải quyết vụ án nên có nhiều sai sót khi vận dụng điều luật, về xác định quan hệ tranh chấp... nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xét xử lại để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - ông Đỗ Văn B đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu buộc bà M phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông B.

Bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; lời trình bày và quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phùng Thị S vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, người làm chứng bà S xác nhận bà là vợ ông Trần Viết U (đã chết năm 2017) vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất thổ cư diện tích 216m², số thửa 1255, tờ bản đồ số 01 cho vợ chồng bà T với giá 4.500.000 đồng vào khoảng năm 1993, có viết giấy tay; vợ chồng bà T còn nợ lại 500.000 đồng, hẹn khi làm thủ tục chuyển nhượng xong sẽ trả nốt. Tuy nhiên, sau đó gia đình bà T bị vỡ nợ nên cho đến nay vẫn chưa trả vợ chồng bà S số tiền này. Nguồn gốc thửa đất, là do vợ chồng bà S được Ủy ban nhân dân xã O cấp. Hiện trạng thửa đất khi cấp là đất canh tác, trồng rau muống được chuyển đổi thành đất ở. Sau khi được cấp, gia đình bà S để trồng rau muống, do chưa có điều kiện kinh tế nên chưa xây dựng nhà ở hay công trình gì khác. Nay bà S đề nghị bà T phải trả nốt số tiền còn nợ tương đương với giá trị hiện tại. Bà S xác nhận Giấy xác nhận ngày 12/10/2016 (bản gốc) chị M nộp cho Tòa án đúng là chữ ký của ông Trần Viết U và bà Trần Thị S, đã xác nhận lại cho mẹ con bà T. Bà S xác nhận chữ ký và chữ viết “Trần Viết U” tại

tài liệu là bản phô tô “Giấy nhượng bán nhà” ngày 4/2/1993 có trong hồ sơ không phải là chữ ký của ông Trần Viết U.

Tại phiên tòa, người làm chứng bà T trình bày, bà T là vợ của ông Nguyễn Tiến X và là mẹ đẻ của chị M. Vợ chồng bà T đã mua diện đất của ông U, bà S đúng như bà S trình bày. Vợ chồng bà T lợi dụng việc được làm đại lý quỹ tín dụng nên vay tiền của nhiều người và bị vỡ nợ. Do vỡ nợ nên ngay sau khi bán nhà của hai vợ chồng (ngày 27/10/1993) để trả nợ, bà T đã bỏ trốn lên Hà Y, đến tháng 5 năm 1994 bà T bị bắt sau đó đến năm 1995 bị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xử phạt 18 năm tù về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân, ông X bị xử phạt 10 năm tù về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân. Thực tế, bà T có vay của bà Phùng Thị S 10.000 USD và 03 triệu đồng. Sau này bản án hình sự buộc bà T, ông X phải trả cho bà S số tiền 15.650.000 đồng. Cho đến nay vợ chồng bà T chưa trả số tiền này cho bà S và bà S cũng không đòi. Bà T không biết gì về việc chị M viết giấy chuyển nhượng thửa đất mà vợ chồng bà mua của ông U, bà S cho bà S vào ngày 20/3/1993. Thực tế ngày viết trong giấy này là không đúng, thời gian đã bị lùi lại vì ngày 27/10/1993 bà T mới bỏ trốn. Vợ chồng bà T cũng chỉ mua thửa đất được vài tháng thì đã bị vỡ nợ. Thực tế, không có việc chuyển nhượng thửa đất giữa chị M và bà S. Khi bà T chấp hành xong hình phạt tù, bà T có đến gặp bà S để hỏi về thửa đất thì bà S lại nói gặp ông V, hỏi ông V thì lại bảo gặp bà S. Do bà T mới chấp hành xong hình phạt tù nên cũng mặc cảm về bản thân và thấy mảnh đất vẫn để trống, không có người sử dụng nên đến năm 2016, mẹ con bà T mới đến gặp ông U bà S để xác nhận lại việc chuyển nhượng đất từ năm 1993. Sau khi xin được xác nhận của vợ chồng ông U, bà T thì bà T cùng chị M đã ra phường để làm thủ tục sang tên thì mới biết bà S đã chuyển nhượng cho người khác. Hiện trạng thửa đất khi bà T nhận chuyển nhượng của ông U là trồng rau muống, cho đến nay vẫn không có công trình xây dựng gì và người dân còn đổ rác trên đó. Khi mẹ con bà T ra dọn dẹp, rào dậu lại đã xảy ra tranh chấp nhưng phường và Công an quận A chưa giải quyết dứt điểm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện - rút một phần yêu cầu khởi kiện tại giai đoạn phúc thẩm, không được bị đơn đồng ý nên vẫn phải xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm theo kháng cáo của bị đơn. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/1993 giữa chị M và bà Phùng Thị S là vô hiệu vì: Giữa năm 1993, bà T mới mua thửa đất của vợ chồng ông U, đến tháng 11 năm 1993 mới bị vỡ nợ nhưng giấy chuyển nhượng nhà ở giữa chị M và bà S lại viết vào tháng 3 năm 1993, hiện trạng thửa đất là ruộng

trồng rau muống nhưng trong giấy chuyển nhượng lại thể hiện có nhà ở. Bản thân bà S và chị M đều trình bày không giao dịch mua thửa đất với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 140m² từ bà S, ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xây dựng công trình gì. Tại thời điểm chị M viết giấy chuyển nhượng đất cho bà S ngày 20/3/1993, là thời điểm pháp luật nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất đai....Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại điểm a, b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông B là hợp pháp mà không xem xét, đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và bà S để từ đó khẳng định về nguồn gốc tài sản bà S đã chuyển nhượng cho ông B có hợp pháp hay không là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm để đánh giá lại toàn bộ quá trình chuyển nhượng đất giữa các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Do vụ án có kháng cáo, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng - điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu M:

[2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Đỗ Văn B là về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 140m² ngày 08/4/2000, tại thửa đất thổ cư số 1255, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27); địa chỉ thửa đất: Tổ 17 khu 3, phường O, quận A, thành phố Hải Phòng giữa ông Đỗ Văn B và bà Phùng Thị S. Buộc chị Nguyễn Thị Thu M phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn B theo quy định của Luật Đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm xác định và nhận định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất và buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật về việc thực hiện quyền sử dụng đất (tranh chấp về quyền sở hữu và buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở chủ sở hữu thực hiện quyền sử dụng đất) được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phần “Quyết định” của bản án sơ thẩm lại tuyên xử: “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2000 (xác nhận của Ủy ban nhân dân phường O, quận A, thành phố Hải Phòng ngày 15/4/2000) giữa bà Phùng Thị S và ông Đỗ Văn B là hợp pháp”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Nguyên đơn - ông Đỗ Văn B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 140m² ngày 08/4/2000, tại thửa đất thổ cư số 1255, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27); địa chỉ thửa đất: Tổ 17 khu 3, phường O, quận A, thành phố Hải Phòng giữa ông Đỗ Văn B và bà Phùng Thị S. Buộc chị Nguyễn Thị Thu M phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn B theo quy định của Luật Đất đai. Ngày 18/5/2020, ông B có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Chỉ yêu cầu buộc chị M phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông B. Ông B có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng thực chất là rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 140m² ngày 08/4/2000 giữa ông B và bà S. Phạm vi xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm là xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn ông Đỗ Văn B chỉ được rút đơn khởi kiện, rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện chứ không phải là rút một phần yêu cầu khởi kiện. Và việc rút đơn khởi kiện phải được sự đồng ý của bị đơn, còn nếu bị đơn không đồng ý thì không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu M không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn; không rút kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn B.

[4] Để giải quyết được yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 140m² ngày 08/4/2000, tại thửa đất thổ cư số 1255, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27); địa chỉ thửa đất: Tổ 17 khu 3, phường O, quận A, thành phố Hải Phòng giữa ông Đỗ Văn B và bà Phùng Thị S thì cần phải xem xét, đánh giá bà Phùng Thị S có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất trước khi chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn B hay không.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất: Theo hồ sơ địa chính lưu tại Ủy ban nhân dân phường O (Sổ mục kê năm 1986 và bản đồ giải thửa năm 1986) thì từ năm 1986, ông Trần Viết U đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 216m²; đất thổ cư. Ông Trần Viết U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cán bộ địa chính phường O - ông Trần Đức A' (tại Biên bản xác minh ngày 30/5/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm) cho biết: Không có hồ sơ cập nhật việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông U sang chị M. Năm 1993, Ủy ban nhân dân phường O có xác nhận vào Giấy chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thu M và bà Phùng Thị S nhưng việc chuyển nhượng này không có sổ theo dõi biến động. Năm 1999, khi lập hồ sơ địa chính bà S đã đăng ký việc sử dụng đất tại thửa số 153, tờ bản đồ địa chính số 27, tờ bản đồ gốc 309597-8- (4) tại địa chỉ số 17 cụm 3 Đông Khê, quận A, thành phố Hải Phòng. Ông Trần Doãn B' là cán bộ địa chính phường O (người đã xác nhận vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/3/1993) trình bày: Thời điểm chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa chị M và bà S đứng vào

ngày 20/3/1993. Nguồn gốc thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 01 theo sổ mục kê là của ông Trần Viết U. Với tư cách là cán bộ địa chính ông Trần Doãn B' đã căn cứ vào sổ mục kê và giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông Trần Viết U và gia đình bà T để xác nhận thị thực hành chính về việc cá nhân có cư trú tại địa phương, có việc chuyển nhượng để cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng, sang tên giữa các bên. Như vậy, việc xác nhận này được cán bộ địa chính xác nhận chỉ là thị thực hành chính; trên thực tế không có hồ sơ cập nhật việc đăng ký biến động từ ông U sang cho ai. Mặc dù, xác nhận như vậy nhưng chính quyền địa phương lại không lưu tài liệu thể hiện có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông U cho chị M.

[4.2] Theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị Thu M: Năm 1993, gia đình chị M nhận chuyển nhượng của ông Trần Viết U diện tích đất 216m² số thửa 1255, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27). Hiện trạng thửa đất khi đó đang sử dụng để trồng rau muống. Việc chuyển nhượng được hai gia đình thỏa thuận trên thực tế nhưng chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng tại chính quyền địa phương và cơ quan có thẩm quyền (tại thời điểm đó là Ủy ban nhân dân huyện An Hải). Do bố mẹ đẻ chị M là ông Nguyễn Tiến X và bà Trần Thị T vay mượn tiền của nhiều người, làm ăn thua lỗ dẫn đến việc không có khả năng thanh toán, bị vỡ nợ đã phải bán nhà đi để trả nợ. Thời gian này ông Trần Văn V là bố chồng của bà S đã dụ dỗ và cưỡng ép chị M viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho gia đình ông V để giữ hộ, sau này bán đi trừ vào số nợ của bố mẹ chị M đã nợ gia đình ông V và để có tiền cho chị em chị M ăn học. Vì lo cho gia đình nên chị M đã viết “Giấy nhượng nhà đất và quyền sử dụng đất” ngày 20/3/1993 cho bà Phùng Thị S. Khi viết giấy ông V đọc cho chị M viết và chỉ có ông V và chị M.

[4.3] Tại Biên bản làm việc ngày 11/8/2017 do Công an quận A, thành phố Hải Phòng lập, bà S trình bày: Gia đình bà S có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1255 tờ bản đồ số 01 của gia đình bà T (là mẹ đẻ của chị M) vào khoảng đầu năm 1993. Bà S giao dịch mua bán thửa đất trên với ông X (chồng bà T) và ông X có viết giấy với giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Khi bà S nhận chuyển nhượng thửa đất này có giấy viết tay của gia đình ông U chuyển nhượng cho gia đình ông X. Nhưng do nhà ông X, bà T vỡ nợ, lo sợ giấy chuyển nhượng ông X chỉ viết tay nên bà S có nhờ ông V là bố chồng làm thủ tục chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương. Tất cả việc giao dịch để xác nhận chuyển nhượng là do ông V thu xếp, bà S chỉ ký tên vào giấy chứ không gặp chị M. Việc nợ tiền giữa bà S và bà T là việc riêng không liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất này. Bà S xác nhận đã làm thất lạc giấy tờ về việc chuyển nhượng giữa ông U và gia đình ông X cũng như giữa gia đình ông X và bà S.

[4.4] Lời trình bày của ông Trần Văn V: Ông V là bố chồng của bà Phùng Thị S. Mẹ đẻ của ông Nguyễn Tiến X là cô họ của ông V. Ông V xác nhận có việc chuyển nhượng thửa đất giữa chị M và bà S đúng như “Giấy nhượng nhà đất và quyền sử dụng đất” ngày 20/3/1993. Bà S có nhờ ông V làm thế nào để có xác nhận của chính quyền địa phương vào việc nhận chuyển nhượng thửa đất của bà S

từ gia đình ông X. Ông V đã gặp ông X đề nghị phải có xác nhận của chính quyền địa phương và tiến hành giúp bà S để chính quyền địa phương xác nhận tại “Giấy nhượng nhà đất và quyền sử dụng đất” ngày 20/3/1993.

[4.5] Lời khai của bà Nguyễn Thị M: Năm 1993 gia đình bà T nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 216m² từ ông Trần Viết U và có viết giấy chuyển nhượng bằng tay. Thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất đang trồng rau muống. Đến tháng 11/1993, bà T nợ nhiều không có khả năng thanh toán nên đã bỏ trốn. Sau này bà T mới biết có “Giấy nhượng nhà đất và quyền sử dụng đất” ngày 20/3/1993 lập giữa con gái bà - chị M với bà S là không đúng thực tế.

[4.6] Tại bản án hình sự sơ thẩm số 172/HSST ngày 31/5/1995 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử bà Trần Thị T (là mẹ đẻ của chị M) 18 năm tù về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân; ông Nguyễn Tiến X (bố đẻ của chị M) 10 năm tù về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân. Bà T và ông X phải hoàn trả cho bà Phùng Thị S số tiền đã vay là 15.650.000 đồng.

[4.7] Tại Biên bản xem xét tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 24/6/2019 xác định hiện trạng thửa đất có kích thước chiều rộng phía trước thửa đất: 9,8m, chiều rộng phía sau thửa đất 10m; chiều dài thửa đất một bên có chiều dài 27,6; một bên có chiều dài 28,7m. Trên diện tích đất không có công trình xây dựng, vật kiến trúc, không có cây cối, chỉ có hai cây đu đủ và rau cỏ mọc tự nhiên. Không có ranh giới phân chia giữa diện tích đất bà S chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn B và diện tích đất bà S chuyển nhượng cho ông Vũ Trọng C'. Ông Lê Quang D' - Tổ trưởng tổ dân phố cho biết: Từ năm 1997 - 1998 cho đến nay thửa đất trên để trống, chưa xây dựng nhà cửa, công trình gì. Năm 2015, Hội cựu chiến binh của tổ dân phố đã tiến hành dọn rác và rào dậu lại thửa đất.

[4.8] Như vậy, qua các tài liệu, lời khai nêu tại mục từ mục [4.1] đến mục [4.7] thấy rằng: Chính bà S, chị M đều xác nhận không giao dịch, chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 1255, tờ bản đồ số 01. Vậy vì sao lại có Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 20/3/1993 từ chị M sang cho bà Phùng Thị S. Việc chị M viết giấy này vì lý do gì? có thực sự tự nguyện hay không? Trên thực tế có việc chuyển nhượng thửa đất giữa chị M và bà S không? Có hay không việc vay nợ giữa bà S và bà T, ông X (là bố mẹ đẻ của chị M)? Việc chị M viết giấy chuyển nhượng thửa đất cho bà S ngày 20/3/1993 có phải là do bà T nợ số tiền của bà S như Bản án hình sự sơ thẩm số 172/HSST ngày 31/5/1995 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xác định hay không? Tính đến thời điểm hiện tại thì vợ chồng bà T đã trả số tiền nợ này cho bà S chưa? Tại thời điểm chị M viết giấy nhượng nhà đất ngày 20/3/1993 cho bà S thì bà T, ông X đã bị phát hiện, bị bắt để xử lý về hình sự như bản án hình sự sơ thẩm số 172/HSST ngày 31/5/1995 đã quyết định hay chưa? Thời điểm này bà T còn sinh sống tại đại phương hay đã bỏ trốn? Thực chất là ông U chuyển nhượng thửa đất cho chị M hay cho vợ chồng ông X, bà T? Tại Giấy chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất ngày 20/3/1993 mô tả có nhà tranh trên thửa đất. Tuy nhiên, lời trình bày của bà T, chị M và bà Trần Thị S (là vợ của ông

Trần Viết U) và lời khai của ông Lê Quang D' - Tổ trưởng tổ dân phố nơi có thửa đất tranh chấp lại xác định thửa đất trống, không có công trình xây dựng nào nên cần phải làm rõ vấn đề này. Trường hợp không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà S thì cần phải xác định giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp theo giá thị trường để giải quyết theo quy định của pháp luật. Những nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ nên chưa đủ chứng cứ chứng minh giải quyết yêu cầu của người khởi kiện. Để có căn cứ giải quyết vụ án khách quan, toàn diện và đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dẫn đến việc xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu M, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm - khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí:

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm - khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật - quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn - chị Nguyễn Thị Thu M.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thu M không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại chị Nguyễn Thị Thu M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 6216 ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận A, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận A, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương