

**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: 08/2020/DS-ST

Ngày 13-5-2020

V/v kiện đòi tài sản là quyền  
sử dụng đất; hủy các Quyết định hợp  
thức hóa đất ở và hủy GCNQSDĐ

**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 sơ thẩm gồm có:**

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Thành Biên

Ông Đỗ Xuân Quyết

**- 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:** Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 5, ngày 13 tháng 12 năm 2019 và ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; hủy quyết định về việc hợp thức hóa đất ở; không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1454/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị A; sinh năm 1959; nơi ĐKKHKT: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số 49 E, phường G, quận H, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt;

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lã Viết I, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn K, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng; là Luật sư Công ty luật TNHH MTV N thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/4/2017); có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Hoàng Văn O, sinh năm 1966; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn O:* Ông Vũ Hồng P - Luật sư Văn phòng luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

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

1. Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số 12/47 đường T, phường U, quận X, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Ông Hoàng Văn Y, sinh năm 1959; bà Lê Thị A', sinh năm 1959; cùng nơi cư trú: Số 26 đường B', phường C', quận D', thành phố Hải Phòng; ông Y có mặt tại phiên tòa ngày 23 tháng 5 và ngày 13 tháng 12 năm 2019; vắng mặt tại phiên tòa ngày 13 tháng 5 năm 2020; bà A' vắng mặt;

3. Anh Đào Xuân E', sinh năm 1981; nơi ĐKKHKT: Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số 49 E, phường G, quận H, thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện hợp pháp của anh Đào Xuân E':* Ông Lã Viết I, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn K, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng; là Luật sư Công ty luật TNHH MTV N thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2019); có mặt.

4. Chị Đào Thị G', sinh năm 1982; nơi ĐKKHKT: Số 33/19B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; nơi tạm trú: Số 128/5 đường số 6, phường Bình Trưng Đông, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện hợp pháp của chị Đào Thị G':* Ông Lã Viết I, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn K, xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng; là Luật sư Công ty luật TNHH MTV N thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2019); có mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 17 Nguyễn Văn Trỗi, thị trấn An Lão, huyện D, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D:* Ông Phạm Duy H', chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D; (Văn bản ủy quyền số 356/GUQ ngày 14/4/2017); vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong Đơn khởi kiện nộp ngày 24/11/2015; Đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 08/6/2016; Đơn đề nghị nhận ngày 07/02/2017 và các văn bản khác, nguyên đơn là bà Trịnh Thị A trình bày:*

Bà Trịnh Thị A và ông Đào Xuân I' (chết năm 2000) có quan hệ là vợ chồng và có hai con chung là anh Đào Xuân E' và chị Đào Thị G'. Xí nghiệp tư nhân K' được thành lập năm 1990 do ông I' làm giám đốc, không liên kết với cá nhân nào khác. Ngành nghề đăng ký theo Giấy phép đăng ký kinh doanh là san lấp mặt bằng, vận chuyển đất, cát làm đường giao thông. Năm 1993, vợ chồng bà A nhận chuyển nhượng của ông Bùi Sỹ L' và ông Bùi Sỹ M' diện tích đất khoảng 410m<sup>2</sup> tại Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng (cụ thể của ông M' 200m<sup>2</sup> với giá 26.000.000 đồng, giấy chuyển nhượng ngày 25/3/1993; của ông L' 210m<sup>2</sup> với giá 14.000.000 đồng, theo giấy nhượng ngày 28/12/1993). Năm 1994, gia đình ông I', bà A san lấp và do là đất núi nên diện tích tăng lên khoảng 576m<sup>2</sup>. Sau khi san lấp, gia đình bà A đã chia diện tích đất trên thành 04 lô đất (mỗi lô có diện tích khoảng 140m<sup>2</sup>) với ý định để xây dựng 04 ngôi nhà. Tính đến năm 1997, vợ chồng bà A đã xây móng và tường tầng 01 của cả 04 lô đất (04 lô đất có nhà xây dở tạm gọi là 04 lô đất, đánh theo số thứ tự từ 01 đến 04 tính theo hướng từ Kiên An về thị trấn An Lão). Riêng Lô đất số 01 đã xây mộc xong 03 tầng. Vào những năm 1993, 1994 do cần tiền để xây dựng các công trình nên Xí nghiệp tư nhân K' phải vay nợ của nhiều người trong đó có ông Hoàng Văn O. Cụ thể tháng 01/1995, ông I' vay của ông O số tiền 69.000.000 đồng, với lãi suất 6%/tháng. Tính đến ngày 06/10/1997, thì số tiền gốc và lãi ông I' phải trả cho ông O là 169.000.000 đồng. Năm 1995, ông I' với chức danh là Giám đốc Xí nghiệp tư nhân K' đã tự ý lập Giấy biên nhận bán nhà ở ngày 15/02/1995 với nội dung nhượng lại toàn bộ 04 lô đất có nhà xây dở nằm trên diện tích đất 576m<sup>2</sup> cho ông O với giá là 170.000.000 đồng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C, huyện D. Tuy vậy, sau khi lập giấy chuyển nhượng thì ông I' vẫn tiếp tục quản lý 04 lô đất; không có việc trả tiền và chuyển giao tài sản giữa hai bên. Đến tháng 10/1997, vì không có tiền để trả cho ông O nên ông I' đã lập văn bản là Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản và Biên bản thanh toán công nợ cùng vào ngày 06/10/1997 để trả cho ông O bằng 01 lô đất có nhà xây mộc 03 tầng (Lô đất số 01). Theo Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản và Biên bản thanh toán công nợ cùng lập vào ngày 06/10/1997, tính đến tháng 10/1997, ông I' còn nợ ông O số tiền là 169.000.000 đồng tương ứng với giá trị 01 lô đất có nhà xây dở mà ông I' đã trả cho ông O là 100.000.000 đồng, còn nợ lại 69.000.000 đồng, nếu ông O yêu cầu thì bà A sẽ có trách nhiệm trả. Theo Luật Hôn nhân và gia đình, thì diện tích đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà A, không phải là tài sản của Xí nghiệp tư nhân K' nên việc ông I' lập giấy chuyển nhượng 04 lô đất nêu trên cho ông O mà không có sự đồng ý của bà A là trái pháp luật. Khi ông I' thực hiện các giao dịch với ông O vào năm 1995 và 1997, bà A không biết vì từ năm 1994 đến năm 2005, vì lý do cá nhân bà A

đã vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Việc lập Giấy biên nhận bán nhà ở ngày 15/02/1995 cho ông O chỉ là để đảm bảo cho khoản vay 69.000.000 đồng của ông I' đối với ông O nên Giấy biên nhận bán nhà ở ngày 15/02/1995 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh của ông I' đối với ông O. Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản và Biên bản thanh toán công nợ được lập giữa ông I' và ông O ngày 10/6/1997 là tự nguyện, để thanh toán nợ giữa hai bên và trong phạm vi quyền định đoạt của ông I' đối với tài sản chung của vợ chồng. Mặc dù ông O không thừa nhận chữ ký của ông O đã ký tại văn bản này nhưng tại Bản Kết luận giám định số 223/C54-P5 ngày 03/8/2011 của Viện Khoa học hình sự đã kết luận: Chữ ký, chữ viết dưới mục "Người cho vay" đúng chữ ký của ông O nên các văn bản mà ông I' và ông O đã xác lập vào ngày 10/6/1997 là có thật.

Ngoài ra, ngày 05/10/1997, ông I' còn lập Giấy nhượng bán nhà đất và Biên bản thanh lý công nợ về việc trả cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc N' và vợ là bà Trần Thị O' 01 lô đất có nhà xây dờ (Lô đất số 03). Tuy nhiên, đến ngày 15/9/2010, bà A đã thanh toán nợ bằng tiền mặt cho ông N', bà O' và đã được ông N', bà O' đồng ý trả lại Lô đất số 03 cho bà A. Ngày 10/02/2000, ông Đào Xuân I' lập Biên bản thanh toán công nợ và Biên bản bàn giao tài sản về việc trả nợ cho bà Trịnh Thị P' 01 lô đất có nhà xây dờ (Lô đất số 04). Hiện nay, bà P', bà A đã thỏa thuận, thống nhất đồng ý để bà A giải quyết tranh chấp Lô đất số 04 với ông O; hai bên sẽ tự giải quyết công nợ với nhau. Năm 2004, 2005 Ủy ban nhân dân huyện D đã ra Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 223/2004/QĐ-UB cho bà Hoàng Thị S (Lô đất số 01). Sau khi có Quyết định hợp thức hóa đất ở, khoảng năm 2009, 2010 bà S đã nhờ ông O chuyển nhượng lô đất này cho người khác. Ngày 11/01/2005, Ủy ban nhân dân huyện D đã ra Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 25/2005/QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị R (Lô đất số 02). Ngày 11/01/2005, Ủy ban nhân dân huyện D đã ra Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 23/2005/QĐ-UB cho ông Hoàng Văn O (Lô đất số 03). Cùng ngày 03/4/2005, bà R, ông O đã chuyển nhượng Lô đất số 02 và số 03 cho ông Hoàng Văn Y và vợ là bà Lê Thị A'. Đến ngày 20/7/2005, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y, bà A' đối với Lô đất số 02 và số 03. Lô đất số 04 còn lại, hiện chưa được Ủy ban nhân dân huyện D hợp thức hóa đất ở. Năm 2003, bà P' và bà O' có đến Ủy ban nhân dân xã C đề nghị hợp thức hóa 02 lô đất mà ông I' đã thanh toán công nợ cho các bà nhưng không được chấp nhận, trong khi đó Ủy ban nhân dân xã C lại làm thủ tục hợp thức hóa đất ở cho ông O, bà R, bà S.

Sau khi biết ông O đã hợp thức hóa đất ở 03 lô đất, bà A làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân huyện D. Theo bản Kết luận của Tổ công tác giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân huyện D ngày 30/8/2011 thì Ủy ban nhân dân huyện D làm thủ tục hợp thức hóa đất ở cho ông O, bà R, bà S trong khi Lô đất số 01, 02 và 03 có tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã C khi tiến hành thủ tục hợp

thức hóa đất ở đã không xác minh việc ông I' và ông O chuyển nhượng diện tích đất 576m<sup>2</sup> có hợp pháp không; không biết rằng ngoài việc ông I' và ông O lập Giấy biên nhận bán nhà ở ngày 15/02/1995 thì ngày 10/6/1997 các bên còn lập Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản và Biên bản thanh toán công nợ đối với cùng một thửa đất. Ủy ban nhân dân xã C chỉ căn cứ vào Giấy biên nhận bán nhà ở ngày 15/02/1995 do ông O xuất trình để làm thủ tục hợp thức hóa đất ở cho bà Hoàng Thị S, ông Hoàng Văn O, và bà Nguyễn Thị R là không đúng quy trình và sai đối tượng. Nay bà A khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn O và vợ là bà Nguyễn Thị R phải trả lại cho gia đình bà Trịnh Thị A Lô đất số 02, 03, 04 tọa lạc tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I tại Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng. Ngoài diện tích của 03 lô đất nêu trên, còn phần diện tích bên ngoài 04 lô đất là 120m<sup>2</sup>, đề nghị Tòa án xem xét công nhận diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà A. Đề nghị Tòa án tuyên hủy các Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 223/2004/QĐ-UB ngày 19/01/2004; Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 23/2005/QĐ-UB ngày 11/01/2005; Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 25/2005/QĐ-UB ngày 11/01/2005 đều của Ủy ban nhân dân huyện D. Đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2005 giữa ông O với ông Y; giữa bà R với ông Y (đối với Lô đất số 02 và Lô đất số 03). Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Y và bà A' được quyền sử dụng diện tích đất của Lô đất số 02 và 03. Buộc ông O phải trả cho bà A số tiền 100.000.000 đồng đã nhận đền bù do Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường 10 (nay là tỉnh lộ 360). Tuy nhiên, đến ngày 14/7/2017, bà A đã rút yêu cầu về việc hủy Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 223/2004/QĐ-UB ngày 19/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện D cho bà Hoàng Thị S. Ngày 07/02/2017, bà A tiếp tục rút yêu cầu: Buộc ông O phải trả cho bà A số tiền 100.000.000 đồng tiền đền bù của Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường 10 (nay là tỉnh lộ 360). Ngày 22/02/2019, bà A rút yêu cầu đề nghị Tòa án xem xét công nhận diện tích đất 120m<sup>2</sup> (ngoài diện tích của 04 lô đất) thuộc quyền sử dụng của gia đình bà A.

*Tại bản tự khai ngày 24/02/2016, ngày 06/4/2017; Biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2016 và các văn bản khác, bị đơn - ông Hoàng Văn O, bà Nguyễn Thị R trình bày:*

Ông O, bà R là vợ chồng. Ông O và ông Đào Xuân I' cùng sinh sống tại Thôn B, xã C nên quen biết nhau. Ngày 15/02/1995, ông O có giao dịch mua của ông I' (là Giám đốc Xí nghiệp tư nhân K') 04 lô đất có nhà xây dở nằm trên diện tích đất 576m<sup>2</sup> tại Thôn B, xã C, huyện D với giá tiền là 170.000.000 đồng. Ông O đã giao cho ông I' số tiền là 160.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng hẹn thanh toán khi ông I' làm thủ tục sang tên cho ông O. Việc giao dịch này có lập văn bản là Giấy biên nhận bán nhà ở ngày 15/02/1995 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C. Đến ngày 20/02/1995, Ủy ban nhân dân xã C đã lập Giấy trích

ngang hồ sơ sử dụng đất để cho ông O tiện việc sử dụng. Ông O chỉ giao dịch với ông I' mua diện tích đất 576m<sup>2</sup>, không giao dịch với bà A, còn việc bà A có biết việc mua bán này hay không thì ông O không nắm được. Cùng năm 1995, ông O đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y, bà A' Lô đất số 02 và số 03; chuyển nhượng Lô đất số 01 cho bà Hoàng Thị S (là chị gái của ông O). Đến năm 2000-2001, Nhà nước mở rộng đường Quốc lộ số 10 cũ (nay là tỉnh lộ 360) đã lấy một phần đất làm hành lang phía trước, ngoài tường bao của thửa đất, ông O đã nhận số tiền bồi thường là 592.500 đồng. Đến năm 2000, ông I' chết mà chưa làm được thủ tục sang tên cho ông O nên ông O cũng chưa trả số tiền 10.000.000 đồng. Năm 2003, ông O đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã C đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng địa chính xã cho biết chưa đủ điều kiện để cấp giấy, yêu cầu ông O phải đóng tiền sử dụng đất theo quy định của nhà nước (100.000đ/m<sup>2</sup>) thì mới được hợp thức hóa đất ở. Do vậy, ông O đã nộp tiền để hợp thức hóa 03 lô đất, cụ thể: Lô đất số 01: diện tích 94m<sup>2</sup>, số tiền phải đóng là 9.400.000 đồng (Quyết định hợp thức hóa đất ở số 233/2004/QĐ-UB ngày 19/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện D cho bà Hoàng Thị S); Lô đất số 02: diện tích 88m<sup>2</sup>, số tiền phải đóng là 8.800.000 đồng (Quyết định hợp thức hóa đất ở số 23/2005/QĐ-UB ngày 11/01/2005 của Ủy ban nhân dân huyện D cho bà Nguyễn Thị R); Lô đất số 03: diện tích 90m<sup>2</sup>, số tiền phải đóng là 9.000.000 đồng (Quyết định hợp thức hóa đất ở số 25/2005/QĐ-UB ngày 11/01/2005 của Ủy ban nhân dân huyện D cho ông Hoàng Văn O). Sở dĩ 02 quyết định hợp thức hóa đất ở mang tên bà S và bà R vì chính quyền địa phương giải thích là do: Theo Luật Đất đai năm 1993 thì một người không được đứng tên quá diện tích đất 200m<sup>2</sup> nên không thể hợp thức hóa 03 lô đất cho một mình ông O được. Năm 2005, khi đã có Quyết định hợp thức hóa đất ở thì ông O, bà R đã chuyển nhượng Lô đất số 02 và 03 cho vợ chồng ông Y, bà A' để họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với Lô đất số 01, năm 2010 ông O đã thay mặt bà S bán cho một người có tên là Thơ, sau đó người này chuyển nhượng lại cho ai thì ông O không nắm được, chỉ biết lô đất này hiện nay đã có người ở. Tại thời điểm ông O làm thủ tục hợp thức hóa các lô đất, chính quyền địa phương cho biết phải để lại Lô đất số 04 vì đang có tranh chấp với ông N'. Năm 2007, Ủy ban nhân dân xã C đã mời ông O lên để hòa giải với ông N' nhưng ông N' không có mặt. Năm 2008, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện D có công văn gửi bà Trịnh Thị A, ông Đỗ Văn N', bà Trịnh Thị P' và ông Hoàng Văn O (là những người nhận nhà, đất của ông I' để thanh toán công nợ) đề nghị cung cấp giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông I' để được giải quyết nhưng chỉ có một mình ông O là có đủ giấy tờ để hợp thức hóa Lô đất số 04 còn lại. Tuy nhiên, do số tiền phải nộp để hợp thức hóa phải đóng cao hơn năm 2003, do không đủ tiền nên ông O đã không làm thủ tục hợp thức hóa lô đất này. Về Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản ngày 06/10/1997 và Biên bản thanh toán công nợ ngày 06/10/1997 do bà A cung cấp ông O không thừa nhận và cho rằng: Năm 1997, ông O và ông I' không có

bất kỳ giao dịch gì liên quan đến việc vay nợ và chuyển nhượng nhà, đất. Việc mua bán đất giữa ông O và ông I' năm 1995 là hai bên hoàn toàn tự nguyện và không liên quan đến việc vay nợ giữa hai bên. Giấy chuyển nhượng năm 1997 là không đúng vì không có lý do gì ông I' lại lấy tài sản đã chuyển nhượng cho ông O từ năm 1995 để bán cho ông O. Việc ông O mua của ông I' 04 lô nhà xây dựng dở dang năm 1995 đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên ông O không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A. Diện tích đất ông I' chuyển nhượng cho ông O là đất đồi núi, khai hoang nên khi làm thủ tục hợp pháp hóa đất ở thì ông O đã phải đóng tiền theo quy định của Nhà nước và thực tế đã phải trả hai lần tiền cho diện tích đất này.

Bà R trình bày: Bà R là vợ của ông O. Bà R chỉ biết đưa tiền cho ông O để thực hiện giao dịch mua 04 lô đất nêu trên với ông Đào Xuân I'. Mọi việc mua bán diện tích đất là do ông O giao dịch và quyết định nên đề nghị Tòa án làm việc với ông O. Bà R nhất trí với quan điểm của ông O.

*Tại văn bản ngày 18/01/2016 và ngày 25/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị S trình bày:*

Bà S là chị gái của ông O. Năm 1991, bà S đi lao động ở Nga về, có đề dành được một khoản tiền và nhờ ông O mua giúp một lô đất trong số 04 lô đất tại Thôn B, xã C, huyện D hiện các bên đang tranh chấp. Mọi thủ tục mua bán lô đất, bà S đều nhờ ông O thực hiện giúp nên không biết lô đất đã chuyển nhượng cho ai, cụ thể như thế nào. Ông O đã bán lô đất và đưa tiền cho bà S. Bà S đã nhận tiền đầy đủ không còn là chủ sử dụng của lô đất đó nữa, không liên quan đến diện tích đất đang có tranh chấp nên đề nghị Tòa án không đưa bà S vào tham gia tố tụng. Mọi vấn đề liên quan đến vụ án đề nghị Tòa án làm việc với ông O.

*Tại bản tự khai ngày 17/3/2016, ngày 24/5/2017 và các văn bản khác người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hoàng Văn Y trình bày:*

Ông Y và ông O có quan hệ làm ăn buôn bán với nhau từ lâu. Ông Y và bà A' là vợ chồng. Vào năm 1995, ông Y có đi cùng ông O đến nhà ông I' và có chứng kiến việc ông I' chuyển nhượng cho ông O 04 lô đất đang xây dở nhà. Việc mua bán, hai bên có làm văn bản và ông Y có ký vào văn bản đó với tư cách là người làm chứng, còn lý do vì sao có việc mua bán thì ông Y không biết. Ông O ra Ủy ban nhân dân xã C chứng nhận như thế nào thì ông Y cũng không nắm được. Đến năm 2005, sau khi Ủy ban nhân dân huyện D hợp thức hóa đất ở đối với Lô đất có diện tích là 88m<sup>2</sup> mang tên ông O (Lô đất số 03) và Lô đất có diện tích là 90m<sup>2</sup> mang tên bà Nguyễn Thị R (là vợ ông O - Lô đất số 02) thì ông O, bà R và vợ chồng ông Y, bà A' đã hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà A khởi kiện ông O để đòi lại các lô đất này, ông Y cho rằng yêu cầu khởi kiện của bà A là không có cơ sở vì việc chuyển nhượng 02 lô đất giữa vợ

chồng ông Y và ông O, bà R đã được làm thủ tục theo đúng quy định của pháp luật và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông Y, bà Lê Thị A' nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A. Việc bà A' đã nhiều lần được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lý do là vì bà A' bị ốm. Ông Y có thể thay mặt bà A' vì quan điểm của bà A' về vụ án cũng thống nhất với ông Y.

*Tại văn bản ngày 21/4/2016, ngày 29/8/2017, ngày 12/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng trình bày:*

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã C, căn cứ vào hồ sơ địa chính lưu tại địa phương thì diện tích tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I có nguồn gốc trước năm 1993 là đất khai hoang chân núi do ông Bùi Sỹ M', ông Bùi Sỹ L' sử dụng. Sau đó, ông Đào Xuân I' đã mua thửa đất trên của ông L' và ông M'. Năm 1995, ông I' chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hoàng Văn O. Theo hồ sơ địa chính và sổ mục kê, năm 1997 thửa đất trên mang tên ông Đào Xuân I' và đã được chỉnh lý sang tên chủ sử dụng là ông Hoàng Văn O (không ghi năm chỉnh lý). Năm 2005, Ủy ban nhân dân huyện D đã ra Quyết định hợp thức hóa đất ở cho 03 lô đất tại thửa đất trên cho bà Hoàng Thị S (chị gái ông O) với diện tích 94,0m<sup>2</sup>; cho Hoàng Văn O, với diện tích 88m<sup>2</sup>; và cho bà Nguyễn Thị R (vợ ông O) với diện tích 90,0m<sup>2</sup>. Theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì hiện các chủ sử dụng hợp pháp của 03 lô đất trên như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00109/AL, cấp ngày 20/6/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Q' số thửa 06, tờ bản đồ 221-B-I, diện tích 94,0m<sup>2</sup>. Bà Nguyễn Thị Q' nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn R' (năm 2011); ông Phạm Văn R' nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Hoàng Thị S năm 2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H005AL cấp ngày 20/7/2005 mang tên ông Hoàng Văn Y, vợ là bà Lê Thị A', số thửa 06, tờ bản đồ 221-B-I, diện tích 90,0 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H006AL cấp ngày 20/7/2005 mang tên ông Hoàng Văn Y, vợ là bà Lê Thị A', số thửa 06, tờ bản đồ 221-B-I, diện tích 88,0 m<sup>2</sup>. Về trình tự thủ tục và căn cứ để Ủy ban nhân dân huyện D ra các Quyết định hợp thức hóa đất ở số 233/2004/QĐ-UB ngày 19/4/2004 cho bà Hoàng Thị S; Quyết định hợp thức hóa đất ở số 23/2004/QĐ-UB và Quyết định hợp thức hóa đất ở số 25/2004/QĐ-UB ngày 19/4/2004 cho ông Hoàng Văn O và bà Nguyễn Thị R là dựa trên cơ sở Đơn xin hợp thức hóa đất ở của bà S, ông O, bà R; căn cứ vào Luật Đất đai năm 1993 và 2003, Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001, Nghị định số 38/2000/NĐ-CP, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; bà S, ông O và bà R đã nộp tiền sử dụng đất đầy đủ vào ngân sách Nhà nước nên Ủy ban nhân dân huyện D đã ra các Quyết định hợp thức hóa đất ở nêu trên cho bà S, ông O và bà R. Đối với lô đất còn lại của thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I chưa được hợp thức hóa là do Ủy ban nhân dân huyện D chưa



nhận được đơn xin hợp thức hóa. Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã C thì lô đất còn lại chưa được hợp thức hóa hiện ông O đang quản lý, sử dụng. Việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A', ông Y vào năm 2005 là đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà A. Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ giải phóng mặt bằng của dự án mở rộng đường Quốc lộ 10 cũ (nay là tỉnh lộ 360) thì Nhà nước không thu hồi, bồi thường phần diện tích đất nào nằm trong diện tích của thửa đất nêu trên.

*Tại văn bản ngày 23/3/2016 và ngày 02/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đào Xuân E' và chị Đào Thị G' trình bày:*

Anh Đào Xuân E' và chị Đào Thị G' là con đẻ của ông Đào Ngọc I' và bà Trịnh Thị A. Anh E', chị G' hoàn toàn thống nhất với lời trình bày về nội dung vụ án, nguồn gốc diễn biến quá trình sử dụng của thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I tại Thôn B, xã C, huyện D cũng như nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày tại các văn bản đã trình bày và yêu cầu bị đơn phải trả lại Lô đất số 02,03,04 trong số 04 lô đất tại Thôn B, xã C, huyện D. Đề nghị Tòa án tuyên hủy các Quyết định hợp thức hóa đất ở số 23/2004/QĐ-UB ngày 19/4/2004 cho ông Hoàng Văn O (diện tích 88,0m<sup>2</sup>) và Quyết định hợp thức hóa đất ở số 25/2004/QĐ-UB ngày 19/4/2004 cho bà Nguyễn Thị R (diện tích 90,0m<sup>2</sup>); không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O với ông Y, bà A' và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông Y, bà A'; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H005AL cấp ngày 20/7/2005 mang tên ông Hoàng Văn Y, vợ là bà Lê Thị A' và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H006AL cấp ngày 20/7/2005 mang tên ông Hoàng Văn Y, vợ là bà Lê Thị A'.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bị đơn ông O trình bày: Tại phiên tòa, ông O xác nhận thửa đất các bên đang tranh chấp chính là thửa đất theo mô tả tại Giấy biên nhận bán nhà ở ngày 15/02/1995. Ông O vẫn giữ nguyên lời trình bày tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 23 tháng 5 và ngày 13 tháng 12 năm 2019, ông Y trình bày, do bà A' bị ốm nên không có mặt và hai bên cũng không làm ủy quyền, tuy nhiên quan điểm của ông Y và bà A' là thống nhất với nhau. Ông Y giữ nguyên lời trình bày tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và đồng ý với lời trình bày và quan điểm của ông O về Lô đất số 02 và 03 đã nhận chuyển nhượng từ ông O, bà R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà R, bà S, bà A' và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ 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 cơ bản đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Ông O và Yến có quan hệ là vợ chồng. Xét giao dịch giữa ông I' và ông O ngày 15/02/1995 và giao dịch ngày 10/6/1997 thì giao dịch ngày 15/02/1995 có cơ sở pháp lý hơn. Tại thời điểm ông I', ông O giao dịch năm 1995, bà A không có mặt nhưng ông I' ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất với tư cách là Giám đốc Xí nghiệp tư nhân K'. Đây là Xí nghiệp gia đình nên mặc dù bà A không ký nhưng bà A biết rất rõ việc này. Do vậy, việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất trên có nhà xây dở dang; hủy các Quyết định hợp thức hóa đất ở, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Đây là quan hệ tranh chấp kiện đòi tài sản, không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật - khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về đương sự tham gia tố tụng trong vụ án: Tòa án đã xác định bà Hoàng Thị S tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Lô đất số 01 đã được Ủy ban nhân dân huyện D ra Quyết định hợp thức hóa đất ở số 233/2004/QĐ-UB ngày 19/4/2004 mang tên bà Nguyễn Thị S đã được bà S nhờ ông O chuyển nhượng cho cho ông Phạm Văn R' vào năm 2010. Hiện bà S không còn là chủ sử dụng diện tích lô đất này, không tranh chấp gì với ông O, không bị ảnh hưởng quyền lợi gì từ việc bà A khởi kiện ông

O. Hơn nữa, nguyên đơn đã rút yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết đối với lô đất này nên cần chấp nhận đề nghị của bà S không đưa bà S vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa, bà Lê Thị A'; bà Nguyễn Thị R; người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D vắng mặt; ông Hoàng Văn Y vắng mặt (phiên tòa ngày 13/5/2020) không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

- Về pháp luật áp dụng:

[5] Đối với giao dịch giữa ông Đào Xuân I' với ông Hoàng Văn O; giữa ông Hoàng Văn O với ông Hoàng Văn Y, bà Lê Thị A' về việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 - điểm b khoản 2 nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 và điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Căn cứ vào Trích lục kết hôn và Giấy khai sinh của anh E', chị G' và lời khai của các đương sự có căn cứ để xác định ông Đào Xuân I' và bà Trịnh Thị A có quan hệ là vợ chồng và có hai con chung là anh Đào Xuân E' và chị Đào Thị G'. Ông I' chết ngày 07 tháng 4 năm 2000.

[7] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I (nay là thửa đất số 06 tờ bản đồ 221-B-I) tọa lạc Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng xác định được là đất đồi núi, do ông Bùi Sỹ L' và ông Bùi Sỹ M' khai hoang, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đào Xuân I' vào năm 1993. Như vậy, tài sản gồm 04 lô đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I tọa lạc Thôn B, xã C, huyện D là tài sản chung của vợ chồng ông I', bà A (Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986 và Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014).

[8] Theo mô tả tài sản các bên chuyển nhượng hoặc thanh toán nợ cho nhau tại văn bản xác lập năm 1995 và năm 1997 có thể xác định được diện tích đất tọa lạc tại Thôn B, xã C có vị trí sát mặt đường Quốc lộ 10. Theo Giấy trích ngang hồ sơ sử dụng đất ngày 20/02/1995 do Ủy ban nhân dân xã C lập là thửa số 166, tờ bản đồ 01 Xuân Sơn (nay là thửa số 06 tờ bản đồ 221-B-I).

[9] Hiện Ủy ban nhân dân huyện D đã ban hành các Quyết định hợp thức hóa đất ở đối với Lô đất số 01, số 02 và số 03 (Lô đất số 01 tính theo hướng từ Kiên An về An Lão). Cụ thể: Ngày 19/01/2004 đã ra Quyết định hợp thức hóa đất ở số 233/2004/QĐ-UB cho bà Hoàng Thị S được sử dụng diện tích đất 94m<sup>2</sup> (Lô đất số 01). Ngày 11/01/2005, đã ra Quyết định hợp thức hóa đất ở số 25/2005/QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị R được sử dụng 90,0m<sup>2</sup> (Lô đất số 2).

Cùng ngày đã ra Quyết định hợp thức hóa đất ở số 23/2005/QĐ-UB ngày 11/01/2005 cho ông Hoàng Văn O được sử dụng diện tích 88m<sup>2</sup> (Lô đất số 3). Đến ngày 02/4/2005, bà R đã chuyển nhượng cho ông Y; cùng tháng 4 năm 2005, ông O đã chuyển nhượng Lô đất số 02 cho ông Hoàng Văn Y. Cùng ngày 20/7/2005, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất ở 88m<sup>2</sup> và diện tích đất ở 90,0m<sup>2</sup> cho ông Hoàng Văn Y và vợ là bà Lê Thị A' được quyền sử dụng. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2017, hiện trạng thực tế của thửa đất số 06 tờ bản đồ 221-B-1: Diện tích bao gồm cả hành lang giao thông tính từ mép chân mái đường vào phía trong thửa đất là 478,208m<sup>2</sup>. Diện tích thửa đất sau khi trừ lưu không là: 384,36m<sup>2</sup>. Hiện tại thửa đất được chia thành 04 lô đất. Lô đất số 01, trên đất có 01 nhà hai tầng, 01 tum, diện tích nhà ở là 64,411m<sup>2</sup>. Hiện gia đình ông Vũ Danh Tuyên và bà Nguyễn Thị Q' đang quản lý sử dụng. Lô đất này nguyên đơn - bà A cho rằng ông I' đã trả nợ cho ông O nên không khởi kiện. Lô đất số 02,03,04 trên đất xây dựng tường dờ dang, cao khoảng 03m, thấp nhất khoảng 01m (Lô đất số 02,03,04), hiện không có ai ở và vẫn nguyên hiện trạng như thời điểm ông I' chuyển nhượng cho ông O.

[10] Nghiên cứu tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình thấy rằng:

[10.1] Nguyên đơn - bà A xuất trình bản gốc “Biên bản thanh toán công nợ” ngày 06/10/1997 và “Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản” ngày 06/10/1997. Theo đó, thì ông I' có vay của ông O số tiền là 69.000.000 đồng từ tháng 01 năm 1995, với lãi suất là 6%/tháng, tính đến tháng 10 năm 1997 số tiền lãi là 100.000.000 đồng, cộng cả lãi và gốc là 169.000.000 đồng. Do không có tiền mặt để trả nợ nên ông I' và ông O thỏa thuận trả cho ông O Lô đất số 01 (vị trí: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp đường Quốc lộ 10; phía Tây giáp lô số 02; phía Đông giáp đất ông Điều thuộc Thôn B, xã C, huyện D) tương đương giá trị 100.000.000 đồng. Số tiền còn nợ lại 69.000.000 đồng, ông O đồng ý cho ông I' trả dần sau một năm kể từ ngày 06/10/1997 và không phải trả lãi. Tại “Biên bản thanh toán công nợ” ngày 06/10/1997 có chữ ký của ông Hoàng Văn O tại mục “Người cho vay” và chữ ký của ông I' với tư cách là Giám đốc Xí nghiệp tư nhân K' tại mục “Người nhận nợ”. Tại “Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản” ngày 06/10/1997 có chữ ký của ông I' với tư cách là Giám đốc Xí nghiệp tư nhân K' tại mục “Người bán tài sản” và chữ ký của ông Hoàng Văn O tại mục “Người mua tài sản”; có chữ ký của người làm chứng là ông Bùi Thanh S'; còn mục “Người thừa kế” và mục “Xác nhận của chính quyền địa phương” để trống. Ông Bùi Thanh S' trình bày: Khi đó, ông S' là công nhân làm việc tại Xí nghiệp tư nhân K' được ông I' và ông O mời làm chứng cho việc ông I' chuyển nhượng cho ông O 01 lô đất trong tổng số 04 lô đất để trừ vào khoản nợ của ông I' đối với ông O. Thời điểm đó chỉ có mặt ông I', ông O và ông S'.

[10.2] Bị đơn - ông Hoàng Văn O xuất trình bản chính “Giấy biên nhận bán nhà ở” vào ngày 15/02/1995 và trình bày: Năm 1995, ông O đã mua lại của ông

I' diện tích đất 576m<sup>2</sup> với giá là 170.000.000 đồng, ông O đã trả cho ông I' số tiền là 160.000.000 đồng, giữ lại 10.000.000 đồng khi nào ông I' hoàn thiện thủ tục thì ông O sẽ trả nốt. Tại văn bản này có chữ ký của người bán - ông Đào Xuân I' (ký với tư cách là giám đốc Xí nghiệp tư nhân K'), có chữ ký của người mua - ông O và chữ ký của ông Hoàng Văn Y (là người làm chứng) và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C về việc: “Giấy bán nhà của ông Đào Xuân I' cho ông Hoàng Văn O địa chỉ Xuân Sơn, An Thắng là đúng”. Ngày 20/02/1995, Ủy ban nhân dân xã C đã lập “Giấy trích ngang hồ sơ sử dụng đất” (bản sao công chứng) trong đó có mô tả vị trí và các chỉ giới của diện tích đất 576m<sup>2</sup> tại Thôn B, xã C (nằm sát mặt đường Quốc lộ 10).

[10.3] Tài liệu do nguyên đơn, bị đơn xuất trình nêu trên có nội dung khác nhau và các văn bản này được xác lập vào hai thời điểm khác nhau. Nguyên đơn xác nhận chữ ký trong chứng cứ nêu tại mục [10.1] và mục [10.2] đúng là chữ ký của ông Đào Ngọc I'. Còn bị đơn ông O chỉ thừa nhận chữ ký của ông O tại Giấy biên nhận bán nhà ở vào ngày 15/02/1995 nêu tại mục [10.2] mà không thừa nhận chữ ký của ông O tại Biên bản thanh toán công nợ ngày 06/10/1997 và Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản ngày 06/10/1997 nêu tại mục [10.1]. Nhưng tại Bản Kết luận giám định số 223/C54-P5 ngày 03/8/2011 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát và tại Kết luận giám định số 494/C54-P5 ngày 05/02/2018 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát đều kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên Hoàng Văn O dưới mục “Người cho vay” trên mẫu cần giám định - “Biên bản thanh toán công nợ” ngày 06/10/1997 và “Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản” ngày 06/10/1997 so với chữ ký, chữ viết của Hoàng Văn O trên các mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra. Như vậy, có cơ sở để xác định ông Hoàng Văn O đã tham gia vào cả giao dịch năm 1995 và cả giao dịch năm 1997 với ông Đào Ngọc I'. Nếu chỉ căn cứ vào giao dịch giữa ông I' và ông O ngày 15/02/1995 đã được chính quyền địa phương xác nhận để phủ nhận giao dịch phát sinh sau - ngày 06/10/1997 cũng giữa ông I' và ông O là chưa đủ cơ sở vững chắc. Do vậy, cần phải xem xét, đánh giá cả hai chứng cứ. Căn cứ vào hai giao dịch giữa ông I' và ông O ở hai thời điểm năm 1995 và năm 1997, có thể xác định tài sản gồm 04 lô đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I tọa lạc Thôn B, xã C, huyện D là tài sản chung của vợ chồng ông I', bà A. Giao dịch chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ngày 15/02/1995 có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng trên thực tế, các bên không bàn giao tài sản cho nhau, ông O không tiếp nhận, quản lý sử dụng diện tích đất mà ông I' vẫn quản lý, sử dụng. Điều này được chứng minh qua hồ sơ địa chính và sổ mục kê năm 1997 vẫn mang tên ông Đào Xuân I'. Giao dịch của hai bên vào năm 1997 phát sinh sau, nội dung thỏa thuận này khác so với thỏa thuận năm 1995 nên có thể xác định các bên đã thỏa thuận lại và thỏa thuận này mới là thỏa thuận cuối cùng của ông I' và ông O. Giao dịch về việc chuyển nhượng cả thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I) tại Thôn B, xã C giữa

ông I' và ông O năm 1995 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che dấu việc vay nợ giữa hai bên nên giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ 221-B-I giữa ông I' và ông O ngày 15/02/1995 không có hiệu lực. Việc ông O chỉ xuất trình Giấy biên nhận bán nhà ở giữa hai bên ngày 15/02/1995 mà không xuất trình giao dịch giữa hai bên năm 1997 cho cơ quan có thẩm quyền dẫn đến việc Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân huyện D đã ban hành Quyết định hợp thức hóa đất ở cho bà R, ông O được quyền sử dụng Lô đất số 02 và số 03 là trình bày với chính quyền địa phương không đầy đủ, không đúng sự thật, không đúng với bản chất giao dịch giữa ông I' và ông O. Sau khi có Quyết định hợp thức hóa đất ở, ông O, bà R lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Y, bà A' là giao dịch không hợp pháp. Lỗi này hoàn toàn của ông O nên ông O phải chịu trách nhiệm về việc này. Do giao dịch giữa ông I' và ông O năm 1995 không có hiệu lực nên việc chuyển nhượng Lô đất số 02 và số 03 giữa vợ chồng ông O, bà R và vợ chồng ông Y, bà A' cũng không có hiệu lực. Nhưng, xét thấy thửa đất có tranh chấp là đất khai hoang; khi làm thủ tục hợp thức hóa đất ở, ông O, bà R đã phải nộp tiền hợp thức hóa đất ở theo giá quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Việc chuyển nhượng Lô đất số 02 và số 03 giữa hai bên đã lâu, tính đến nay khoảng 15 năm. Ông Y, bà A' là người thứ ba ngay tình và hiện đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nếu buộc ông O phải hoàn trả cho bà A, anh E', chị G' Lô đất số 02, số 03 sẽ làm vụ việc thêm phức tạp, mất tính ổn định và không bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Mặt khác tại phiên tòa ông O, ông Y vẫn khẳng định đã chuyển nhượng cho nhau, không có tranh chấp nên cần buộc vợ chồng ông O, bà R phải hoàn trả cho bà A, anh E', chị G' bằng giá trị mà không buộc hoàn trả bằng đất. Cụ thể: Buộc bà A phải thanh toán cho ông O số tiền 69.000.000 đồng nhưng được trừ vào diện tích đất quy đổi tại thời điểm các đương sự xác nhận nợ với nhau năm 1995. Theo thỏa thuận của ông I' và ông O, Lô đất số 01, diện tích là 94m<sup>2</sup>, các đương sự thỏa thuận 100.000.000 đồng, như vậy 01m<sup>2</sup> = 1.063.830 đồng. Số tiền ông I' còn nợ ông O là 69.000.000: 1.063.830 đồng = 64,9m<sup>2</sup> (làm tròn 65m<sup>2</sup>). Ông O, bà R đã chuyển nhượng Lô số 02, 03 có tổng diện tích 178m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại sau khi đã trừ số tiền nợ là: 178m<sup>2</sup> - 65m<sup>2</sup> = 113m<sup>2</sup>. Giá đất theo giá thị trường: 113m<sup>2</sup> x 7.000.000 đồng = 791.000.000 đồng (1). Giá trị tài sản trên đất: 16.142.039 đồng (giá trị vật kiến trúc trên Lô đất số 02 và số 03) đồng. Căn cứ Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ngày về việc ban hành Quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024) và Quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024) thì vị trí thửa đất nếu phải nộp tiền hợp thức hóa đất ở tại thời điểm hiện nay là: 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, nếu làm thủ tục hợp thức hóa đất ở tại thời điểm này thì số tiền phải đóng sẽ là: 113m<sup>2</sup> x 4.500.000 đồng = 508.500.000 đồng (2). Như vậy, ông O phải hoàn trả cho bà A, anh E', chị G' số tiền (1) – (2): 791.000.000 đồng - 508.500.000 đồng = 282.500.000 đồng và giá trị tài sản

trên đất là 16.142.039 đồng; tổng cộng: 298.642.039 đồng - Điều 131, Điều 136, Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 133, Điều 158, Điều 163, Điều 166, Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

[10.4] Đối với Lô đất số 04, hiện chưa được Ủy ban nhân dân huyện D làm thủ tục hợp thức hóa đất ở, chưa chuyển nhượng cho ai nên cần buộc ông O, bà R phải trả lại bà A, anh E', chị G'.

[11] Ông O trình bày đã nhận số tiền đền bù do Nhà nước lấy một phần diện tích đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I tọa lạc Thôn B, xã C, huyện D, nhưng Ủy ban nhân dân huyện D xác nhận không có việc này. Bà A cũng đã rút yêu cầu buộc ông O phải trả số tiền đền bù đã được nhận nên không đặt ra vấn đề giải quyết.

[12] Tại văn bản ngày 28/6/2011, 06/7/2011, ngày 05/11/2018 ông Đỗ Ngọc N', bà Trần Thị O' (địa chỉ số 143 phường Quán Trữ, quận D', thành phố Hải Phòng) trình bày năm 1995 vợ chồng ông N', bà O' có cho ông I' vay tiền nhưng do ông I' không có tiền mặt trả nợ nên đã trả nợ bằng 01 lô đất (Lô đất số 03) nằm trong số 04 lô đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I tọa lạc Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng. Thỏa thuận này được lập thành Giấy nhượng bán nhà đất ngày 05/10/1997. Tại văn bản ngày 28/6/2011, ngày 06/7/2011, ngày 07/7/2011, ngày 28/6/2017 và tại phiên tòa bà Trịnh Thị P' trình bày: Năm 1994, bà P' cho vợ chồng ông I' vay tiền để xây dựng nhà dưỡng lão, nhưng dự án không thành công. Ông I', bà A không có khả năng trả nợ bằng tiền mặt nên đã trả nợ bằng 01 lô đất có nhà xây dở (Lô đất số 04) nằm trong số 04 lô đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 221-B-I tọa lạc Thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hải Phòng. Thỏa thuận này được lập thành Biên bản thanh toán công nợ ngày 05/10/1997 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 10/02/2000. Năm 2003, bà P' cũng đến cơ quan có thẩm quyền xin hợp thức hóa lô đất nhưng không được chấp nhận sau đó bà P' đã yêu cầu bà A về đề giải quyết. Nay bà A khởi kiện ông O để đòi lại 03 lô đất, bà P' nhất trí để bà A giải quyết tranh chấp với ông O, sau đó các bên sẽ tự giải quyết với nhau về số nợ này. Bà A xuất trình chứng cứ ngày 15/9/2010, bà A đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ cho ông N', bà O' nên ông N', bà O' đồng ý trả lại lô đất có nhà xây dở trên cho gia đình bà A. Như vậy, theo tài liệu có trong hồ sơ ông N', bà O' và bà P' đều xác nhận đã thỏa thuận với bà A cách thức giải quyết tranh chấp liên quan đến biên bản thanh toán công nợ và bàn giao tài sản giữa vợ chồng ông I', bà A với vợ chồng ông N', bà O'; giữa chồng ông I', bà A với bà P' nên thấy không cần thiết phải đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án. Sau này, nếu giữa ông N', bà O' và bà A; giữa bà P' và bà A có tranh chấp thì các bên có thể khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[13] Đối với các yêu cầu của nguyên đơn đã rút cần đình chỉ, cụ thể các yêu cầu: Về việc hủy Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 223/2004/QĐ-UB

ngày 19/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện D cho bà Hoàng Thị S; buộc ông O phải trả cho bà A số tiền 100.000.000 đồng tiền đền bù của Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường 10 (nay là tỉnh lộ 360 và yêu cầu đề nghị Tòa án xem xét công nhận diện tích đất 120m<sup>2</sup> (ngoài diện tích của 04 lô đất) thuộc quyền sử dụng của gia đình bà A - khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

[14] Nguyên đơn - bà Trịnh Thị A, anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền phải trả nợ ông O) - Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14. Bà A là người cao tuổi, đề nghị được miễn án phí nên miễn án phí cho bà A. Anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà A đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014855 ngày 07/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, thành phố Hải Phòng. Bà A đồng ý khấu trừ vào số tiền án phí anh E' và chị G' phải nộp - khoản 4 Điều 26, điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

[15] Ông Hoàng Văn O, bà Nguyễn Thị R phải chịu án phí theo quy định của pháp luật - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[16] Ông Hoàng Văn Y, bà Lê Thị A', Ủy ban nhân dân huyện D không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[17] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, bà Trịnh Thị A đã nộp để thực hiện các thủ tục tố tụng này theo quy định tại Điều 155, Điều 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nay bà A tự nguyện chịu số tiền này, không yêu cầu nên không đặt ra vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 131, Điều 136, Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 133, Điều 158, Điều 163, Điều 166, Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986 và Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ vào khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;



Căn cứ vào khoản 2 Điều 244, Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị A:

1. Công nhận giao dịch giữa ông Đào Xuân I' và ông Hoàng Văn O ngày 06/10/1997 (Biên bản thanh toán công nợ ngày 06/10/1997; Giấy biên nhận chuyển nhượng tài sản ngày 06/10/1997).

2. Ông Hoàng Văn O, bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trịnh Thị A, anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' Lô đất số 02 và Lô đất số 03 và Lô đất số 04.

2.1. Bà Trịnh Thị A, anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' phải trả cho ông Hoàng Văn O số tiền ông Hoàng Xuân Hồi còn nợ là 69.000.000 đồng quy đổi ra diện tích đất tại thời điểm thanh toán nợ 1997 tương đương diện tích đất là 65m<sup>2</sup>.

2.2. Ông Hoàng Văn O, bà Nguyễn Thị R phải hoàn trả cho bà Trịnh Thị A, anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' diện tích đất còn lại của Lô đất số 02 và 03 là 113m<sup>2</sup> bằng giá trị và giá trị vật kiến trúc trên diện tích của Lô đất số 02 và số 03; tổng cộng là: 298.642.039 đồng đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn không trăm ba chín đồng).

Kể từ ngày bà Trịnh Thị A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Hoàng Văn O và bà Nguyễn Thị R còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.3. Ông Hoàng Văn O và bà Nguyễn Thị R phải hoàn trả cho bà Trịnh Thị A Lô đất số 04 (tính từ hướng Kiến An về thị trấn An Lão) có diện tích là 95,91m<sup>2</sup> (có sơ đồ kèm theo).

(có sơ đồ kèm theo)

3. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Trịnh Thị A về việc hủy Quyết định về việc hợp thức hóa đất ở số 223/2004/QĐ-UB ngày 19/01/2004; buộc ông O phải trả cho bà A số tiền 100.000.000 đồng tiền đền bù của Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường 10 (nay là tỉnh lộ 360 và yêu cầu đề nghị Tòa án xem xét công nhận diện tích đất 120m<sup>2</sup> (ngoài diện tích của 04 lô đất) thuộc quyền sử dụng của gia đình bà A.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trịnh Thị A.

- Anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' phải chịu 2.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014855 ngày 07/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, thành phố Hải Phòng. Anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' còn phải chịu 2.100.000 đồng (mỗi người phải chịu 1.050.000 đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Văn O, bà Nguyễn Thị R phải nộp 14.932.102 đồng -làm tròn 14.932.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Văn Y, bà Lê Thị A', Ủy ban nhân dân huyện D không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày (Mười lăm ngày), kể từ ngày tuyên án, bà Trịnh Thị A, ông Hoàng Văn O, anh Đào Xuân E', chị Đào Thị G' đều có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Trong thời hạn 15 ngày (Mười lăm ngày) kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, bà Nguyễn Thị R, ông Hoàng Văn Y, bà Lê Thị A', Ủy ban nhân dân huyện D có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Minh Phương**