| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Số: 228/2023/DS-PT
Ngày: 18, 23/5/2023
*V/v:"Công nhận hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp".*

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

***- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán*: Ông Vũ Toàn Giang

Ông Lê Thanh Bình

*Thư ký phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 và 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 627/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc *"Công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS - ST, ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Thế Ngọ, sinh năm 1954; Bà Lê Thị Trãi, sinh năm 1950 *(ông Ngọ, bà Trãi đều có mặt tại phiên tòa).*

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trãi:* Ông Trần Thế Ngọ, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Thôn Yên Khoái, xã Thụy An, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

**Bị đơn**: Ông Nguyễn Văn Ban, sinh năm 1942; Bà Nguyễn Thị Hiếu, sinh năm 1950 *(ông Ban, bà Hiếu đều vắng mặt tại phiên tòa).*

Địa chỉ: Thôn 4, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là*:

1. Ông Nguyễn Văn Dũng, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn 4, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Quốc Thái, sinh năm 1962; thường trú tại số nhà 286, Tổ dân phố Đồng Cam, thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

*(Ông Dũng và ông Thái đều có mặt tại phiên tòa).*

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

Trung tâm huấn luyện chính trị Sỹ quan Pháo Binh - Binh chủng Pháo Binh (Trường sỹ quan Pháo Binh cũ).

Địa chỉ: Thôn Thái Bình, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Kỳ Mộc - Chỉ huy trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Lệ; Chức vụ: Trưởng ban tham mưu hành chính *(ông Lệ vắng mặt tại phiên tòa)*.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày***:

Ngày 28/9/2000, ông Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi và ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu ký kết Văn bản chuyển nhượng đất thổ cư, nhà ở với nội dung ông Ban, bà Hiếu chuyển nhượng cho ông Ngọ, bà Trãi 324 $m^2$ đất theo quyết định cấp đất ngày 12/10/1989 của Bộ tư lệnh Pháo Binh, chiều giáp mặt đường 21 (Hướng tây) là 6 m; Mặt đối diện (Hướng đông) dài 6m; Mặt giáp nhà ông Dũng Thiện (Hướng nam) và Mặt giáp nhà ông Ban (Hướng bắc). Trên đất có cây ăn quả, nhà cấp 4 và công trình phụ 70$m^2$ và 254$m^2$ đất vườn sử dụng lâu dài. Số tiền mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận là 88.000.000 đồng (Tám mươi tám triệu đồng). Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận mỗi bên phải chịu 50% chi phí hoàn tất thủ tục mua bán, chuyển nhượng. Hai bên đã thanh toán đủ tiền mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà và xác nhận giấy viết tay. Sau khi nhận nhà đất, vợ chồng ông Ngọ đã quản lý sử dụng đến nay và thực hiện nộp thuế nhà đất đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc thẩm định tại chỗ đối với thửa số 47, tờ bản đồ số 1 xác định, diện tích thửa đất còn lại sau khi trừ chỉ giới hành lang giao thông là 241,1$m^2$ đứng tên người sử dụng đất là Lê Thị Trãi. Hiện tại trên đất chỉ còn lại 01 giếng khơi có từ trước khi chuyển nhượng. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông Ngọ đã phá dỡ và xây dựng lại toàn bộ các công trình kiến trúc gồm 01 nhà cấp 4 có diện tích 57$m^2$, lợp mái tôn, tường chát vôi cát; 01 sân láng bê tông; 01 nhà cấp 4 có diện tích 130 $m^2$ xây gạch chỉ không chát. Toàn bộ nhà, công trình kiến trúc trên diện tích thực tế sử dụng khi thẩm định là 241$m^2$. Ông Ngọ, bà Trãi cho rằng từ năm 2000 đến nay, ông Ban, bà Hiếu không hoàn tất thủ tục mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

như đã thỏa thuận dẫn đến các cơ quan chức năng tiến hành kiểm điếm tài sản trên của vợ chồng ông đã xác định diện tích đất 241m$^2$ không nằm trong diện tích đất ông Ban, bà Hiếu được giao năm 1984 (Giấy cho mượn đất năm 1989).

Ông Ngọ, bà Trãi đề nghị chấp nhận Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết với ông Ban, Bà Hiếu. Đề nghị xác định và ghi nhận trong diện tích đất chuyển nhượng đang sử dụng có 70m$^2$ là đất ông Ban, bà Hiếu được Trường sỹ quan Pháo Binh giao thực địa vào năm 1984 và được thể hiện tại văn bản cho mượn đất làm nhà ở ngày 12/10/1989 để vợ chồng ông bà đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đảm bảo quyền được hưởng chính sách tái định cư nếu Nhà nước thu hồi theo dự án.

***Bị đơn - ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Năm 2001, ông Ngọ, bà Trãi đến gặp ông Ban, bà Hiếu đặt vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giữa hai bên trao đổi và đi đến thống nhất thể hiện tại Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/9/2000 (Vì ông Ngọ, bà Trãi muốn viết thời điểm về năm 2000) giữa ông Ban, bà Hiếu cùng ông Ngọ, bà Trãi có xác nhận các nội dung như sau: Ông Ban, bà Hiếu bán cho ông Ngọ, bà Trãi diện tích đất và nhà ở là 324m$^2$ được Bộ tư lệnh pháo binh cấp theo quyết định ngày 12/10/1989. Hình thể đất: chữ nhật có chiều mặt đường 21 rộng 6 (Sáu) mét hướng tây, mặt đối diện 6 (Sáu) mét hướng nhà ông Tiến, mặt dọc hướng nam giáp nhà ông Dũng Thiện có bờ bao ông Ban xây, mặt dọc hướng bắc giáp nhà ông Ban. Tài sản trên đất gồm có: 1/ Nhà cấp 4, công trình phụ 70m$^2$ đất vườn sử dụng lâu dài 254m$^2$ với giá tiền 88.000.000 đồng (Tám mươi tám triệu) phương thức trả 02 bên thống nhất trả trước ngày 20/9/2000 số tiền là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng chẵn), số tiền trả 78.000.000đồng (bảy mươi tám triệu đồng) thì không xác định thời điểm. Tuy nhiên hai bên đã ghi nhận thanh toán xong. Về lệ phí thể hiện mỗi bên chịu trách nhiệm 50%. Từ đó, vợ chồng ông Ngọ đã quản lý, sử dụng nhà và đất cho đến nay. Anh Dũng xác nhận các tài sản trên đất và diện tích đất hiện tại như cung cấp của nguyên đơn cũng như thẩm định là đúng. Đại diện bị đơn cho rằng đã thực hiện xong thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng với ông Ngọ, bà Trãi và nay vẫn giữ nguyên thỏa thuận đó. Phía bị đơn khẳng định đây là đất quốc phòng nên không thể xác nhận đất làm nhà ở theo yêu cầu của nguyên đơn được. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Trung tâm huấn luyện, Đào tạo Binh Chủng Pháo binh do ông Phạm Văn Lệ, người đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:***

Thực hiện chủ trương chính sách hậu phương Quân đội, Binh chủng Pháo binh giao cho Trường Kỹ thuật Pháo binh, nay là Trung tâm Huấn luyện - Đào tạo Binh Chủng Pháo binh giao cho các hộ mượn đất làm nhà ở nhưng thực chất là giao đất làm nhà ở và quản lý sử dụng từ năm 1980 đến năm 2003. Các gia đình được giao đất làm nhà ở quản lý, sử dụng không có tranh chấp ranh giới và là vành đai bảo vệ, không ảnh hưởng đến quy hoạch chung của đơn vị. Các hộ gia đình luôn chấp hành tốt chủ trương chính sách và nghĩa vụ đối với địa phương nơi cư trú.

Theo quy hoạch bản đồ quy hoạch đất khu gia đình lập năm 1996. Trong đó hộ gia đình ông Ban, bà Hiếu được mượn sử dụng với tổng diện tích 802,5$m^2$ đất, trong đó có 200$m^2$ đất làm nhà ở, còn lại diện tích đất làm vườn để tăng gia sản xuất.

Theo quy định sử dụng đất khu gia đình năm 1993 của Trường Kỹ thuật Pháo Binh, các hộ không được tự ý chuyển nhượng và giữ nguyên hiện trạng. Tuy nhiên hộ ông Ban, bà Hiếu đã tự ý chuyển nhượng phần diện tích đất được mượn cho ông Ngọ, bà Trãi sử dụng, khi chuyển nhượng ông Ban, bà Hiếu không báo cáo với đơn vị.

Năm 2013, theo Quyết định của UBND thành phố Hà Nội, quyết định thu hồi toàn bộ khu đất mà đơn vị cho các hộ gia đình mượn sử dụng giao cho Ban Quản lý khu Công nghệ cao Hòa Lạc nhằm phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Đến năm 2017, Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với UBND xã Thạch Hòa tiến hành kiểm đếm, đền bù giải phóng mặt bằng lần 1. Khu đất các hộ gia đình được mượn làm nhà ở gồm 9 hộ, trong đó có hộ ông Ngọ, bà Trãi. Trong quá trình kiểm đếm để giải quyết đầy đủ mọi chế độ chính sách theo quy định như các hộ liền kề. Do vậy, hộ ông Ngọ, bà Trãi yêu cầu ông Ban, bà Hiếu hỗ trợ cùng giải quyết chế độ chính sách, giữa hai gia đình không thỏa thuận được tiếp tục làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết.

Sự việc giữa hai gia đình không phải là tranh chấp về ranh giới thửa đất, mà là giải quyết về quyền lợi chính sách. Đề nghị hai gia đình tự giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải, đảm bảo sự đoàn kết thống nhất. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt đơn vị.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS - ST, ngày 14/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất đã xét xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu.

- Công nhận việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi với ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu đối với nhà ở, công trình kiến trúc trên diện tích đất thực tế 241,1m$^2$ (Trong đó có 70m$^2$ đất được Bộ tư lệnh pháo binh giao làm nhà ở) thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1 tại Thôn 9, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

- Ông Trần Thế Ngọ và bà Lê Thị Trãi có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 241,1m$^2$ thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1 tại Thôn 9, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội và thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật về đất đai.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 23/9/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Ban, bà Hiếu đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung, bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông Ban, bà Hiếu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung*: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất về phần án phí, các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**1. Về tố tụng**: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Trung tâm huấn luyện, Đào tạo Binh Chủng Pháo binh, sau khi xét xử sơ thẩm không có đơn kháng cáo, tại cấp phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

**2. Về nội dung**: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn

*2.1 Xét Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất*

Ngày 28/9/2000, ông Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi và ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu có lập "*Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư nhà ở và nhận tiền*". Theo đó ông Ban, bà Hiếu chuyển nhượng cho ông Ngọ, bà Trãi 324 $m^2$ đất (không có số thửa và số bản đồ đo vẽ) theo quyết định cấp đất ngày 12/10/1989 của Bộ tư lệnh Pháo Binh (trong hồ sơ thể hiện là Giấy phép làm nhà số 12 ngày 12/10/1989 của Trường Kỹ thuật pháo binh chứng nhận, không phải quyết định cấp đất). Hai bên xác nhận trên đất có cây ăn quả, nhà cấp 4, công trình phụ 70$m^2$ và 254$m^2$ đất vườn sử dụng lâu dài. Số tiền mua bán, chuyển nhượng nhà đất hai bên thỏa thuận giá 88.000.000 đồng, mỗi bên phải chịu 50% chi phí hoàn tất thủ tục mua bán, chuyển nhượng. Hai bên xác nhận đã thanh toán đủ tiền và bàn giao nhà đất. Văn bản mua bán, chuyển nhượng viết tay có chữ ký của cả hai bên và không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận nhà đất, vợ chồng ông Ngọ, bà Trãi đã quản lý, sử dụng đến nay.

Ngày 09/4/2022, UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) có Quyết định số 404/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.298,86$m^2$ đất thuộc các xã Thạch Hòa, Hạ Bằng, Tân Xã, Bình Yên, huyện Thạch Thất, giao cho Ban quản lý khu Công nghệ cao Hòa Lạc quản lý để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu công nghệ cao Hòa Lạc. Ngày 06/2/2018, UBND huyện Thạch Thất đã có Quyết định số 422/QĐ - UBND về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất của Bộ tư lệnh Pháo Binh đối với người sử dụng đất là ông Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi để thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho toàn bộ diện tích khu Công nghệ cao Hòa Lạc thuộc địa bàn xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất. Theo đó phần diện tích đất ông Ngọ, bà Trãi bị thu hồi là 241,1$m^2$, số tiền ông Ngọ, bà Trãi được bồi

thường, hỗ trợ là 183.486.000 đồng theo giá đất nông nghiệp. Không đồng tình với giá đền bù đất nông nghiệp nhưng ông Ngọ, bà Trãi không khởi kiện Quyết định hành chính mà khởi kiện đối với ông Ban, bà Hiếu đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông Ban, bà Hiếu phải trả 70m$^2$ đất trong tổng số 200m$^2$ đất được Bộ tư lệnh pháo binh cấp năm 1989 để khi bị Nhà nước thu hồi, ông Ngọ bà Trãi được đền bù với giá đất ở không phải với giá đất nông nghiệp.

Căn cứ vào trình bày của Trung tâm Huấn luyện - Đào tạo Binh Chủng Pháo binh (trước đây là Trường kỹ thuật Pháo binh) thể hiện, thực hiện chủ trương chính sách hậu phương Quân đội, Binh chủng pháo binh giao cho Trường Kỹ thuật Pháo binh nay là Trung tâm Huấn luyện - Đào tạo Binh chủng Pháo binh giao cho các hộ mượn đất làm nhà ở nhưng thực chất là giao đất làm nhà ở và quản lý sử dụng từ năm 1980 đến năm 2003. Theo quy hoạch bản đồ quy hoạch đất khu gia đình lập năm 1996, hộ gia đình ông Ban, bà Hiếu được mượn sử dụng với tổng diện tích 802,5m$^2$ đất, trong đó có 200m$^2$ đất làm nhà ở, còn lại làm vườn để tăng gia sản xuất. Theo quy định sử dụng đất khu gia đình năm 1993 của Trường Kỹ thuật Pháo Binh, các hộ không được tự ý chuyển nhượng và giữ nguyên hiện trạng. Tuy nhiên hộ ông Ban, bà Hiếu đã tự ý chuyển nhượng phần diện tích đất được mượn của mình cho ông Ngọ, bà Trãi sử dụng, khi chuyển nhượng ông Ban, bà Hiếu không báo cáo với đơn vị.

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện, ngày 12/10/1989, hộ ông Ban được Bộ tư lệnh Pháo Binh (Trường kỹ thuật Pháo Binh) cấp *Giấy phép làm nhà số 12 ngày 12/10/1989,* nội dung ông Ban, bà Hiếu được phép làm nhà ở khu tập thể của trường với diện tích 200m$^2$. Trong *Giấy phép làm nhà số 12 ngày 12/10/1989* có nội dung yêu cầu, ông Ban bà Hiếu *chỉ được sử dụng đất làm nhà ở của gia đình, khi không sử dụng phải giao lại Ban quản lý ruộng đất nhà trường quản lý.*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2022, lãnh đạo UBND xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất cung cấp cho Tòa án, căn cứ vào quyết định thu hồi đất của UBND thành phố Hà Nội để xác định nguồn gốc đất quốc phòng do Trường sỹ quan Pháo Binh quản lý và cũng căn cứ vào đó để xác định mục đích sử dụng đất.

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, tại Thông báo số 101/TB-UBND ngày 16/10/2018 của UBND xã Thạch Hòa trả lời đơn kiến nghị của ông Ngọ, bà Trãi có nội dung, trong quá trình quản lý và sử dụng đất, Trường phân hiệu chuyên môn kỹ thuật pháo binh chưa có văn bản bàn giao đất cho chính quyền địa phương quản lý…. Từ khi được giao đất cho đến nay chưa có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất quốc phòng sang đất ở.... Chủ sử dụng diện tích đất thu hồi cho dự án Công nghệ cao Hòa Lạc tại thôn 9 xã Thạch Hòa là Bộ tư lệnh Pháo binh. Hộ ông Ngọ, bà Trãi là người sử dụng tài sản trên đất. UBND xã Thạch Hòa xác nhận loại đất của 9 hộ dân bị thu hồi cho dự án, trong đó có hộ ông Ngọ là đất phi nông nghiệp với mục đích sử dụng đất quốc phòng làm nhà ở (theo Biên bản giao đất ngày 12/10/1989)…. Phần diện tích đất 241m$^2$ của ông Ngọ, bà Trãi bị thu hồi nằm ngoài phần 200m$^2$ nhà trường cho gia đình ông Ban mượn đất. Diện tích 241m$^2$ hộ ông Ngọ, bà Trãi sử dụng là đất quốc phòng tăng so với diện tích nhà trường cho ông Ban mượn đất năm 1989, phần diện tích đất này không có giấy tờ về việc giao quyền sử dụng đất.

Như vậy có căn cứ xác định, thửa đất các bên thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng có nguồn gốc là đất Quốc phòng, chủ sử dụng là Bộ tư lệnh pháo binh. Tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì diện tích đất này thuộc đối tượng không được chuyển nhượng. Việc mua bán, chuyển nhượng được lập bằng văn bản viết tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do vậy xác định "*Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư nhà ở và nhận tiền"* lập ngày 28/9/2000 giữa ông Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi và ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu vi phạm cả về hình thức và nội dung, vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 BLDS 2005. Do vậy giao dịch mua bán, chuyển nhượng bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết Hợp đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày, ngoài *Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư và nhận tiền lập ngày 28/9/2000,* nguyên đơn còn lập 03 văn bản khác và đưa cho bị đơn ký nhận gồm: *Giấy biên nhận mua đất ở lập ngày 28/8/1986; Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà ở và cây cối lập ngày 25/12/1989; Biên bản nhượng đất ở lập ngày 01/01/1999* đồng thời xuất trình và giao nộp tài liệu, chứng cứ nêu trên tại phiên tòa. Theo bị đơn thì ông Ngọ, bà Trãi lập giấy mua bán, chuyển nhượng vào các thời điểm khác nhau, trong văn bản thể hiện trên đất có nhà ở để nhằm mục đích được bồi thường đất ở và tái định cư khi bị Nhà nước thu hồi đất. Phần diện tích đất chuyển nhượng nằm ngoài phần diện tích 200m$^2$ đất ông Ban, bà Hiếu được Trường pháo binh cho mượn để làm nhà; thời điểm chuyển nhượng thì không có ngôi nhà nào xây dựng trên đất. Đối với phần diện tích đất 200m$^2$ ông Ban, bà Hiếu được Bộ tư lệnh Pháo binh cho mượn để làm nhà ở thì ông Ban, bà Hiếu đã làm nhà ở và vẫn đang sử dụng toàn bộ phần diện tích đất làm nhà ở từ đó cho đến nay.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận có lập 04 văn bản mua bán, chuyển nhượng nhà đất như bị đơn xuất trình tại phiên tòa. Theo nguyên đơn trình bày, việc lập nhiều văn bản mua bán chuyển nhượng nêu trên để sau này được Nhà nước đền bù đất ở khi bị thu hồi đất và trên phần diện tích đất chuyển nhượng có ngôi nhà cấp 4 của ông Ban, bà Hiếu nhưng do ngôi nhà đã cũ không sử dụng được nên nguyên đơn đã phá đi và xây dựng lại như hiện trạng.

Xem xét đối với các văn bản do bị đơn xuất trình tại phiên tòa nhận thấy, 04 văn bản được lập vào các năm 1986, 1989, 1999 và văn bản cuối cùng là *Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư nhà ở và nhận tiền ngày 28/9/2000*, trong đó văn bản *Giấy biên nhận mua đất ở* lập ngày 28/8/1986 trước cả thời điểm ông Ban, bà Hiếu được Binh chủng Pháo Binh cho mượn đất và cấp Giấy phép làm nhà số 12 ngày 12/10/1989. Trong Giấy biên nhận mua đất ở lập ngày 28/8/1986 nêu *"có 2 gian nhà cấp 4 nhỏ"*; Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà ở và cây cối lập ngày 25/12/1989 nêu *"Nhà cấp 3, xây bằng gạch nung, lợp tôn đỏ, cửa sắt, diện tích 15 x 6 = 90m$^2$";* Biên bản nhượng đất ở lập ngày 01/01/1999 nêu *"Nhà cấp 4: 30m$^2$ ;* Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư nhà ở và nhận tiền lập ngày 28/9/2000 nêu *"nhà cấp 4 và công trình phụ 70m$^2$"*. Trong tất cả các văn bản, không có văn bản nào ghi nội dung ông Ban, bà Hiếu chuyển nhượng cho ông Ngọ, bà Trãi 70m$^2$ đất ở trong diện tích 200m$^2$ mà ông Ban, bà Hiếu được Binh chủng Pháo Binh cấp giấy phép để làm nhà. Nội dung về nhà, đất ghi trong các văn bản mua bán, chuyển nhượng nêu trên đều mang tính chất mô tả. Số liệu diện tích ngôi nhà ghi trong các văn bản này cũng không thống nhất (30m$^2$ ; 90m$^2$ ; 70m$^2$ ). Lời khai của các bên về thời điểm xác lập văn bản chuyển nhượng đất cũng mâu thuẫn với nhau (2000/2001). Tuy nhiên do cả hai bên đều xác định có việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất và giao nhận trên thực tế nên chỉ xác định việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất được xác lập trước thời điểm Nhà nước thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử yêu cầu nguyên đơn làm rõ đối với yêu cầu khởi kiện nêu trong Đơn khởi kiện ngày 21/5/2019 và trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm. Trên cơ sở đó nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất thông qua "*Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư nhà ở và nhận tiền"* lập ngày 28/9/2000 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu ông Ban, bà Hiếu phải trả lại quyền sử dụng 70m$^2$ đất ở trong tổng số 200m$^2$ đất được Trường kỹ thuật Pháo Binh cấp giấy phép làm nhà vào năm 1989, trên cơ sở đó được đền bù theo

chính sách đất ở, không phải đất nông nghiệp. Đối với nội dung nêu tại mục 2 trong Đơn khởi kiện ngày 21/5/2019 là: *"Trong trường hợp vợ chồng ông Ban, bà Hiếu không trả cho chúng tôi 70m$^2$ đất ở nêu trên thì chúng tôi đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Ban, bà Hiếu phải bồi thường cho chúng tôi toàn bộ thiệt hại mà chúng tôi phải gánh chịu theo quy định pháp luật",* nguyên đơn đề nghị được rút toàn bộ nội dung này.

Xét thấy, như đã phân tích ở nội dung trên thì phần diện tích đất các bên mua bán chuyển nhượng chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý. Chưa có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất quốc phòng sang đất ở. Trường kỹ thuật Pháo binh khi cấp Giấy phép làm nhà chỉ ghi ông Ban, bà Hiếu được phép làm nhà với diện tích 200m$^2$. Trong hồ sơ cũng không có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định hạn mức sử dụng đất của ông Ban, bà Hiếu về điện tích đất ở và đất nông nghiệp. Phần diện tích 70m$^2$ nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả, theo UBND xã Thạch Hòa cung cấp thì phần diện tích này không nằm trong phần diện tích đất ông Ban bà Hiếu được cấp Giấy phép làm nhà năm 1989. Do vậy nguyên đơn căn cứ vào văn bản chuyển nhượng đất lập năm 2000, yêu cầu bị đơn phải trả phần diện tích 70m$^2$ đất trong tổng số 200m$^2$ đất để được Nhà nước công nhận đền bù với chính sách là đất ở, không phải đất nông nghiệp là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên ông *Ngọ và bà Trãi có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 241,1m$^2$ thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1 tại Thôn 9, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội và thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật về đất đai* là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật vì phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất đã bị thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 404/QĐ-UBND, ngày 09/4/2022 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây), UBND huyện Thạch Thất cũng đã có Quyết định số 422/QĐ - UBND về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất của Bộ tư lệnh Pháo Binh đối với người sử dụng đất là ông Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi để thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho toàn bộ diện tích khu Công nghệ cao Hòa Lạc thuộc địa bàn xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, trên cơ sở đó hỏi các đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch mua

bán, chuyển nhượng nhà đất của các bên khi bị xác định là vô hiệu không?. Tuy nhiên cả nguyên đơn - ông Ngọ, bà Trãi và bị đơn do người đại diện theo ủy quyền của ông Ban, bà Hiếu đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên xác định, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

**3. Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền nguyên đơn đã nộp được hoàn trả lại.

Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp được hoàn trả lại

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, 128 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST, ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

**Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi đối với ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu .

Xác định Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng nhà đất thông qua "*Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư nhà ở và nhận tiền"* lập ngày 28/9/2000 giữa ông Trần Thế Ngọ, bà Lê Thị Trãi với ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu bị vô hiệu.

Xác định các đương sự trong vụ án không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Sau này nếu có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu tại mục 2 trong Đơn khởi kiện ngày 21/5/2019 là: *"Trong trường hợp vợ chồng ông Ban, bà Hiếu không trả cho chúng tôi 70m$^2$ đất ở nêu trên thì chúng tôi đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Ban, bà Hiếu phải bồi thường cho chúng tôi toàn bộ thiệt hại mà chúng tôi phải gánh chịu theo quy định pháp luật"*.

**3. Về án phí**

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Thế Ngọ và bà Lê Thị Trãi, ông Ngọ, bà Trãi không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Ngọ, bà Trãi số tiền 2.400.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0011868 ngày 06/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Ban, bà Nguyễn Thị Hiếu. Ông Ban, bà Hiếu không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Ban, bà Hiếu số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0025583 ngày 24/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

**4.** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;

**Trần Thị Thu Nam**