

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

Số: 10/2018/DS - PT

Ngày: 10/01/2018

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Lê Sơn Hà
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Quấn Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 130/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS - ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 358/2017/QĐXX-PT ngày 27 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1964 (Có mặt).

Trú tại: Thôn 4, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1967 (Có mặt).

Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn D là bà Trần Thị H.

Cùng trú tại: Thôn 6, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H:

Bà Vũ Thị V, Luật sư Văn phòng Luật sư ĐH thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

Địa chỉ: Số 01, phường QT, quận HĐ, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Đỗ Thị Hg, sinh năm 1967 (Có mặt).

3.2 Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1962 (Có mặt).

Đều trú tại: Thôn 6, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L:

Ông Lê Anh Đ, sinh năm 1990 (Có mặt).

ĐKKHKT: Xóm 7 xã BS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ liên hệ: 60 phố TH, phường TL, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

3.3 Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Thị trấn TT, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H; chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Ngọc R, chức vụ: Phó Chi cục trưởng (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn- bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 29/7/2012, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội của vợ chồng bà Trần Thị H và ông Đỗ Văn D. Việc chuyển nhượng lập bằng văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã SP. Hai bên đã thanh toán cho nhau đủ tiền, không còn vướng mắc gì với nhau. Ngay sau khi chuyển nhượng, bà đã nhận bàn giao sử dụng luôn thửa đất trên. Hiện nay, bà vẫn đang sử dụng thửa đất này và đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế thửa đất theo quy định của Nhà nước. Vợ chồng bà H, ông D đã đưa cho bà bản gốc Giấy chứng nhận để cho thuận tiện việc sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà có khó khăn về kinh tế và có ý định chuyển nhượng lại thửa đất trên nên bà không hoàn thiện nốt thủ tục sang tên thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà muốn nếu có khách mua

đất thì sang tên luôn cho bên đó để tiết kiệm chi phí. Bà có nhờ bà H nếu có khách thì giới thiệu bán giúp bà.

Vào khoảng tháng 2 năm 2013 (âm lịch), bà H nói có khách ở Hà Nội về có nhu cầu mua đất nông nghiệp muốn xem sổ đỏ nên bà có đưa cho bà H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) thửa đất trên để đưa cho khách xem. Sau đó, bà H nói khách Hà Nội không mua đất nữa, sổ đỏ bà H đưa cho bà Đỗ Thị Hg, sinh năm 1967 (là người ở cùng thôn 6, xã SP) cầm để cho khách mua đất khác xem.

Từ đó đến nay nhiều lần bà yêu cầu bà Hg trả lại sổ đỏ để bà hoàn thiện nốt thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng đến nay bà Hg vẫn không trả cho bà:

Nay bà yêu cầu:

- + Yêu cầu bà Trần Thị H trả cho bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội để bà làm thủ tục sang tên chủ sử dụng.

- + Yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội giữa bà với bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D là hợp pháp.

- + Yêu cầu Toà án huỷ bỏ việc kê biên thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ.

Bị đơn - bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2010 (âm lịch), bà H có vay nợ của bà Nguyễn Thị A (sinh năm 1964), là người ở cùng thôn số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Sau đó, bà có trả được cho bà A số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Do không có để trả bà A số tiền còn lại nên bà có đề nghị bà A mua lại giúp bà thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240 m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội để trừ vào khoản nợ. Nguồn gốc thửa đất này do bà nhận chuyển nhượng của người khác, bà đã được UBND huyện HĐ cấp GCNQSDĐ vào ngày 29/12/2010, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 829600, đứng tên bà Trần Thị H.

Việc chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội trên cơ sở sự tự nguyện của bà A và vợ chồng bà, được thể hiện bằng việc lập và hai bên cùng ký giấy chuyển nhượng ngày 29/7/2012 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã SP. Ngay sau khi chuyển nhượng, bà đã bàn giao cho bà A sử dụng luôn thửa đất trên và đưa cho bà A bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do bà A có khó khăn về kinh tế nên chưa làm thủ tục sang tên thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà A có nói với bà nếu có ai muốn mua lại thửa đất trên thì bán giúp và sang tên luôn cho bên thứ 3 để tiết kiệm chi phí.

Vào khoảng tháng 2 năm 2013 (âm lịch) thì có khách mua đất ở Hà Nội về có nhu cầu mua đất nông nghiệp nên bà có sang nhà bà A lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho khách xem nhưng sau đó khách lại không mua nữa.

Khoảng 02 ngày sau, bà Đỗ Thị Hg, sinh năm 1967 (là người ở cùng thôn 6, xã SP) có ra nhà bà H nói là có khách mua đất muốn xem sổ đỏ của bà A. Do tin tưởng bà Hg nên bà H có đưa GCNQSDĐ thửa đất số 343/6A ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội, theo GCNQSDĐ số 829600 cho bà Đỗ Thị Hg mang về cho khách xem. Khoảng 5 đến 6 ngày sau, bà sang nhà bà Hg hỏi xem việc mua bán đất của bà A thế nào, nếu không bán được thì đưa sổ đỏ để trả cho bà A thì bà Hg khất lần, nói “để từ từ đã, việc gì phải vội”. Sau đó nhiều lần bà sang nhà bà Hg đòi lại sổ đỏ để trả lại cho bà A nhưng đến nay bà Hg vẫn không trả.

Nay bà đề nghị bà Hg trả cho bà A bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng bà hoàn thành nốt thủ tục sang tên thửa đất trên cho bà A.

Ông Đỗ Văn D, là đồng bị đơn đã ủy quyền cho vợ là bà Trần Thị H thay mặt ông tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp giải quyết những vấn đề tranh chấp trong vụ án, ông đồng ý hoàn toàn với quan điểm của bà H, không bổ sung thêm ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Hg, ông Nguyễn Chí L và người đại diện theo ủy quyền của của bà Hg, ông L trình bày:

Ngày 20/11/2011 âm lịch (tức ngày 14/12/2011) vợ chồng bà Đỗ Thị Hg có cho vợ chồng ông Đỗ Văn D và bà Trần Thị H vay số tiền 240.000.000 đồng (hai

trăm bốn mươi triệu đồng) để làm vốn kinh doanh. Khi vay tiền, bà H có giao cho bà Hg 01 GCNQSDĐ nông nghiệp số BD829600, số vào sổ CH02244 do UBND huyện HĐ cấp cho bà Trần Thị H về thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội để làm tin. Bà Hg giữ GCNQSDĐ từ tháng 11/2011 không đưa cho ai.

Ngày 06/12/2013, Tòa án nhân dân huyện HĐ đã ra bản án số 43/2013/DSST tuyên buộc bà H, ông D phải trả cho vợ chồng bà Hg số tiền: 290.464.500 đồng. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, vợ chồng bà Hg đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Vợ chồng bà Hg đã nộp bản gốc GCNQSDĐ thửa đất số 343/6A ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HĐ và đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện HĐ kê biên phát mại thửa đất để thu hồi số tiền vợ chồng bà H đang nợ bà Hg theo bản án.

Nay bà Nguyễn Thị A có đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H và ông Đỗ Văn D trả lại cho bà Ánh GCNQSDĐ mang tên bà Trần Thị H do UBND huyện HĐ cấp ngày 29/12/2010; Yêu cầu Tòa án công nhận việc mua bán diện tích đất nông nghiệp giữa ông Đỗ Văn D, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị A là hợp pháp; Yêu cầu Tòa án huỷ bỏ việc kê biên diện tích đất nông nghiệp bà đã nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn D, bà Trần Thị H, vợ chồng bà Hg không đồng ý và yêu cầu Tòa án:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Tuyên hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và vợ chồng ông D, bà H.

Ông Bùi Ngọc R, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ trình bày:

Theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, bà Đỗ Thị Hg nộp bản gốc GCNQSDĐ số BD829600, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02233 đối với thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội để Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ tiến hành thủ tục kê biên thửa đất theo khoản 1, Điều 111 của Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

Do tài sản kê biên có tranh chấp, Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ ra quyết định tạm hoãn việc kê biên phát mại thửa đất nêu trên, chờ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án tiếp tục giải quyết vụ việc.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS - ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội đã xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

Công nhận giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội giữa bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D với bà Nguyễn Thị A vào ngày 29/7/2012 có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị A và bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D có trách nhiệm cùng nhau hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu bà Trần Thị H trả lại cho bà chứng nhận quyền sử dụng đất số BD829600, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02233 đối với thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội, đứng tên bà Trần Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc đề nghị Tòa án hủy việc kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ đối với thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D về thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội vào ngày 29/7/2012.

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD829600, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02233 đối với thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội cho bà Trần Thị H.

6. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày **26 và 31/7/2017**, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Đỗ Thị Hg, ông Nguyễn Chí L và đại diện theo uỷ quyền của bà Hg, ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hg, ông L và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và vợ chồng ông D, bà H.

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

Về tố tụng: Toà án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích, đánh giá, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 để sửa bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp và phân áp dụng quy định của pháp luật về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án công nhận việc mua bán diện tích đất nông nghiệp 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội giữa bị đơn với nguyên đơn là hợp pháp; Yêu cầu Toà án huỷ bỏ việc kê biên diện tích đất nông nghiệp nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn; yêu cầu Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD829600, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02233 mang tên bà Trần Thị H do UBND huyện HĐ cấp ngày 29/12/2010.

Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*” là chưa đúng với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Việc nguyên đơn yêu cầu Toà án công nhận việc mua bán diện tích đất nông nghiệp 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp pháp, đây là “*Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự*” theo quy định tại khoản 3 điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy Toà án cấp phúc thẩm sửa lại và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*” cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị *Toà án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D là giao dịch dân sự vô hiệu.*

2.1. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với bà A đối với thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội được lập vào ngày 29/7/2012.

Hợp đồng được lập thành văn bản, hình thức giấy viết tay được UBND xã SP, huyện HĐ thành phố Hà Nội xác nhận. Sau khi chuyển nhượng hai bên chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà A theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử

dụng hợp pháp của vợ chồng ông D bà H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà H cho bà A là hoàn toàn tự nguyện, có sự chứng kiến của hai người làm chứng là bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị D (Duy). Ủy ban nhân dân xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội xác nhận việc chuyển nhượng là đúng sự thật, sau khi chuyển nhượng bà A đã quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với thửa đất nêu trên. Quá trình sử dụng đất, bà A đã đổ đất tôn nền xây tường bao quanh và trồng các cây rau màu theo thời vụ. Đến nay bà A và bà H vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị Tòa án xem xét công nhận việc chuyển nhượng trên là hợp pháp để các bên hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định về “*Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức*”, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, với bà H, ông D có vi phạm quy định về hình thức nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông D với bà A đối với thửa đất nêu trên đã được UBND xã SP, huyện HĐ xác nhận việc chuyển nhượng là đúng sự thật. Tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông D, bà H. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung, mục đích, đối tượng của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng hai bên đã thực hiện xong, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền nhận đất và sử dụng, đến nay các bên không có khiếu nại hay thay đổi, bổ sung gì, đồng thời mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và cùng đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Với các phân tích nêu trên có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội lập ngày 27/9/2012 giữa bà Nguyễn Thị A với ông Đỗ Văn D và bà Trần Thị H có hiệu lực và được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuyên Giấy chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 29/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D là giao dịch dân sự vô hiệu.

2.2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D phải trả lại GCNQSDĐ số BD829600, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02233 đối với thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội, đứng tên bà Trần Thị H:

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, lời trình bày của người làm chứng cùng các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp cũng như Tòa án thu thập, xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD829600 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233 mang tên chủ sử dụng là bà Trần Thị H do bà Đỗ Thị Hg cầm giữ. Hiện nay bà Hg đã nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ. Việc bà Hg giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD829600 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233 mang tên chủ sử dụng Trần Thị H và coi đó là tài sản bảo đảm là không có căn cứ vì bà Hg không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm cho khoản vay của bà H.

Do bà H không quản lý hay cất giữ nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, yêu cầu bà H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà A có quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội để nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2.3. Yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án hủy bỏ việc kê biên tài sản là thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ:

Hội đồng xét xử xét thấy: Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ đã có quyết định kê biên tài sản là thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội để thi hành án theo yêu cầu của bà Đỗ Thị Hg. Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ đã có quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2017 về việc tạm hoãn thi hành án để chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ quyết định kê biên tài sản nêu trên là thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn pháp luật quy định. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện HĐ tổ chức thi hành án sau khi bản án này có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

2.4 Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị A với bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D:

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị A với bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D được xác định là hợp pháp, nguyên đơn, bị đơn đều có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên giữa bà H, ông D với bà A là không có cơ sở để chấp nhận.

3. Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà A được chấp nhận một phần nên bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nhưng lại tính mức án phí theo 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 là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tính lại án phí cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Yêu cầu độc lập của Bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L không được chấp nhận nên bà Hg, ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa bản án phúc thẩm về phần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và án phí nên bà Hg, ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116, 117, 118, 119, 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; 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 sơ thẩm số 07/2017/DS - ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội về cách tuyên, về phần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

Công nhận giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội giữa bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D với bà Nguyễn Thị A lập ngày 29/7/2012 là hợp pháp và có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị A và bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D cùng có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc đề nghị Tòa án hủy việc kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ đối với thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Trần Thị H, ông Đỗ Văn D về thửa đất nông nghiệp số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội vào ngày 29/7/2012.

4. Bà Nguyễn Thị A có quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội để nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BD829600, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02233 đối với thửa đất số 343/6A, diện tích 240m² ở khu CX, xã SP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội, mang tên bà Trần Thị H.

5. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

6. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị A phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009552 ngày 24/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội. Bà Nguyễn Thị A được nhận lại 5.700.000 đồng (*năm triệu bảy trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai nêu trên.

- Bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009660 ngày 03/01/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội. Bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L được nhận lại 5.700.000 đồng (*năm triệu bảy trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai nêu trên.

Bà Đỗ Thị Hg và ông Nguyễn Chí L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007520 và 0007521, ngày 02/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện HĐ;
- Chi cục THADS huyện HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thu Nam

