

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: **57/2020/DS-PT**

Ngày 24/8/2020

*V/v: Yêu cầu công nhận HĐ
Chuyển nhượng QSD đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hà Huy Hùng.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Lan Phương.

Bà Lê Thị Thủy.

Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Thị Dung. Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:

Ông Đỗ Văn Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 N 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2020/TLPT-DS ngày 07/7/2020 về việc “Yêu cầu công nhận H. đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 09/5/2020 của Toà án nhân dân Thành phố Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2020/QĐ-PT ngày 28/7/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị H., sinh năm 1971.

Ông Nguyễn Bá N, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số.... L.N.T, phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá N:* Bà Hoàng Thị H., sinh năm 1971 (vợ ông N, cùng là Nguyên đơn).

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Quang Tr., sinh năm 1950.

Bà Vũ Thị L., sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Số... L.N.T, phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Nguyễn Tiến D., sinh năm 1978 (con trai). Địa chỉ: Số L.N.T, phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo giấy ủy quyền ngày 02/5/2019 và 16/5/2019.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Minh Ngọc và ông Lê Huy Quang. Công ty Luật Hợp danh The Light – Đoàn Luật sư TP Hà Nội.

*** Do có kháng cáo của bị đơn.**

- Tại phiên tòa có mặt: Bà H. (nguyên đơn), anh D. (đại diện của bị đơn) và Luật sư Nguyễn Minh Ngọc. Vắng mặt luật sư Lê Huy Quang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo nguyên đơn khởi kiện và trình bày;

Ngày 08/8/1997 vợ chồng bà là Nguyễn Bá N và Hoàng Thị H. có mua của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Tr., bà Hồ Thị Ng. một phần diện tích đất gồm 75m² (dài 25m, rộng 3m) tại số nhà 65 (nay là 299) đường L.N.T, phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa. Diện tích đất này là của ông Nguyễn Quang Tr. (Tức Nguyễn Quang Ch.) và bà Vũ Thị L. bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Tr., bà Hồ Thị Ng.. Việc mua bán này chỉ có giấy viết tay, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Phần đất này nằm trong thửa đất đứng tên ông Nguyễn Quang Ch. được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/5/1991.

Để khởi phải làm thủ tục nhiều lần nên ngày 17/01/1998 vợ chồng bà H., vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Tr., vợ chồng ông Nguyễn Quang Tr., có cả cháu Nguyễn Tiến D. (con trai ông Nguyễn Quang Tr.) đã làm Biên bản mua bán nhà và đất ở với nội dung: “Ông Tr., bà Ng. có bán cho ông N, bà H. diện tích đất tính từ mép đường L.N.T đến hết đất của gia đình chiều dài 25m, chiều rộng 3m và nhà tạm bán hàng giải khát với số tiền mua bán là 60.000.000đ. Đã trao tiền giữa chủ bán và chủ mua. Vậy diện tích đất và nhà nói trên kể từ ngày ông Ch., bà Ng. bán giao diện tích đất và căn nhà trên cho ông N và bà H., có các thành viên tham gia công nhận đúng”.

Biên bản này còn có nội dung về trách nhiệm làm thủ tục sang tên và sơ đồ diện tích đất kèm theo. Những người có tên trên đều ký vào biên bản, có cả đại diện xóm trưởng phố Đàm là ông Lê Thanh Song ký tên. Ông Nguyễn Quang Tr. và bà L. ký với nội dung chủ bán đất và nhà còn ông Nguyễn Ngọc Ch., bà Ng. ký với nội dung vợ chồng tôi bán cho vợ chồng N, H. cái công nhà.

Sau đó để làm thủ tục sang tên nhà đất, ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. đã ký “H. đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho vợ chồng bà H. nhưng H. đồng này có ghi lùi ngày là ngày 05/5/1997. H. đồng có nội dung bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L.; Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc N, bà Hoàng Thị H.. Theo đó ông Tr. bà L. đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà H. lô đất tại xóm Đàm, phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa với đặc điểm 75m² (dài 25m, rộng 3m). Giáp ranh tứ cận:

Phía Bắc giáp đất còn lại của gia đình; Phía Nam giáp đất nhà anh M; Phía Đông giáp đất nhà anh Tr.; Phía Tây giáp đường L.N.T.

Giá chuyển nhượng là 20.000.000đ, bên nhận chuyển nhượng thanh toán vào ngày 15/5/1997; bên chuyển QSD đất giao đất vào cùng ngày. H. đồng này có đầy đủ các bên ký cùng con trai ông Nguyễn Quang Tr. là cháu Nguyễn Tiến D. ký.

Ngoài ra, ngày 10/5/1997 vợ chồng ông Tr., bà L. đã bán cho vợ chồng bà H. diện tích đất là dài 6m, rộng 3m, tiếp giáp phía trên diện tích 75m² trên với số tiền 700.000đ. Việc mua bán này có viết Giấy nhượng đất, có chữ ký của ông Tr., bà L., cháu D. và vợ chồng bà H.. Tổng diện tích vợ chồng bà H. đã mua của vợ chồng ông Tr., bà L. là dài 31, rộng 3m, sát phần đất nhà ông Tr., bà L. đang ở hiện nay.

Về tài sản trên đất: sau khi ông Tr., bà Ng. mua của ông Tr. bà L. đã xây dựng một phần. Sau khi làm H. đồng mua bán với ông Tr., bà L. thì vợ chồng bà H. đã sửa chữa và ở cho đến nay.

Từ khi mua bán đến nay, cả gia đình bà H. ở và sinh sống trên mảnh đất đó, mọi nghĩa vụ đóng góp cho địa phương đối với diện tích đất này vợ chồng bà H. đều thực hiện đầy đủ. Đã nhiều lần gia đình bà H. yêu cầu ông Tr. bà L. đưa giấy tờ đất để nhà bà đi làm thủ tục sang tên nhưng ông Tr. cố tình gây khó khăn, không thực hiện. Trước đó gia đình bà H. cũng đã đề nghị UBND phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho gia đình. Cụ thể:

Ngày 20/9/2001 ông Nguyễn Quang Ch. có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất gửi UBND thành phố Thanh Hóa với nội dung: “Nay do gia đình khó khăn nên tôi có bán lại cho vợ chồng anh Nguyễn Bá N, chị Hoàng Thị H. là người cùng phường phần đất vườn diện tích 75m² để gia đình anh N xây dựng nhà ở”.

Tại biên bản kiểm tra hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất ngày 05/10/2001 của UBND phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa có nội dung: Nguồn gốc sử dụng đất là đất thổ cư, gia đình ông Ch. đã được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSD số 0128 ngày 20/5/1991. Nay ông Ch. bán lại một phần đất vườn cho gia đình anh Nguyễn Bá N, diện tích 75,6m². Biên bản có ghi giáp ranh tứ cận diện tích hai bên mua bán.

Ngày 02/01/2002 UBND thành phố Thanh Hóa đã thông báo cho ông Ch. nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền 14.515.000đ nhưng ông Ch. không nộp, do đó chưa làm xong thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H. được.

Nay vợ chồng bà H. khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa buộc ông Tr., bà L. thực hiện nốt thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà theo H. đồng chuyển nhượng QSD đất hai bên đã ký vào ngày 05/5/1997.

2. Theo bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc diện tích 75m² mà bà H. trình bày là của bố mẹ anh tên ông Nguyễn Quang Tr. và bà Vũ Thị L.. Diện tích đất này nằm trong phần thừa đất đã được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSD số 0128 ngày 20/5/1991 mang tên bố anh là ông Nguyễn Quang Ch.. Trước đây diện tích 75m² này bố mẹ anh đã bán cho ông Nguyễn Ngọc Tr. và bà Hồ Thị Ng., có giấy mua bán viết tay. Sau đó ông Tr., bà Ng. đã bán diện tích đất này cho ông N, bà H. đều là người cùng phường. Sau đó để thuận tiện cho việc làm thủ tục nên giữa bố mẹ anh, anh và ông N, bà H. đã lập H. đồng chuyển nhượng QSD đất ghi ngày 05/5/1997 với nội dung bố

mẹ anh chuyển nhượng cho ông N, bà H. 75m² (dài 25m, rộng 3m) tại xóm Đàm, phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa với giá 20.000.000đ. Trong H. đồng có ghi giáp ranh tứ cận của mảnh đất.

Ngày 10/5/1997 bố mẹ anh là ông Tr., bà L. đã bán cho vợ chồng ông N, bà H. diện tích đất là dài 6m, rộng 3m, tiếp giáp phía trên diện tích 75m² trên với số tiền 700.000đ. Việc mua bán này có viết Giấy nhượng đất, có chữ ký của bố mẹ anh, anh và vợ chồng bà H..

Về phần tài sản trên đất đúng như bà H. đã trình bày. Diện tích đất này hiện ông N, bà H. đang sử dụng. Ông N, bà H. nhiều lần yêu cầu bố mẹ anh đưa giấy tờ đất để làm thủ tục sang tên nhưng bố mẹ anh chưa làm bởi vì trước đây đã ghi bán cho ông Tr., bà Ng. rồi, có giấy viết tay, nếu làm thủ tục sang tên cho ông N, bà H. sợ sẽ xảy ra tranh chấp.

Tòa án đã giải thích cho các bên về việc được Tòa án gia hạn để thực hiện hoàn thiện hình thức của H. đồng trong thời gian theo quy định của pháp luật. Bà H. đồng ý cùng gia đình anh D. làm thủ tục tại Văn phòng công chứng nhưng anh D. không đồng ý.

+ Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Ngọc Tr. và bà Hồ Thị Ng. đến Tòa án với tư cách người làm chứng và có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông Nguyễn Ngọc Tr. đã chết ngày 22/7/2019 (Theo giấy chứng tử do UBND phường Đ.T cung cấp) còn bà Ng. đã được triệu tập nhiều lần nhưng từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án và không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Hoàng Thị H. có đơn đề nghị Tòa án thành lập Hội đồng định giá để định giá tài sản tranh chấp và Xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2019 xác định:

1. Về đất: Loại đất: Đất vườn đô thị; Diện tích: 83,6m²; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Tứ cận: Phía Bắc giáp nhà ông Ch. dài 28,41m; Phía Nam giáp nhà bà Phụng dài 28,22m; Phía Đông giáp nhà bà Phụng rộng 2,91m; Phía Tây giáp đường L.N.T rộng 2,99m.

Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về quy định bảng giá đất thời kỳ 2015- 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để định giá: Giá đất 83,6m² x [(10.000.000đ- 65.000đ) : 2] = 415.283.000đ; Giá thị trường thời điểm tháng 8 N 2019 là: 83,6m² x [(30.000.000đ- 65.000đ) : 2] = 1.251.283.000đ.

2. Về công trình xây dựng trên đất: Áp giá theo Quyết định 25/2019/QĐ-UNND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa:

Nhà ở xây tường gạch 110, hồ trụ, khung kèo gỗ, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic, xây dựng N 1998; Diện tích xây dựng: 66m² x 2.169.000đ x 50% = 286.308.000đ.

Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đã có công văn đề nghị UBND phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa cung cấp các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Tr., bà L. với gia đình ông N, bà H.. Tại văn bản số 230 ngày 16/12/2019 về việc cung cấp thông tin địa chính của UBND phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa xác định: Nguồn gốc thửa đất số 139, tờ bản đồ 70 bản đồ kỹ thuật số đo vẽ N 2010 của phường Đ.T là đất ông Nguyễn Bá N, bà Hoàng Thị H. nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Tr., bà Hồ Thị Ng., có giấy tờ mua bán viết tay ngày 08/9/1997. Ông Nguyễn Ngọc Tr. nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. có giấy tờ mua bán viết tay ngày 05/6/1996 và ngày 10/6/1996 chiều rộng 2,8m, chiều dài 25m. Ngày 10/5/1997 ông Nguyễn Quang Tr. có bán cho ông N, bà H. một phần diện tích là chiều rộng 3,0m; chiều dài 6,0m để cộng vào phần diện tích hiện trạng của gia đình ông N đã mua của ông Nguyễn Ngọc Tr.. N 1998 ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. có làm giấy tờ mua bán viết tay ngày 17/01/1998 và H. đồng mua bán viết tay giữa hai bên ghi ngày 05/5/1997 chiều rộng 3,0; chiều dài 25m (có ghi giáp ranh tứ cận). Phần diện tích 75,6m² mà ông N bà H. đang sử dụng nằm trong phần diện tích đất vườn của ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/5/1991. Quá trình hai bên mua bán đất qua các loại giấy tờ có lúc ghi Nguyễn Quang Ch., có lúc ghi Nguyễn Quang Tr., UBND phường Đ.T xác nhận là một người.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Thanh Hóa đã quyết định:**

Căn cứ vào: Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 693; Điều 705; Điều 707; Điều 708; Điều 709 và Điều 713 Bộ luật dân sự 1995; Điểm b khoản 2 Điều 227, Điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm b.1, b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N, bà Hoàng Thị H..

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/1997 giữa ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. và ông Nguyễn Bá N, bà Hoàng Thị H. về việc chuyển nhượng diện tích 75m² (dài 25m, rộng 3m) tại xóm Đàm (nay là 299 L.N.T) phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa, Giấy chứng nhận QSD đất số 0128 mang tên ông Nguyễn Quang Ch. được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/5/1991 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Bá N, bà Hoàng Thị H. có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

- Án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi xét xử, ngày 12/6/2020 (bị đơn) làm đơn kháng cáo với nội dung:

Đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của Nguyên đơn và tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/5/1997 là vô hiệu.

* **Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không có thỏa thuận được với nhau về những nội dung tranh chấp nên đề nghị xét xử theo pháp luật.

- Bị đơn trình bày và tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa hai bên ngày 05/5/1997 đã được UBND Thành phố kiểm tra là đúng thực tế và chưa được chuyển mục đích sử dụng nên không phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 1993, vi phạm điều cấm của pháp luật. Cấp sơ thẩm áp dụng điểm b.1, b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao là không đúng với trường hợp tranh chấp trong vụ án này. Tại thời điểm giao dịch trên phần đất có tài sản của gia đình ông Tr. và bà L., cho đến nay chưa xây dựng thêm trên công trình nào. Ngoài ra theo H. đồng chuyển nhượng mang tên ông Nguyễn Ngọc N, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm đều mang tên ông Nguyễn Bá N nhưng chưa xác định làm rõ được hai người này có phải là một hay là hai người khác nhau. Do cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và áp dụng không đúng các căn cứ pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm: Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn và Tuyên bố hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/1997 là vô hiệu.

- Nguyên đơn trình bày và tranh luận: N 1995, gia đình mua đất của ông Nguyễn Ngọc Tr. và bà Hồ Thị Ng., lúc này ông Tr. và bà Ng. mua của ông Nguyễn Quang Tr. và bà Vũ Thị L. nhưng chưa sang tên. Gia đình đến ở trên đất này từ N 1995 và ngày 10/5/1997 có mua thêm của vợ chồng ông Tr. và bà L. diện tích đất liền kề chiều dài 6m, chiều rộng 3m, tổng hai lần mua là 75m². Gia đình đã sinh sống từ N 1995 đến nay, có trồng cây phía sau đất và sửa chữa lại nhà để ở, gia đình ông Tr. bà L. đều không có ý kiến hoặc không có tranh chấp. Đề nghị xem xét để đảm bảo quyền lợi cho gia đình.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của bị đơn: Tại cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, thể hiện việc ông Tr. và bà L. đã bán đất của gia đình được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Ông Tr. và bà L. đã nhận tiền và gia đình ông N và bà H. đã ở và sử dụng đất từ N 1995 đến nay không có khiếu nại tranh chấp gì giữa hai bên. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá.

Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 quyết định theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của ông Tr. và bà L., giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của TAND Thành phố Thanh Hóa.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến, tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không có thỏa thuận được với nhau về các nội dung tranh chấp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo:

- Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/1997: Nguyên đơn, bị đơn tại giai đoạn sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm đều thừa nhận việc mua bán đất đang tranh chấp trên thông qua người trung gian là ông Nguyễn Ngọc Tr. và bà Hồ Thị Ng.. Từ năm 1995 ông Nguyễn Ngọc N và bà Hoàng Thị H. cùng gia đình đã đến ở và sinh sống trên mảnh đất đó cho đến nay không có tranh chấp. Các bên đã thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 05/5/1997 đều có chữ ký của bên bán và bên mua là đúng. Quá trình sinh sống, ông Nguyễn Ngọc N và bà Hoàng Thị H. có mua thêm của ông Nguyễn Quang Tr. và bà Vũ Thị L. thêm 6m chiều dài, 3m chiều rộng liền kề có viết giấy vào ngày 10/5/1997. Các bên cũng thừa nhận để làm tắt thủ tục sang tên đổi chủ, giữa vợ chồng ông Tr., bà L.; vợ chồng ông Tr., bà Ng.; vợ chồng ông N, bà H. thống nhất lập Biên bản mua bán nhà và đất ở ngày 17/01/1998. Sau đó ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc N, bà Hoàng Thị H. ghi lùi ngày là 05/5/1997 với nội dung chuyển nhượng 75m² đất tại xóm Đ., phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa (dài 25m; rộng 3m) với số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ngày 10/5/1997 ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. bán thêm cho ông N, bà H. diện tích đất là chiều dài 6m, chiều rộng 3m tiếp giáp phía trên phần đất này với số tiền 700.000đ.

Ngày 20/9/2001, ông Nguyễn Quang Tr. có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất với nội dung “Đây là khu đất của gia đình tôi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số 0128 ngày 20/5/1991. Nay do gia đình khó khăn nên tôi có bán lại cho vợ chồng anh Nguyễn Bá N, Hoàng Thị H. là người cùng phường phần đất vườn diện tích 75m² để gia đình anh N xây dựng nhà ở ổn định cuộc sống. Để thuận tiện cho việc sử dụng của chủ mua, cũng như đảm bảo theo quy định của Nhà nước, gia đình tôi làm đơn này xin được chuyển mục đích sử dụng đất”. Chủ tịch UBND phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa đã xác nhận đơn của ông Tr., đề nghị UBND TP Thanh Hóa xem xét giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất ngày 05/10/2001 của UBND phường Đ.T có nội dung xác định diện tích đất ông Tr. được nhà nước cấp giấy chứng nhận số 0128 ngày 20/5/1991 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Nay ông Tr. bán lại cho anh N một phần đất vườn diện tích 75,6m². Biên bản ghi cụ thể vị trí lô đất hai bên mua bán diện tích 75,6m² đất vườn, giáp ranh tứ cận của diện tích đất. Biên bản này có chữ ký của chủ hộ là ông Tr..

Từ các chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. đã bán cho ông Nguyễn Bá N, bà Hoàng Thị H. một phần diện tích đất vườn là 75m² mà vợ chồng ông đã được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; Người thực hiện chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch. Việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, bên chuyển nhượng đã nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng. Mục đích và nội dung thỏa thuận chuyển nhượng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/1997 giữa ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. với ông N, bà H. được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên, chữ ký của anh D. là con trai ông Tr., bà L.. Bị đơn cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng này là đúng, không có ý kiến gì.

Đối với ông Nguyễn Ngọc Tr. và bà Hồ Thị Ng., mặc dù có qua khâu Tr. gian mua bán với nhau nhưng sau đó các bên đã thống nhất lập bằng văn bản “Biên bản mua bán nhà và đất ở” ngày 17/01/1998 ghi ông Nguyễn Quang Tr. là chủ bán, còn ông Nguyễn Ngọc Tr. là người làm chứng; chủ mua là ông N, bà H.. Phần cuối biên bản có ghi chủ bán đất và nhà do chồng là ông Nguyễn Quang Tr., vợ là bà L., con trai trưởng Nguyễn Tiến D. ký; Bà Ng. ghi “Tôi là Hồ Thị Ng., vợ chồng tôi đã bán cho vợ chồng N, H. cái cổng nhà” có chữ ký của vợ chồng ông Tr., bà Ng.. Ngoài ra còn có đại diện xóm trưởng khu phố Đ là ông Lê Thanh S ký chứng nhận. Biên bản có vẽ sơ đồ mảnh đất, giáp ranh tứ cận phù hợp với hiện trạng thửa đất mà ông N, bà H. đang sử dụng hiện nay. Bị đơn cũng thừa nhận việc này, xác nhận chữ ký trong Biên bản đúng là của ông Tr., bà L. và anh D. nhưng lấy lý do sợ ông Tr., bà Ng. kiện đòi đất đã bán cho ông Tr. bà Ng. nên không hoàn tất thủ tục mua bán cho ông N, bà H. suốt hơn hai mươi năm qua là không có cơ sở, gây khó khăn trong việc làm thủ tục chuyển đổi QSD đất cho gia đình ông N, bà H..

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã làm thủ tục bàn giao đất cho nhau. Người nhận chuyển nhượng đã sửa lại nhà và ở ổn định từ khi mua đất cho đến nay. Người chuyển nhượng vẫn ở trên diện tích đất còn lại liền kề. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình: Bên bán đã nhận tiền và bàn giao đất, bên mua đã giao đủ tiền, đã nhận đất và sử dụng. Bên mua cũng đã nộp tiền thuế sử dụng đất hàng năm và các nghĩa vụ của địa phương từ khi mua cho đến nay.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên tuy có vi phạm điều kiện về hình thức không có công chứng, chứng thực nhưng sau khi thực hiện Hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã sửa chữa, ở và sinh hoạt và từ 1995 đến nay bên chuyển nhượng không phản đối và có ý kiến gì. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 05/5/1997 giữa ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. với ông Nguyễn Ngọc N, bà Hoàng Thị H. là hoàn toàn tự nguyện và mục đích, nội dung của Hợp đồng không trái với pháp luật và đạo đức xã hội nên đủ điều kiện được công nhận có hiệu lực thi hành. Ông Nguyễn Bá N và bà Hoàng Thị H. có nghĩa vụ làm các thủ tục với nhà nước có

thẩm quyền để được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa hai bên, bên bán ghi tên chồng là ông Nguyễn Quang Ch. và bên mua tên chồng là Nguyễn Ngọc N thì từ trước đến nay ông Ch. vẫn là chồng bà L., ông Nguyễn Ngọc N vẫn là chồng bà H. không có ly hôn và kết hôn mới. Như vậy ghi tên ông Ch. (trước đây) và ông Tr. (hiện nay) đều là một người và là chồng bà L. từ trước tới nay; tên ông Nguyễn Ngọc N (trước đây) và ông Nguyễn Bá N (hiện nay) cũng đều là một người và là chồng của bà H.. Đây là do quá trình ghi chép giấy tờ có sự sai sót nhầm lẫn nhưng không ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng, khẳng định ông Ch. và ông Tr. (bán bán) là một người; ông Ngọc N và Bá N là một người.

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tr. và bà L. kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới ngoài việc trình bày như ở cấp sơ thẩm. Xét thấy cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Bá N và bà Hoàng Thị H là có căn cứ. Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông Ch. và bà L. (bị đơn), giữ nguyên quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm.

[3]. Án phí phúc thẩm: ông Ch. và bà L. phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận theo quy định của pháp luật..

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Quang Tr. và bà Vũ Thị L. (đồng bị đơn, vợ chồng), giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa.

2. Áp dụng: Khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 693; Điều 705; Điều 707; Điều 708; Điều 709 và Điều 713 Bộ luật dân sự 1995; Khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của UBTV Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N và bà Hoàng Thị H..

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/1997 giữa ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. và ông Nguyễn Bá N, bà Hoàng Thị H. về việc chuyển nhượng diện tích 75m² (dài 25m, rộng 3m) tại xóm Đ (nay là ... L.N.T) phường Đ.T, thành phố Thanh Hóa, Giấy chứng nhận QSD đất số 0128 mang tên ông Nguyễn Quang Ch. được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/5/1991 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Bá N, bà Hoàng Thị H. có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang Tr., bà Vũ Thị L. phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông N, bà H. số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) đã nộp theo biên lai số AA/2017/0006987 ngày 08/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang Tr. và bà Vũ Thị L. phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001134 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 7a 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.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TP Thanh Hóa;
- VKSND TP Thanh Hóa;
- Chi cục THADS TP Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Hà Huy Hùng

