

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **490/2021/DS-PT**

Ngày: 24/12/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng, chuyển đổi; yêu
cầu công nhận quyền sử dụng đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình;

Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 332/2021/TLPT - DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 24/05/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 407/2021/QĐ-PT ngày 02/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 579/2021/QĐHPT-PT ngày 24 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 637/2021/QĐHPT-PT ngày 16 tháng 12 năm 2021; giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Phạm văn T**, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Ô số 92, lô D6 khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn: Bà **Cao Thị N**, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: Ô số 93, lô D6 khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị N: Anh Bùi Xuân A, sinh năm 1977; địa chỉ hộ khẩu thường trú: Phòng 4 - D1 K, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; địa chỉ cư trú: Ngõ 332, L, quận H, thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số 1289/2021 ngày 16/4/2021 tại Phòng Công chứng N, thành phố Hà Nội- BL221). Người bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Cao Thị N: Luật sư Nguyễn Mạnh T - Công ty Luật TNHH M - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

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

3.1. Anh **Bùi Xuân A**, sinh năm 1977; địa chỉ: Hộ khẩu thường trú: Phòng 4-D1 K, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

3.2. Anh **Bùi Xuân M**, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ô số 93, lô D6 khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

3.3. Bà **Trương Thị M**, sinh năm 1957; địa chỉ nơi đăng ký HKTT: Số 73, ngách 3/4 Hoàng Đạo T, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; địa chỉ tạm trú: Ô số 92, lô D6 khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

3.4. **Công ty Cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị H(HANHUD)**; địa chỉ: Xã T, huyện T, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung H - Giám đốc Công ty.

4/ Người kháng cáo: Bà **Cao Thị N**, anh **Bùi Xuân A**, anh **Bùi Xuân M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Phạm Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T trình bày:

Ông Bùi Xuân S (chồng bà Cao Thị N) có 02 ô đất liền kề nhau được đánh số 92 và 93 tại Lô D6 khu đô thị mới K - C, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là ô đất số 92, ô đất số 93).

Qua sự giới thiệu của chú ruột ông T là Phạm Văn H. Ngày 30/12/2000, ông T và ông S đã ký Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông S chuyển nhượng cho ông T ô đất số 93, diện tích 51 m², đất xây dựng 48 m², hai bên thống nhất giá 250.000.000đ. Việc mua bán đã lập giấy tờ và giao nhận đủ tiền.

Năm 2001, anh trai ông S là ông Bùi Xuân T muốn xây dựng nhà tại ô đất số 91 nên ông S đã đặt vấn đề đổi ô đất số 92 mà ông S đang sử dụng lấy ô đất số 93 mà ông T đã mua của ông S. Mục đích để ông S cùng lúc xây hai nhà cho ông Tr và ông T để tiết kiệm chi phí xây dựng. Tiền xây dựng ông S chia đôi cho hai nhà; ông T đã tạm ứng, thanh toán tiền cho ông S theo tiến độ xây dựng.

Sau khi xây nhà, ông T thấy nhà có một số chỗ bị nứt và đã yêu cầu ông S khắc phục nhưng ông S không cho thợ thực hiện. Khi nghiệm thu nhà, ông S có thông báo ông T còn thiếu khoảng 11.500.000đ; ông S có viết giấy việc nhà ông T thiếu tiền (ông đã nộp cho Tòa án). Vợ chồng ông T yêu cầu ông S đổi lại giấy tờ của 2 ô đất số 92 và ô đất số 93 và thanh toán tiền nhưng ông S đã không nhận tiền và bỏ lên tầng không tiếp.

Từ đó đến nay, gia đình ông T ở ô đất số 92, gia đình ông S ở ô đất số 93 và gia đình ông S đã làm Giấy chứng nhận QSD đất đối với ô đất số 93; hai bên sinh sống ổn định từ năm 2001 đến nay.

Đã nhiều lần ông T mang tiền đến nhà nhưng ông S không cho gặp để giải quyết công nợ và hoàn tất giấy tờ nên ông T có đơn ra UBND phường K. Sau đó, ông S cho rằng ông T phải thanh toán thêm một số khoản phí khác và tiền lãi chưa trả đến nay. Ông T và ông S mới thống nhất số tiền cụ thể nhưng chưa kịp thực hiện thì ông S chết năm 2017.

Nay bà Ngoạt (là vợ ông S) không đồng ý với nội dung ông S và ông T đã thống nhất. Bà cho rằng khoản tiền còn nợ đó là tiền vợ chồng ông S, bà Ngoạt đầu tư với nhà ông T do vậy phải thanh toán theo tỷ lệ giá thị trường để trả cho bà Ngoạt; ông T không đồng ý nên ông T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: 1/ Yêu cầu công nhận ông Phạm Văn T và bà Trương Thị Mai là người có quyền sử dụng đối với ô đất số 92; 2/ Yêu cầu bà Cao Thị N xuất trình, bàn giao những giấy tờ có liên quan đến ô đất số 92 và xuất trình giấy tờ mua bán giữa ông T và ông Bùi Xuân S đối với ô đất số 92 trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Cao Thị N bàn giao giấy tờ liên quan đến ô đất số 92 vì trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng, nguyên đơn được biết bà Ngoạt không có giấy tờ và cũng không lưu giữ giấy tờ gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Cao Thị N trình bày:

Bà không đồng ý việc ông T khởi kiện vì khi chồng bà còn sống, ông Bùi Xuân S có xây nhà tại ô đất số 92 cho ông T ở từ năm 2001 đến nay chưa thanh toán tiền. Chồng bà có nói lại là ông T còn nợ tiền nhưng nợ bao nhiêu bà không biết, gia đình bà không tranh chấp gì về nhà đất với ai cả. Nay ông T khởi kiện ra Tòa án, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Chồng bà là ông Bùi Xuân S chết năm 2017, Đến nay ông T vẫn chưa trả tiền, bà vẫn thiện chí, không có ý kiến gì với gia đình ông T, bà không tranh chấp gì.

Bà và ông S có 02 người là bà Bùi Xuân Anh, sinh năm 1977 và Bùi Xuân Minh, sinh năm 1988. Ngoài ra, bà và ông S không có người con riêng, con nuôi nào khác. Gia đình bà không có tranh chấp gì với ai nên bà đề nghị không đưa các con bà vào tham gia tố tụng, bà đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho gia đình bà và gia đình ông T hòa giải.

Việc chồng bà xây nhà cho ông T đã gần 20 năm, nay chồng bà đã mất, không để lại giấy tờ gì, bà cũng không giữ giấy tờ gì.

Nay bà đã nhiều tuổi, không đi được xe máy không tiện đến Tòa án tham gia tố tụng nên bà đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án. Còn đối với gia đình ông T, bà vẫn có thiện chí hợp tác trên tinh thần gia đình ông T phải nhìn nhận đúng bản chất sự việc và sang nhà gặp bà để trao đổi và thống nhất chứ bà không tranh chấp gì với ai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người (pháp nhân) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội (HANHUD) trình bày:

Theo Công văn yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ của Tòa án, qua rà soát, kiểm tra hồ sơ lưu giữ, HANHUD đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu liên quan đến ô đất số 92 - D6, ô đất số 93 gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 66 ngày 30/4/2000; Bảng kê số lượng lô đất; Bảng tổng hợp đất hạ tầng; Bảng tổng hợp danh sách các hộ mua đất tại khu K - C; Hóa đơn giá trị gia tăng; Biên bản giao nhận; Hồ sơ thửa đất. Toàn bộ tài liệu đều có dấu của Công ty.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án không đưa Công ty vào tham gia tố tụng, Công ty đã cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Công ty không liên quan đến việc mua bán đất giữa ông Phạm văn T và ông Bùi Xuân S, đồng thời Công ty cũng không có quan điểm gì đối với việc ông Phạm văn T khởi kiện bà Cao Thị N. Việc tranh chấp giữa ông Phạm văn T và bà Cao Thị N là thỏa thuận dân sự giữa hai bên. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật. Công ty xin từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc cũng như phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Xuân Anh, anh Bùi Xuân Minh: Tòa án đã nhiều lần thông báo cho anh Bùi Xuân Anh, anh Bùi Xuân Minh đến Tòa án ghi ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ nhưng các anh không đến làm việc cũng như không có văn bản gửi Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 24/05/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm văn T: Công nhận diện tích đất tại ô đất số 92, lô D6 khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông Phạm văn T và bà Trương Thị Mai.

Ông Phạm văn T và bà Trương Thị Mai có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Thanh Trì (nay là Công ty Cổ phần kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội - HANHUD) tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại ô đất số 92, lô D6 Khu đô thị mới C - K, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 07/06/2021, Toà án nhân dân quận Hoàng Mai nhận được đơn kháng cáo của bà Cao Thị N, anh Bùi Xuân Anh, anh Bùi Xuân Minh.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn - ông Phạm văn T trình bày: Năm 2001, ông mua ô đất số 93 của ông Bùi Xuân S; giá 250.000.000đ; có giấy chuyển nhượng và biên bản giao tiền nhưng khi chuyển nhà năm 2002 ông bị mất giấy tờ. Sau khi mua, ông và ông S thỏa thuận đổi cho ông sang ô đất số 92 để tiện cho việc ông S xây nhà cho nhà ông và nhà ông Tr (anh trai ông S). Khi xây xong nhà thì giữa ông và ông S có khúc mắc nhau; ông S cho rằng ông còn nợ ông S 11.500.000đ (ông S có bản kê các khoản thiếu và ông đã nộp cho Tòa án); ông yêu cầu ông S khắc phục lỗi bị nứt nhà mới thanh toán. Gia đình ông đã ở tại nhà đất xây trên ô đất số 92 từ năm 2002. Nhiều lần ông yêu cầu ông S đổi lại giấy tờ nhà và hai bên thanh toán tiền xây dựng còn thiếu nhưng do ông S biết ông bị mất giấy tờ mua đất nên ông S làm khó gia đình ông và không hợp tác làm thủ tục đổi đất. Năm 2017, ông yêu cầu UBND phường giải quyết. Tại UBND phường ông S đã xác nhận có bán cho ông ô đất số 93 và ông chỉ còn thiếu tiền xây nhà. Ông S và ông có viết lại giấy tờ chuyển nhượng không đề ngày do ông S cầm; có thỏa thuận ông đưa thêm cho ông S 200 (hai trăm) triệu đồng để ông S hoàn tất thủ tục nhà đất cho ông. Khi chưa thực hiện thỏa thuận này thì ông S chết. Bà Mai - vợ ông và bà Ngoạt (vợ ông S) có thỏa thuận là gia đình ông đưa cho bà Ngoạt thêm 01 (một) tỷ đồng để bà Ngoạt đưa cho gia đình ông giấy tờ gốc của ô đất số 92. Tuy nhiên, ông không đồng ý vì số tiền quá lớn và bà Ngoạt cũng không có giấy tờ gốc của ô đất số 92 vì đã dùng bộ giấy tờ ô đất số 92 xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ô đất số 93. Kể cả trong trường hợp bà Ngoạt có đủ giấy tờ thì thủ tục cũng rất phức tạp về khai nhận di sản. Ông thấy việc thỏa thuận để làm giấy tờ giữa nhà ông và nhà bà Ngoạt là không thể thực hiện được; ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất ô đất số 92 của gia đình ông đã nhận chuyển nhượng và chuyển đổi.

Nếu tại phiên tòa hôm nay, gia đình bà Ngoạt đưa cho ông bộ hồ sơ gốc của ô đất số 92 và cam kết hỗ trợ ông làm được Giấy chứng nhận QSD đất của ô đất số 92 thì ông sẽ đưa cho gia đình bà Ngoạt số tiền 200.000.000đ như thỏa thuận của ông và ông S trước đây. Nếu gia đình bà Ngoạt không đồng ý thì ông đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị N - anh Bùi Xuân Anh trình bày:

Gia đình anh đều nhận được giấy triệu tập phiên tòa hôm nay nhưng em trai anh là Bùi Xuân Minh bận việc không đến tham gia phiên tòa được.

Khoảng năm 2000, bố anh là ông Bùi Xuân S có mua 03 ô đất là ô đất số 91, ô đất số 92, ô đất số 93, D6 khu đô thị C - K. Sau khi mua, ông S bán cho ông Tr -

anh trai ông S ô đất số 91; bán cho ông T ô đất số 92. Sau đó, cả ông Tr và ông T đều nhờ ông S xây hộ nhà vì ông S là kỹ sư xây dựng. Ông S làm thiết kế, gọi vật liệu, gọi thợ cho cả hai nhà. Để thuận lợi cho việc xây dựng hai nhà cạnh nhau nên ông S đã thỏa thuận đổi cho ông T sang ô đất số 92. Sau khi xây nhà, từ năm 2002, gia đình ông T dọn về ở tại nhà đất ở ô đất số 92. Sau đó một thời gian ngắn, gia đình anh xây nhà về ở cạnh nhà ông T. Anh xác định gia đình ông T không ở nhờ, không ở thuê vì từ đó đến nay anh không thấy bố mẹ anh thu tiền thuê nhà của gia đình ông T và cũng không đòi tiền bán đất hay đòi nhà đổi với gia đình ông T.

Sau khi bố anh chết, bà Mai (vợ ông T) và mẹ anh có thỏa thuận là gia đình ông T đưa thêm cho gia đình anh 01 (một) tỷ đồng; bà Mai có viết giấy và gia đình anh chỉ cầm bản phô tô. Trong giấy không thể hiện là nội dung số tiền là tiền đất thiếu, tiền xây dựng thiếu hay tiền để nhà anh hoàn tất giấy tờ, Tuy nhiên, bà Mai không giao tiền cọc trước cho gia đình nhà anh nên thỏa thuận này không thực hiện được.

Anh chỉ biết gia đình ông T có nợ lại tiền xây dựng; theo anh, gia đình ông T còn nợ lại tiền chạy giấy tờ xây nhà, thiếu tiền xây dựng nhưng nợ bao nhiêu anh không rõ và ông S cũng không dặn lại là gia đình ông T còn nợ lại bao nhiêu tiền. Hai văn bản gốc theo ông T là bút tích chữ viết và chữ ký của ông S kê số tiền xây dựng còn thiếu 11,5 triệu đồng mà Tòa án cho anh xem thì anh thấy giống chữ viết và chữ ký của bố anh nhưng anh không khẳng định đó là chữ ký, chữ viết của bố anh. Anh cũng không yêu cầu Tòa án giám định chữ viết, chữ ký tại hai văn bản này.

Với ý kiến của ông T về việc nếu gia đình anh đưa cho ông T bộ hồ sơ gốc của ô đất số 92 và hỗ trợ gia đình ông T làm được Giấy chứng nhận QSD đất thì ông T sẽ đưa cho gia đình anh số tiền 200.000.000đ như thỏa thuận của ông T với bố anh trước đây thì anh có ý kiến: Trước đây gia đình anh không có hồ sơ gốc nhưng mới tìm thấy. Sau khi trao đổi với mẹ và em anh thì gia đình anh không đồng ý số tiền 200.000.000đ nữa vì tiền từ năm 2017 đến nay đã mất giá. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của mẹ anh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Trương Thị Mai trình bày: Bà đồng ý với lời trình bày của ông T - chồng bà. Gần 20 năm mua đất, xây nhà mà không có giấy tờ bà rất sốt ruột nên sau khi ông S chết bà có thỏa thuận với bà Ngoạt về việc đưa thêm cho bà Ngoạt 01 (một) tỷ đồng và có viết giấy tờ. Tuy nhiên, ông T không đồng ý và bà Ngoạt cũng không có giấy tờ gốc của ô đất số 92 mà chỉ có giấy tờ phô tô và yêu cầu phải đưa tiền trước. Do vậy, gia đình bà thấy không thể làm được giấy tờ nhà đất theo thỏa thuận này nên không thực hiện tiếp thỏa thuận giữa bà và bà Ngoạt. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cao Thị N trình bày quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm chưa làm rõ việc mua bán giữa ông S và ông T; chưa làm rõ thỏa thuận giữa bà Mai và bà Ngoạt về việc gia đình ông T sẽ giao thêm cho gia đình bà Ngoạt số tiền 01 (một) tỷ đồng.

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 đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Có căn cứ việc ông T đã mua đất của ông S ô đất số 93, sau đó đổi ô đất số 92; ông S nhận thầu xây dựng nhà cho gia đình ông T. Do vậy, việc mua bán đã hoàn tất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố và người liên quan không có yêu cầu độc lập về việc đòi tiền thiêu xây nhà. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngoạt; dành quyền cho bà Ngoạt khởi kiện vụ án khác về đòi tiền xây dựng nhà.

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:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Ông Phạm văn T yêu cầu Tòa án công nhận ông là người có toàn quyền sử dụng đất tại ô đất số 92 do ông nhận chuyển nhượng, chuyển đổi mà có. Quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền:

Bà Cao Thị N cư trú tại địa chỉ ô đất số 93, lô D6 khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Tài sản tranh chấp là bất động sản thuộc địa phận quận Hoàng Mai. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về chứng cứ:

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải nhiều lần nhưng bà Cao Thị N vắng mặt không có lý do.

Nguyên đơn xuất trình Biên bản hòa giải tại cơ sở ngày 13/4/2017 và ngày 29/5/2017. Tuy Toà án không thu thập được bản gốc nhưng ông Lưu Văn Thực - là phó bí thư chi bộ khu đô thị K và ông Đào Trọng Vinh - tổ trưởng tổ hòa giải xác

nhận biên bản phô tô này là có thực, đúng nội dung diễn ra buổi hòa giải và biên bản gốc do tổ hoà giải cơ sở lưu giữ. Do vậy, hai biên bản này đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Về kháng cáo:

Tại phiên toà ngày 24/05/2021, có mặt người đại diện theo uỷ quyền của bà Cao Thị N. Ngày 07/06/2021, Toà án nhân dân quận Hoàng Mai nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/06/2021 của bà Cao Thị N, anh Bùi Xuân Anh, anh Bùi Xuân Minh. Do đó, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Phạm vi kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.5] Về việc có mặt, vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Toà án đã triệu tập hợp lệ phiên toà lần thứ hai đối với tất cả các đương sự. Tại phiên toà phúc thẩm có mặt ông Phạm văn T, anh Bùi Xuân Anh, bà Trương Thị Mai và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cao Thị N. Vắng mặt anh Bùi Xuân Minh và Công ty CPKD phát triển nhà và đô thị Hà Nội. Trong đó, Công ty CPKD phát triển nhà và đô thị Hà Nội đã có yêu cầu vắng mặt tại phiên toà. Hội đồng xét xử thấy, anh Bùi Xuân Minh là người kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên toà không có lý do, không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng; thuộc trường hợp từ bỏ kháng cáo; cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Bùi Xuân Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm văn T về việc yêu cầu công nhận ông Phạm văn T và bà Trương Thị Mai là người có quyền sử dụng đối với ô đất số 92 -D6, khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, Hà Nội:

[2.1.1] Về nguồn gốc nhà đất:

Các đương sự đều xác nhận và tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 10/11/2000, ông Bùi Xuân S mua ô đất số 92 và ô đất số 93 của Công ty Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội thông qua đơn vị trung gian là Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà. Việc mua bán có biên bản và hóa đơn; ngay tình và hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T xuất trình “Biên bản nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 30/12/2000 bản phô tô; không có bản gốc và bản có công chứng, chứng thực.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Biên bản hòa giải tại cơ sở ngày 13/4/2017 và ngày 29/5/2017 có sự tham gia của ông Bùi Xuân S và ông S đã trình bày: Ông S bán ô đất số 93 cho ông T; sau đó hai bên đồng ý để ông T sử dụng ô đất số 92; ông S xây nhà giúp ông T nhưng ông T chưa thanh toán xong. Ông T tự cân đối và đưa

cho ông S số tiền còn thiếu và ông S sẽ đưa cho ông T giấy tờ ô đất số 92 và viết lại giấy chuyển nhượng ô đất số 92 cho ông T. Tại biên bản làm việc ngày 19/5/2017 do UBND phường K tổ chức để giải quyết tranh chấp giữa hai bên; ông Bùi Xuân S có mặt và ông S đã trình bày: Ông có chuyển nhượng cho ông T ô đất số 93, hiện mới trả tiền một phần. Ông S đồng ý cung cấp hợp đồng mua bán, biên bản bàn giao mốc giới nếu ông T chấp nhận giao số tiền mà ông S đề nghị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ngoạt xác nhận gia đình bà không tranh chấp đất cát nhà cửa với ai cả.

Lời khai của ông T, ông S (khi còn sống) và bà Ngoạt phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Lã Đại Dương, ông Nguyễn Hữu Ngọc, ông Phạm Văn Hoạt - những người sống cùng khu vực biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đổi đất giữa ông T và ông S; phù hợp với phần kết luận của Biên bản hòa giải tại cơ sở ngày 13/4/2017, ngày 29/5/2017 ngày 19/5/2017 xác nhận việc ông S đã bán ô đất số 93 sau đó đổi ô đất số 92 cho ông T; ông S nhận thầu xây dựng nhà cho ông T nhưng sau đó hai bên vướng mắc tiền xây dựng nhà và không có tiếng nói chung nên không giải quyết được về giấy tờ nhà đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Bùi Xuân Anh cũng thừa nhận từ năm 2002 đến nay, gia đình anh không đòi ông T tiền đất, đòi tiền thuê nhà hay đòi nhà cho ở nhờ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, có cơ sở việc ông S đã chuyển nhượng ô đất số 93 cho ông T và đã nhận đủ tiền bán đất thể hiện ở lời khai của ông Bùi Xuân S khi còn sống. Sau đó đã đổi cho ông T sang ô đất số 92 để thuận tiện cho việc xây dựng nhà của ông T là sự thật khách quan. Ngày 09/12/2009, ông Bùi Xuân S và bà Cao Thị N đã được UBND quận Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận QSD đất đổi với ô đất số 93.

Lời khai của các đương sự, những người làm chứng và các tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện: Sau khi bán và đổi đất, ông S đã nhận thầu xây căn nhà thô cho gia đình ông T; ông T đã hoàn thiện nhà và đã sinh sống ổn định tại ô đất số 92 từ năm 2002 cho đến nay; gia đình ông T đã ký hợp đồng mua bán điện sinh hoạt ngày 30/12/2002; thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất đối với nhà nước hàng năm trong khi gia đình ông S, bà Ngoạt là nhà liền kề sinh sống hàng ngày bên cạnh nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

[2.1.2] Xét về giao dịch chuyển nhượng, chuyển đổi:

Hội đồng xét xử nhận thấy, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và gia đình ông T năm 2000 nên áp dụng mục 2.3 khoản 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao để giải quyết.

Tuy việc chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức và các quy định của luật đất đai nhưng các bên tham gia hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; các bên đang sinh sống ổn định từ năm 2002. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất đã được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất cho chủ đầu tư là Công ty Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội. Đất đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi mua ô đất số 93 và đổi sang ô đất số 92 thì gia đình ông T đã làm nhà kiên cố; bên chuyển nhượng không những không phản đối mà còn đi lo giấy tờ và xây dựng nhà cho gia đình ông T; việc xây nhà cũng không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý về hành vi vi phạm hành chính; gia đình ông T đã sinh sống ổn định gần 20 năm và đóng thuế đất; gia đình ông S, bà Ngoạt không có tranh chấp gì về nhà đất. Do vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm văn T là phù hợp với Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015;

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm văn T về yêu cầu bà Cao Thị N bàn giao giấy tờ liên quan đến ô đất đất 92:

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu nên Toà án sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên là thiếu sót. Thiếu sót này không nghiêm trọng và Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị N, anh Bùi Xuân Anh:

Từ những nhận định tại mục [2], Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị N, anh Bùi Xuân Anh.

Đối với số tiền xây dựng ông T còn thiếu ông Bùi Xuân S (nếu có) không thuộc phạm vi khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn - bà Cao Thị N không có yêu cầu phản tố; các thừa kế của ông S cũng không có yêu cầu độc lập cũng như không cung cấp được số tiền nợ và các chứng cứ kèm theo nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà Cao Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà Ngoạt là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa về cách tuyên nên bà Cao Thị N, anh Bùi Xuân Anh, anh Bùi Xuân Minh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Tiết b.3 tiểu mục b, mục 2.3 khoản 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;
- Khoản 2,3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 93; Điều 271; Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điểm f khoản 1 Điều 11; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Bùi Xuân Minh; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị N, anh Bùi Xuân Anh; sửa bản án số 12/2021/DS-ST ngày 24/05/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội về cách tuyên cụ thể như sau:

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm văn T. Công nhận tòa bộ diện tích đất tại ô đất số 92, lô D6 khu đô thị K - C, phường K, quận Hoàng Mai, Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm văn T và bà Trương Thị Mai.

[1.2] Ông Phạm văn T và bà Trương Thị Mai có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Thanh Trì (nay là Công ty Cổ phần kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội - HANHUD) tiến hành thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; quyền sử dụng đất tại ô đất số 92, lô D6 khu đô thị mới C - K, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo bản án có hiệu lực.

[1.3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm văn T về việc yêu cầu bà Cao Thị N bàn giao giấy tờ liên quan đến ô đất số 92, lô D6 Khu đô thị mới C - K, phường K, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

[2] Về án phí: Ông Phạm văn T, bà Cao Thị N, anh Bùi Xuân Anh, anh Bùi Xuân Minh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Anh Bùi Xuân Anh

được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0049264 ngày 16/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai; anh Bùi Xuân Minh được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0049263 ngày 16/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Văn phòng.

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

Nguyễn Thu Hồng