TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2020/DS-PT
Ngày 28 - 5 - 2020

"V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Hữu Tăng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Thực

Ông Trương Quang Tú

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Đông Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc: ***"****Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất****"***.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1947 (có mặt).

Trú tại*:* Thôn H, xã Q, huyện X, tỉnh Quảng Ninh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là: Luật sư Lại Thị Trang - Công ty Luật TNHH Kosy thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

Địa chỉ: Số 162 phố Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Anh Dương Cao S, sinh năm 1972 (có mặt).

Trú tại: Thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Dương Cao A, sinh năm 1946 (có mặt).

Trú tại: Thôn H, xã Q, huyện X, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị Trần Thị B, sinh năm 1973 (có mặt).

Trú tại: Thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

- Chị Dương Thị N, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn 2, xã Q, huyện X, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị Dương Thị C, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Trú tại: B14-03 đường Đ phường T quận 7 thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Dương Cao D, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn H, xã Q, huyện X, tỉnh Quảng Ninh.

- Anh Dương Cao T, sinh năm 1979 (có mặt).

Trú tại: Số 108 N, phường N, quận L, thành phố Hải Phòng.

- Anh Dương Cao M, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn H, xã Q, huyện X, tỉnh Quảng Ninh.

- Ông Trần Quang V, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1958 (có mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

- Ủy ban nhân dân xã Đ.

Người đại diện theo pháp luật là ông Dương Văn Ô- Chủ tịch UBND xã Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày: Trước đây vợ chồng bà có một ngôi nhà cấp bốn (Hai gian xây gạch ba vanh lợp ngói) xây trên diện tích đất 200 m^2 ở thôn E xã Đ. Lợi dụng việc chồng bà (ông Dương Cao A) là thương binh sọ não, lúc nhớ lúc không, mà bà và các con thì đi làm ăn ở Quảng Ninh không có nhà nên anh Dương Cao S đã lừa chồng bà ký giấy bán nhà đất cho anh S lúc nào mà bà không được biết và cũng không có sự bàn bạc gì, không có sự đồng ý của bà. Mãi đến năm 2010 bà về quê mới được biết là chồng bà bán nhà đất cho anh S nên bà mới khởi kiện ra UBND xã Đ để đề nghị giải quyết. Lúc đó bà mới được chính quyền địa phương cho xem bản hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chồng bà và anh S lập năm 1994. Nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện K xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên để buộc anh S phải tháo dỡ công trình để trả lại cho bà một phần diện tích là 107 m^2 đất trong tổng số 200 m^2 đất ở trên. Ngoài ra bà đề nghị Tòa án giải quyết số tiền 3.500.000 đồng chi phí thẩm định và định giá mà bà đã chi trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Bị đơn anh Dương Cao S trình bày: Trước đây vợ chồng ông A bà L có một ngôi nhà cấp bốn trên diện tích 400 m^2 tại thôn E xã Đ. Năm 1994 anh có mua lại ngôi nhà và một phần diện tích đất ở là 200 m^2 với giá 5.300.000 đồng. Hai bên có lập giấy tờ chuyển nhượng nhà đất trước sự chứng kiến của một số

các ông bà họ hàng. Lúc đầu năm 1994 thì chưa có chữ ký của bà L, đến năm 1995 thì bà L có về, đồng ý bán nhưng yêu cầu tăng giá thêm 700.000 đồng nữa thành tổng cộng là 6.000.000 đồng. Bà L có ký nhận vào văn bản chuyển nhượng lập năm 1994. Đến năm 1996 anh thanh toán trả nốt số tiền 700.000 đồng cho ông A và hai bên (anh và ông A) đã cùng ra UBND xã Đ để làm thủ tục nộp lệ phí và chuyển nhượng đất cho anh. Sau đó một thời gian thì vợ chồng ông A bà L về bán nốt phần diện tích 200 m^2 đất còn lại cho ông Trần Quang V. Năm 1996 anh mua lại của ông V 13 m^2 đất nữa. Ngay từ năm 1994 sau khi mua được nhà đất thì vợ chồng anh đã nhận và ở tại nhà đất đó, vài tháng sau thì tháo dỡ ngôi nhà để xây lại một ngôi nhà cấp bốn khác để ở sinh sống, đến năm 2003 anh xây một ngôi nhà mái bằng đang ở hiện nay. Ngoài ra còn kiến thiết xây dựng nhiều công trình tường rào và các công trình phụ trên đất mua kể trên. Từ thời gian mua nhà đất thì nhiều lần ông A và bà L có về địa phương nhưng không có đơn từ kiện hay phản đối gì cả. Mãi đến năm 2011 thì bà L mới có đơn khởi kiện. Anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Dương Cao A: Đúng là năm 1994 ông có lập giấy chuyển nhượng nhà đất cho cháu ông là anh Dương Cao S. Khi đó ông không nói gì cho bà L vợ ông được biết vì khi đó vợ và các con ông đang ở huyện X tỉnh Quảng Ninh. Vì vậy bà L không được bàn bạc gì về việc đó cũng như không ký vào giấy chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng và lấy tiền xong một thời gian ông ra huyện X lúc đó ông mới nói cho vợ ông biết. Số tiền bán nhà đất ông đã một mình tiêu hết, không đưa đồng nào cho vợ con. Nay ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Anh Dương Cao T, anh Dương Cao M, chị Dương Thị C, anh Dương Cao D và chị Dương Thị N là các con của bà L và ông A nhất trí với quan điểm của bà L.

Chị Trần Thị B (vợ anh S): nhất trí với ý kiến của anh S.

Ông Trần Quang V và bà Phạm Thị P: Năm 1996 ông A có bán cho vợ chồng ông bà diện tích 360 m^2 đất tại thôn E xã Đ, hai bên có ra UBND xã Đ làm thủ tục chuyển nhượng. Khi cán bộ địa chính xã và thôn xuống đo thì mới biết là không đủ 360 m^2. Đồng thời đo phần diện tích đất mà trước đó ông A bán cho anh S thì phát hiện nhà anh S thừa ra 13 m^2 nên vợ chồng ông V đồng ý bán cho anh S 13 m^2 đất. Nay vợ chồng ông V không có ý kiến và yêu cầu gì về phần diện tích 13 m^2 đất đã bán cho anh S.

Đại diện UBND xã Đ là ông Dương Văn Ô xác định: Gia đình anh Dương Cao S có sử dụng một phần diện tích đất dôi dư của tập thể nhưng chưa gây ảnh hưởng gì nên UBND xã Đ không có yêu cầu gì trong vụ án dân sự này.

Tại bản án số 21/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b.3

tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/ NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm đ khoản 1 Điều 12 - Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. ***Xử:***

1- Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc:Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập năm 1994 giữa ông Dương Cao A và anh Dương Cao S; Yêu cầu buộc anh Dương Cao S phải trả lại cho bà phần diện tích 107 m^2 trong tổng số 200 m^2 đất đã mua; Yêu cầu buộc anh Dương Cao S phải cho bà số tiền 30.000.000 đồng trị giá ngôi nhà cũ đã mua.

2- Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị L phải chịu toàn bộ số tiền 3.500.000 đồng đã nộp dùng vào chi phí trong việc xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

3- Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 30/10/2019, bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà L đề nghị TAND tỉnh Hưng Yên tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông A và anh S vô hiệu một phần, buộc vợ chồng anh S phải trả bà 107m^2 đất. Ông Dương Cao A xác định số tiền chuyển nhượng nhà và đất cho anh S do ông ốm đau nên ông đã sử dụng hết số tiền trên vào việc chữa bệnh.

Anh Dương Cao S và chị Trần Thị B và bà Phạm Thị P giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong phần nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các đương sự là anh Dương Cao M, Dương Thị C, Dương Thị N và UBND xã Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xử vắng mặt những người trên là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh S và ông A vô hiệu một phần và buộc vợ chồng anh S phải trả 107m^2 đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng:

Mặc dù nguồn gốc thửa đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông A và bà L. Tuy nhiên, theo biên bản nhượng đất trong gia đình được

lập ngày 14/7/1994 thì ông A có chuyển nhượng cho anh S 200m^2 đất và công trình xây dựng trên đất với giá tiền 5.300.000đ, đến ngày 14/4/1995 khi bà L về có yêu cầu anh S trả thêm 700.000đ thì anh S cũng chấp nhận và trả tổng số tiền là 6.000.000đ. Bà L không thừa nhận chữ ký Trần Thị L trong phía dưới chữ thím L ký nhận, tuy nhiên theo kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Hưng Yên và Viện khoa học hình sự - Bộ công an kết luận đó là chữ ký của bà L. Thực tế sau đó vào ngày 25/12/1996 thì ông A đã nhận đủ số tiền thêm là 700.000đ. Hơn nữa, việc chuyển nhượng từ năm 1994 có lập giấy tờ và công khai có nhiều người trong họ hàng chứng kiến. Bên chuyển nhượng là ông A đã nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng là anh S đã nhận đất. Tiếp đến năm 1996 ông A, anh S đã có đơn đề nghị và được Đại diện UBND xã Đ ký xác nhận đồng ý, ghi vào sổ theo dõi biến động, từ đó vợ chồng anh S là người nộp thuế đất. Quá trình vợ chồng anh S sử dụng từ năm 1994 đã phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng đã mua của ông A và xây công trình mới bà L có biết nhưng không phản đối. Như vậy bà L có biết và đồng ý với việc chuyển nhượng của ông A. Thêm vào đó, thời điểm ông A chuyển nhượng cho anh S tổng diện tích đất của vợ chồng ông A và bà L là 560m^2, việc ông A chuyển nhượng 200m^2 đất cho anh S vẫn nằm trong phạm vi quyền định đoạt của ông A.

[2.2] Về hình thức của hợp đồng: Tuy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được lập ngày 14/7/1994 giữa ông A với anh S không được công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền và thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên thời điểm chuyển nhượng là năm 1994, sau khi nhận chuyển nhượng anh S đã trồng cây lâu năm và xây dựng nhà cửa kiên cố trên thửa đất được nhận chuyển nhượng và vợ chồng ông A không phản đối, do đó theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/ NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì Tòa án công nhận hợp đồng.

[3] Quá trình giải quyết vụ án bà L có xuất trình kết luận giám định của trung tâm tư vấn và giám định dân sự, liên hiệp các hội khoa khọc và kỹ thuật Việt Nam kết luận chữ ghi Trần Thị L trong biên bản chuyển nhượng đất của gia đình ngày 14/7/1994 âm lịch so với dòng chữ ghi họ Trần Thị L trong 3 mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra. Xét thấy theo khoản 3 Điều 2 Luật giám định tư pháp thì người yêu cầu giám định là đương sự hoặc đại diện hợp pháp của đương sự. Trong vụ việc cụ thể này người yêu cầu giám định là ông Nguyễn Thanh Â không phải là đương sự hay là người đại diện của đương sự trong vụ án nên không phù hợp, hơn nữa nguồn tài liệu trưng cầu giám định không xác định được ông Â lấy từ đâu? Trình tự thủ tục trưng cầu giám định chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 26 và 27 Luật giám định tư pháp. Do đó tính chính xác của kết luận giám định trong vụ việc cụ thể này chưa bảo đảm, trong khi đó giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Hưng Yên và giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ công an được tiến hành theo một trình tự phù hợp với quy định về trình tự thủ tục, người yêu cầu giám định, cơ quan trưng cầu giám định cũng như nguồn tài liệu chứng cứ phục vụ cho việc giám định nên kết luận giám định bảo đảm về mặt pháp lý và khoa học. Do đó

việc bà L sử dụng kết luận giám định của Trung tâm tư vấn và giám định dân sự, liên hiệp các hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam để xác định bà không ký chữ Trần Thị L trong phía dưới chữ thím L ký nhận trong biên bản nhượng đất trong gia đình được lập ngày 14/7/1994 giữa ông A với anh S là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông A, bà L với anh S được lập ngày được lập ngày 14/7/1994 sau đó được bổ sung vào14/4/1995 là có hiệu lực, nên kháng cáo của bà Trần Thị L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng trên là vô hiệu một phần và buộc vợ chồng anh S phải trả bà phần đất có diện tích 107m^2 là không căn cứ. Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Hưng Yên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện K là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà L kháng cáo không có cơ sở chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho bà L theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện K.

3. Về án phí: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Trần Thị L.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hưng Yên;*
- *TA, THA huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA.*

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

Hoàng Hữu Tăng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thành Long **Phạm Trung Thực** **Vũ Thị Kim Anh**