

Số: 330/2023/DS-PT

Ngày: 13 và 17/7/2023

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: Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền, Thẩm tra viên chính TAND thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 và 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 535/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS - ST, ngày 20/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 247/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Trịnh, sinh năm 1930 (*có mặt tại phiên tòa*).

Trú tại: Số 12/321/28 Tổ 11, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mạn, sinh năm 1942 (*vắng mặt tại phiên tòa*)

Địa chỉ: số 30/321/28 Tổ 11, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Trang, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 15A/321/44 Tổ 11 phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội (*chị Trang có mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đoàn Thị Kiểm - sinh năm 1930 (*đã chết ngày 24/3/2022 theo Giấy chứng tử số 28/TLKT, ngày 25/3/2022 của UBND phường Phúc Lợi*).

Địa chỉ: Số 12/321/28 Tổ 11, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Kiểm.

1. Ông Nguyễn Văn Trinh, sinh năm 1930 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: Số 12/321/28 Tổ 11, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Văn Chắt - Sinh năm 1954 *(có mặt tại phiên tòa)*.

HKTT: Số 46 ngõ 100 Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Hiện trú tại: Số 289 phố Vũ Xuân Thiều, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.

3. Bà Nguyễn Thị Chiên, sinh năm 1959 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: Số 26/321/28 Tổ 11 Phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội

4. Ông Nguyễn Văn Chuật, sinh năm 1965 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: Số 12/321/28 Tổ 11 Phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội

5. Bà Nguyễn Thị Tính, sinh năm 1967 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: Số nhà 55, thôn Dương Đình, xã Dương Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội

6. Ông Nguyễn Văn Nam, sinh năm 1969 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: Số 16 ngõ 321, Tổ 11 Phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Trinh trình bày:

Ông Trinh là chủ sử dụng 1397m² đất tại địa chỉ xã Hội Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội *(nay là phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội)*. Diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379113 ngày 23/9/1993 mang tên ông Nguyễn Văn Trinh.

Năm 2000, ông Trinh và bà Nguyễn Thị Mạn ký Biên bản chuyển nhượng 60m² đất thổ cư tại thửa số 415, tờ bản đồ số 10 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 379113 cấp ngày 23/9/1993 đứng tên ông Trinh. Do có quen biết nên ông Trinh và bà Mạn đã thống nhất giá trị chuyển nhượng sẽ thỏa thuận sau khi bà Mạn làm xong thủ tục chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có ông Nguyễn Văn Tuấn là cán bộ địa chính xã, ông Nguyễn Văn Tuy là Trưởng thôn và ông Nguyễn Văn Quý là Phó Trưởng thôn cùng chứng kiến và ký tên vào Biên bản. Để làm tin, ông Trinh ghi đã nhận đủ tiền mặt nhưng thực tế từ thời điểm ký Biên bản thẩm định cho đến nay, ông Trinh chưa nhận được bất cứ số tiền nào từ bà Mạn. Ông Trinh đã nhiều lần yêu cầu bà Mạn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Mạn luôn lấy lý do không thanh toán.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Mạn đã đến làm nhà đúng vị trí đất đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà Mạn lại xây dựng nhà trên diện tích 74m², vượt quá phần diện tích mà hai bên đã thỏa thuận.

Năm 2016, ông Trịnh đề nghị Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi hòa giải tranh chấp giữa hai bên. Trong buổi hòa giải, ông Trịnh mới biết bà Mạn đã có bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*theo mẫu số 2 của Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm*) lập ngày 27/12/2001, có xác nhận của ông Dương Ngọc Dũng, nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hội Xá.

- 01 Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/11/2000.

- 01 Đơn đề nghị xác nhận nhà đất năm 2012.

- Sơ đồ trích lục thửa đất ngày 22/9/2012 không đúng với thực trạng ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, toàn bộ diện tích đất gia đình ông Trịnh đang ở được xác định là đất vườn và phần đất chuyển nhượng cho gia đình bà Mạn là đất ở.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*theo mẫu số 2 của Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm*) lập ngày 27/12/2001 ông Trịnh không được ký và cũng không được biết. Chữ ký trong Hợp đồng và các giấy tờ trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giả mạo.

Như vậy, bà Mạn không những trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông Trịnh mà còn cố tình làm giả giấy tờ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 60m² đất đã nhận chuyển nhượng của ông Trịnh.

Do vậy ông Trịnh khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Mạn phải thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng 74m² đất cho gia đình ông Trịnh, tạm tính là 1.000.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2001 vì hợp đồng đó giả mạo chữ ký của ông Trịnh.

Ông Trịnh không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Mạn

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Mạn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cuối năm 1999, đầu năm 2000, gia đình bà Mạn có đất nằm trong dự án bị thu hồi làm cầu Phù Đồng nên đã bị phá dỡ toàn bộ nhà để bàn giao cho chính quyền thực hiện dự án. Sau khi bị thu hồi đất, gia đình bà Mạn chưa có đất được giao tái định cư nên đã tìm mua đất xây dựng nhà ở để ổn định cuộc sống. Thời gian đó, gia đình ông Trịnh có nhiều đất để sử dụng nên đã mời bà Mạn mua đất của gia đình ông Trịnh. Khi

mua bán đất của ông Trịnh, bà Mạn và ông Trịnh đã lập Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 15/11/2000 (viết tay). Thành phần lập Biên bản có đại diện 02 gia đình và có đại diện Trưởng thôn là ông Nguyễn Văn Tuy; Phó Trưởng thôn (Xóm 10) là ông Nguyễn Văn Quý cùng Cán bộ địa chính xã lúc đó là ông Nguyễn Văn Tuấn. Diện tích mảnh đất chuyển nhượng ghi rõ là 74m² đất Thổ cư. Sau khi lập Biên bản chuyển nhượng, sẵn có tiền mặt được nhận khi dự án Giải phóng mặt bằng chi trả, bà Mạn đã lấy tiền để trả đủ toàn bộ số tiền mua đất cho ông Trịnh. Ông Trịnh cũng đã nhận đủ số tiền mặt về việc mua bán đất với bà Mạn, giấy này được ghi bằng chữ viết tay, ghi rõ nội dung “ *Đã nhận đủ tiền mặt ngày 17/11/2000*” và ký ghi rõ họ tên phía dưới. Sau khi trả đủ số tiền mặt cho gia đình ông Trịnh, đại diện chính quyền xã, thôn đã đo đạc cắm mốc giới đất và gia đình bà đã xây dựng luôn căn nhà ở theo đúng mốc giới và diện tích đất đã được lập tại Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ghi ngày lập là ngày 15/11/2000. Ông Nguyễn Văn Trịnh đã có đơn xin xác nhận nguồn gốc đất gửi UBND xã Hội Xá, trong Đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất này có đầy đủ ý kiến và chữ ký của người cùng hàng thừa kế là bà Đoàn Thị Kiểm - vợ ông Trịnh với ngày ghi trong đơn là 15/11/2000. UBND xã Hội Xá đã có xác nhận các nội dung liên quan về thửa đất cũng như xác nhận về ý kiến và chữ ký của người cùng hàng thừa kế và khẳng định rõ về việc ranh giới thửa đất không có tranh chấp, ngày xác nhận được ghi là ngày 27/12/2001. Bà Mạn cùng ông Nguyễn Văn Trịnh đã đến tại UBND xã Hội Xá lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi ngày lập Hợp đồng là ngày 27/12/2001. Hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ đất chuyển nhượng là đất thổ cư có diện tích là 74m², được UBND xã Hội Xá xác nhận đầy đủ các thông tin có liên quan.

Từ khi mua đất năm 2000, gia đình bà Mạn xây dựng nhà ở tại vị trí đất mua đó và sử dụng, sinh sống, ăn ở sinh hoạt tại vị trí đất đã nhận chuyển nhượng này. Khi mua đất, bà Mạn khẳng định đã nhận đủ 74m² đất và sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện gì. Diện tích đất bà Mạn mua đã được xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ phục vụ cuộc sống của gia đình, đất có khuôn viên riêng, tách biệt và ngăn cách rõ ràng với diện tích đất còn lại của gia đình ông Trịnh. Quá trình sử dụng, gia đình bà Mạn có sửa chữa, cải tạo, nâng cấp nhà ở nhiều lần nhưng không coi nói, lấn chiếm, không xảy ra tranh chấp hay cản trở nào từ ông Trịnh cũng như vợ, các con, các cháu của ông Trịnh.

Giấy tờ mua bán được chính quyền xác nhận đầy đủ các thông tin, chứng nhận tất cả các nội dung về người bán, người mua, người có quyền lợi liên quan của người bán. Hàng năm, gia đình bà Mạn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, đóng thuế sử

dụng đất với diện tích mua là 74m². Tuy nhiên, do thiếu hiểu biết và bận chăm sóc các cháu còn nhỏ, đồng thời nghĩ rằng mình đã sử dụng ổn định, có giấy tờ do chính quyền xác nhận, nhà cũng đã xây dựng riêng không tranh chấp với ai nên bà Mạn chưa nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi khi con bà hỏi sổ đỏ thì bà mới tính đến việc làm sổ. Thời gian đó, bà Mạn cũng đến để mượn sổ đỏ của ông Trịnh với mục đích tách riêng sổ, đính chính diện tích đã chuyển nhượng theo yêu cầu của chính quyền, nhưng gia đình ông Trịnh không hợp tác, cố tình gây khó khăn cho gia đình bà, không cho mượn giấy tờ có liên quan nên bà Mạn không làm được thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của mình.

Bà Mạn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh vì nhà bà và nhà ông Trịnh đã mua bán xong, bà Mạn đã giao tiền đầy đủ và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Ngày 04/11/2021 và ngày 11/11/2021, bà Mạn có Đơn yêu cầu phản tố và bổ sung yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2001 đã ký giữa bà và ông Trịnh; công nhận quyền sử dụng đất đối với 74m² của bà Mạn; công nhận Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 15/11/2000. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kiểm (vợ ông Trịnh, khi còn sống) trình bày:

Bà Mạn là thím của ông Trịnh, do bà Mạn nói có nhu cầu mua 60m² đất của gia đình bà nhưng bà không bán mà chỉ đồng ý cho làm nhà ở nhờ vì bà Mạn bị mất nhà do giải phóng mặt bằng (thời gian nào thì bà không nhớ).

Bà Kiểm không biết việc mua bán, chuyển nhượng và không nhận tiền của bà Mạn, bà Kiểm cũng không ký giấy tờ nào vì không biết chữ.

Sau một thời gian không nhớ rõ năm nào, bà Kiểm có sang nhà bà Mạn đòi tiền, đòi đất nhưng bà Mạn không trả. Bà Kiểm chỉ đòi miệng chứ không có đơn từ gì. Nay ông Trịnh khởi kiện, bà Kiểm đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/3/2022 bà Kiểm chết

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Kiểm gồm:

1. Ông Nguyễn Văn Chắt trình bày:

Ông Chắt đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh và không bổ sung gì.

Ông Chắt khẳng định chữ viết và chữ ký của bà Kiểm trong đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất ngày 15/11/2000 là không đúng vì mẹ ông không biết chữ, điều

này thể hiện việc mẹ ông không dạy dỗ ông trong việc học hành, không có bút tích nào có chữ ký, chữ viết của mẹ ông nên không có tài liệu để cung cấp cho tòa án.

Đối với Kết luận giám định số 144/C09-P5 của Viện khoa học hình sự Bộ công an ngày 24/8/2021, về chữ ký của ông Trịnh trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2001 ông không biết có đúng chữ ký không, nhưng về chữ viết họ tên Nguyễn Văn Trịnh thì ông khẳng định không phải chữ viết của bố ông.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh và bà Mạn: Ông được biết qua bà Kiểm kể và bà Mạn có nói chuyện, bố mẹ ông có nói chuyển nhượng cho bà Mạn 60m² đất, nhưng bà Mạn muốn mua thêm cho rộng, còn cụ thể việc mua bán, chuyển nhượng như thế nào, thanh toán tiền hay chưa ông Chắt không nắm được. Một thời gian sau ông Chắt về thấy bà Mạn đã xây nhà để ở. Ông Chắt thấy bà Kiểm nói nhiều lần đòi nhưng bà Mạn chưa trả nốt tiền, các bên chỉ trao đổi miệng chứ chưa có đơn từ gì. Khi gia đình ông Chắt làm đơn chuyển đổi mục đích sử dụng đất khoảng năm 2013, 2014, hai bên phát sinh tranh chấp do ông Chắt được bố mẹ là ông Trịnh bà Kiểm cho thừa đất cạnh thửa đất nhà bà Mạn. Khi ông Chắt làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, phường có nói do bố mẹ ông đã chuyển nhượng cho bà Mạn một phần nhưng hai bên đang tranh chấp chưa giải quyết xong. Quá trình làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất có nhiều khó khăn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Chắt không đồng ý, ông Chắt thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trịnh và bà Mạn; không công nhận Quyền sử dụng đất đối với 74m² theo yêu cầu của bà Mạn.

Đối với việc chuyển nhượng mục đích sử dụng đất diện tích 301m², trong đó có 100m² là đất thổ cư, đã chuyển đổi xong năm 2014 là 201m². Bố mẹ ông cho ông và bà Chiên bằng miệng, ông là người đứng ra làm thủ tục chuyển đổi, chi phí rất tốn kém (khoảng 600 triệu đồng) nhưng không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án. Hiện nay chỉ còn bản photo Quyết định số 9234/QĐ-UBND ngày 08/12/2014 của UBND quận Long Biên về việc cho phép được chuyển đổi mục đích sử dụng 201m² từ đất vườn sang đất ở đô thị.

2. Ông Nguyễn Văn Chuật trình bày:

Ông Chuật nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bố ông là ông Nguyễn Văn Trịnh.

Nhất trí với trình bày của ông Chắt đại diện các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Kiểm. Thời điểm năm 2000 khi xây dựng là phải xin phép, phải có giấy phép mới được xây dựng. Ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

3. Ông Nguyễn Văn Nam trình bày:

Ông Nam nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bố ông là Nguyễn Văn Trinh. Nhất trí với trình bày của ông Chắt. Ông Nam sinh sống cùng thôn (tổ dân phố) với bà Mạn và bố mẹ ông. Ông Nam có nghe mẹ ông nói về việc bố mẹ ông có bán cho bà Mạn 60m² đất, không hiểu sao bây giờ diện tích lại là 74m². Việc chuyển nhượng, thanh toán tiền cụ thể giữa bố mẹ ông và bà Mạn như thế nào ông Nam không rõ. Ông Nam không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

4. Bà Nguyễn Thị Tính trình bày:

Bà Tính nhất trí với phần trình bày của ông Chắt. Bà Tính cũng có nghe mẹ bà là bà Kiểm nói, bố mẹ bà có bán cho bà Mạn 60m² đất với giá 350.000đ/m² không hiểu sao giờ lại là 74m². Việc chuyển nhượng, thanh toán tiền cụ thể giữa bố mẹ bà với bà Mạn như thế nào thì bà Tính không rõ. Bà Tính chỉ thấy nói mẹ bà có đi đòi bà Mạn (không có đơn hay khiếu nại, khiếu kiện gì).

5. Bà Nguyễn Thị Chiên trình bày:

Bà Chiên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trinh và ý kiến trình bày của ông Chắt, bà Chiên không có yêu cầu độc lập.

Bà Chiên ở liền kề với phần nhà đất bà Mạn đang sử dụng, bà Chiên không biết việc bố mẹ bà bán nhà đất cho bà Mạn như thế nào, bà chỉ biết có việc mẹ bà là bà Kiểm đi đòi tiền bà Mạn (tuy nhiên bà không có tài liệu chứng minh việc này). Bà Chiên có biết việc bà Mạn xây nhà nhưng không biết bà Mạn xây bao nhiêu mét. Bà Chiên không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Mạn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS - ST, ngày 20/8/2022, Tòa án nhân dân quận Long Biên đã xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Trinh về việc:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Mạn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị chuyển nhượng theo diện tích đất thực tế đang sử dụng là 74m², tương ứng số tiền 1.000.000.000 (Một tỉ) đồng bao gồm:

- Diện tích 60m² đất theo biên bản chuyển nhượng đất thổ cư, tạm tính giá trị thời điểm hiện tại là 600.000.000đồng.

- Diện tích 14m² đất lấn chiếm, tạm tính giá trị thời điểm hiện tại là 400.000.000đồng.

1.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu số 2) của UBND huyện Gia Lâm lập ngày 27/12/2001.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị Mạn về việc:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị Mạn và ông Nguyễn Văn Trinh.

2.2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà Nguyễn Thị Mạn đối với diện tích 73,2m² (theo hiện trạng sử dụng) thuộc thửa đất số 415 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính phường Phúc Lợi tại địa chỉ số 30/321/28 tổ 11, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, TP Hà Nội (*có sơ đồ kèm theo*).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Mạn về việc yêu cầu công nhận biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 15/11/2000.

Bà Nguyễn Thị Mạn được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/8/2022 ông Nguyễn Văn Trinh có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng và đầy đủ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông với bà Mạn; buộc bà Mạn phải thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn giữ nguyên các nội dung như đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề

ngợi Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Xác định Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS - ST, ngày 20/8/2022, Tòa án nhân dân quận Long Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Nguyên đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

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

2.1 Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2001 giữa nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Trịnh và bị đơn - bà Nguyễn Thị Mạn.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự trong vụ án xác định, ông Nguyễn Văn Trịnh là chủ sử dụng thửa đất số 415 tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại xã Hội Xá, Gia Lâm, Hà Nội, thửa đất đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379113 ngày 23/9/1993 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Trịnh.

Ngày 27/12/2001, Ông Nguyễn Văn Trịnh và bà Nguyễn Thị Mạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông Trịnh chuyển nhượng 74m² đất thổ cư là một phần thửa đất số 415 tờ bản đồ số 10 thôn Đông, xã Hội Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội với giá chuyển nhượng là 20.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị Mạn.

Nội dung hợp đồng thể hiện thông tin về thửa đất, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Trịnh, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mạn đã ký, có xác nhận của UBND xã Hội Xá ngày 27/12/2001.

Theo ông Trịnh trình bày: Năm 2000 do gia đình bà Mạn có nhu cầu về chỗ ở nên gia đình ông Trịnh đã thỏa thuận, thống nhất chuyển nhượng cho bà Mạn 60m² đất (không phải 74m²), hai bên chưa có thỏa thuận về giá, chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Ông Trịnh cũng không thừa nhận chữ ký, chữ viết và không biết về Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, đồng thời có đơn đề nghị giám định chữ viết, chữ ký của mình trong bản Hợp đồng. Tuy nhiên ông Trịnh xác nhận có bàn giao mốc giới thửa đất cho bà Mạn và gia đình bà Mạn đã xây nhà ở trên đất để sử dụng, gia đình ông Trịnh vẫn tạo điều kiện để gia đình bà Mạn sinh sống, sau này bà Kiểm (vợ ông Trịnh) nhiều lần đến đòi tiền bán đất nhưng bà Mạn không trả.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Mạn khẳng định việc hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Hội Xá xác nhận ngày 27/12/2001. Toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Mạn đã thanh toán cho ông Trịnh đầy đủ và hai bên đã bàn giao mốc giới, bà Mạn đã xây toàn bộ nhà trên phần diện tích đất chuyển nhượng và ở ổn định, không có tranh chấp gì. Ngoài bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2001 (bản gốc), bà Mạn xuất trình bản photocopy Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 15/11/2000, phía cuối trang có nội dung ghi “*đã nhận đủ tiền mặt*” và có chữ ký tươi (chữ ký trực tiếp) của ông Trịnh viết bằng bút bi và 01 bản Đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất lập ngày 15/11/2000 (bản gốc) có chữ ký của ông Trịnh, đồng thời cũng có Đơn đề nghị giám định chữ ký trong các văn bản này.

Trên cơ sở đề nghị giám định của ông Trịnh và bà Mạn, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Trịnh trong các văn bản do bà Mạn xuất trình.

Theo Kết luận giám định số 144/C09-P5 ngày 24/8/2021 Viện khoa học hình sự Bộ Công an đã kết luận, chữ ký của ông Nguyễn Văn Trịnh trong các văn Bản do bà Mạn xuất trình tại Tòa án (tài liệu cần giám định) và được gửi giám định so với chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn Trịnh trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra.

Kết luận giám định nêu trên phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể, tại Biên bản làm việc ngày 16/5/2014 tại UBND phường Phúc Lợi (BL 240), ông Trịnh trình bày:... “*trước kia do hồ sơ chưa hoàn thiện nên 2 gia đình chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất mà mới dừng lại ở bước xin xác nhận việc mua bán tại phường. Hiện nay để tạo điều kiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đề nghị gia đình bà Mạn thống nhất hủy hợp đồng mua bán cũ và làm thủ tục chuyển nhượng mới theo quy định hiện hành của pháp luật để thuận lợi cho hai bên gia đình và cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng mới cho bà Mạn theo quy định pháp luật...*”, trong Biên bản này cũng thể hiện ý kiến của bà Mạn đồng ý với thỏa thuận của ông Trịnh, nhưng sau đó các bên không thực hiện việc hủy hợp đồng. Điều này thể hiện khi chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có xác nhận của UBND xã Hội Xá, không phải đến khi xảy ra tranh chấp ông Trịnh mới biết có Hợp đồng chuyển nhượng và phủ nhận chữ ký của mình trong bản Hợp đồng chuyển nhượng này như trình bày của ông Trịnh.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh cũng như bà Mạn đều có lời khai xác nhận khi tiến hành việc chuyển nhượng đất có ông Nguyễn Văn Tuấn - cán bộ địa chính, ông Nguyễn Văn Tuy - Trưởng thôn, ông Nguyễn Văn Quý - Phó Trưởng thôn cùng có mặt và ký tên vào Biên bản.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ, lấy lời khai của ông Nguyễn Văn Tuấn - Nguyên cán bộ địa chính xã Hội Xá, ông Nguyễn Văn Tuy, ông Nguyễn Văn Quý nguyên cán bộ thôn Đông, xã Hội xá đều xác nhận, Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 15/11/2000 được lập và ký tại nhà ông Trịnh với đầy đủ các thành phần như trong Biên bản. Ông Quý là người viết Biên bản, trực tiếp đo đạc xác định vị trí kích thước thửa đất theo chỉ dẫn của ông Trịnh (có kích thước cụ thể với tổng diện tích là 74m²), tuy nhiên các ông không chứng kiến việc các bên giao, nhận tiền.

Bà Đoàn Thị Kiểm (khi còn sống) có lời khai thể hiện, năm 2000 ông Trịnh có đồng ý chuyển nhượng cho bà Mạn 60m² đất, có thỏa thuận giá trị chuyển nhượng sẽ thỏa thuận sau khi bà Mạn làm thủ tục chuyển nhượng, bà Kiểm không ký tên, điểm chỉ vào giấy tờ chuyển nhượng. Sau này ông Trịnh mới nói cho bà Kiểm biết việc bán đất cho bà Mạn. Bà Kiểm đã nhiều lần đến nhà yêu cầu bà Mạn thanh toán tiền nhưng bà Mạn không thanh toán (BL 80, 81).

Sau khi bà Kiểm chết, ông Trịnh cũng như các con của ông Trịnh đều cho rằng bà Kiểm không biết chữ. Chữ ký, chữ viết của bà Kiểm trong đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất là giả mạo. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích quyền và nghĩa vụ của đương sự về việc trưng cầu giám định; thông báo yêu cầu các đương sự cung cấp tài liệu chứng cứ đối với chữ ký, chữ viết của bà Kiểm để giám định theo yêu cầu nhưng các đương sự không cung cấp được tài liệu giám định và không thống nhất được yêu cầu giám định nên không có cơ sở để Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc giám định chữ ký, chữ viết của bà Kiểm.

Qua xác minh tại UBND phường Phúc Lợi thể hiện, trong hồ sơ đăng ký lại việc kết hôn có chữ ký của bà Kiểm ký trước mặt cán bộ UBND phường. Điều này thể hiện bà Kiểm vẫn ký được chữ ký của mình không phải chỉ có điểm chỉ.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trịnh và bà Mạn là có thật và Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất này đã được UBND xã Hội Xá xác nhận ngày 27/12/2001 có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Phần diện tích chuyển nhượng được ghi trong Hợp đồng là 74m² không phải 60m² như trình bày của nguyên đơn; chữ ký trong các văn bản chuyển nhượng là chữ ký của ông Trịnh và bà Mạn, không phải là giả mạo. Các thỏa thuận trong Hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế, Bên chuyển nhượng đã nhận tiền, Bên nhận chuyển nhượng đã nhận bàn giao đất và xây dựng công trình nhà ở trên toàn bộ phần diện tích đất 74m², có khuôn viên riêng biệt. Bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng và sinh sống ổn định từ sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, quá trình xây dựng nhà ở không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

Đối với bà Kiểm mặc dù không ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2001 nhưng căn cứ vào trình bày của bà Kiểm, lời khai của ông Trịnh và các con của ông Trịnh bà Kiểm thể hiện, bà Kiểm biết rõ việc ông Trịnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mạn từ nhiều năm nay nhưng không có ý kiến, khiếu nại về việc chuyển nhượng. Khi bà Mạn xây nhà bà Kiểm cũng không phản đối, cản trở đối với việc bà Mạn xây nhà.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004 và Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Trịnh và bà Mạn có xác nhận việc chuyển nhượng của UBND xã Hội Xá ngày 27/12/2001 nên Hợp đồng có hiệu lực pháp luật và không bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên xác định, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

2.2 Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án bà Mạn có Đơn phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị Mạn và vợ chồng ông Nguyễn Văn Trịnh, bà Đoàn Thị Kiểm; công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 74m²; công nhận Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 15/11/2000.

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Trịnh và bà Mạn có xác nhận của UBND xã Hội Xá ngày 27/12/2001 đã được thực hiện trên thực tế; không có căn cứ xác định phần diện tích chuyển nhượng là 60m² như trình bày của nguyên đơn; không có căn cứ xác định bà Mạn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất. Hợp đồng

chuyển nhượng không bị vô hiệu nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2001 giữa bà Mạn và ông Trịnh, bà Kiềm là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất của bà Mạn đối với diện tích 74m² được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Đối với việc ông Trịnh chuyển mục đích sử dụng 201m² đất vườn sang đất ở đô thị không liên quan đến phần diện tích 74m² đã chuyển nhượng cho bà Mạn vì trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện, các bên thỏa thuận phần diện tích chuyển nhượng 74m² là đất thổ cư.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị công nhận Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 15/11/2000, do bị đơn xuất trình bản photocopy nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Phần nội dung phía cuối trang ghi “*đã nhận đủ tiền mặt*” ngày 17/11/2000 và có chữ ký tươi (chữ ký trực tiếp) của ông Trịnh viết bằng bút bi được xác định là chứng cứ chứng minh việc ông Trịnh đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ năm 2000.

Từ những phân tích trên xác định, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

3. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117; khoản 2 điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 167; điểm b khoản 1 Điều 169; khoản 2 Điều 170; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10.8.2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

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

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS - ST, ngày 20/8/2022, Tòa án nhân dân quận Long Biên thành phố Hà Nội, sửa về cách tuyên, cụ thể:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Trịnh về việc buộc bà Nguyễn Thị Mạn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng 74m², tương ứng với số tiền 1.000.000.000đồng và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2001.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị Mạn

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị Mạn và ông Nguyễn Văn Trịnh, có xác nhận của UBND xã Hội Xá ngày 27/12/2001 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà Nguyễn Thị Mạn đối với phần diện tích 74m² nhận chuyển nhượng của ông Trịnh, có số đo thực tế theo hiện trạng là **73,2m²**, thuộc thửa đất số 415 tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính phường Phúc Lợi), có địa chỉ tại số 30/321/28 Tổ 11, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*có sơ đồ kèm theo bản án*).

Bà Nguyễn Thị Mạn có quyền đơn phương đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng có số đo theo hiện trạng là **73,2m²** theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Mạn, đề nghị công nhận Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 15/11/2000.

4. Ông Nguyễn Văn Trịnh có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379113 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 23/9/1993 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Trịnh, do có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mạn có số đo theo hiện trạng 73,2m².

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Trịnh và bà Nguyễn Thị Mạn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Các đương sự

Trần Thị Thu Nam