

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 365/2019/DS-PT

Ngày 22 -11 - 2019

V/v Tranh chấp HĐCNQSDĐ

**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: Ông Đỗ Minh Hoàng;

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thu Hồng;

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thị Thu Tân - Kiểm sát viên

Ngày 22/11/2019, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2019/QĐXX-PT ngày 23 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Hoàng Ngọc C, sinh năm 1983. Địa chỉ: Cụm 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện P, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Quang - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Gia Bảo - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Tô Thị P, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 8, C10 khu đô thị Mỹ Đình I, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

+ Ông Tô Kim Anh (Tên gọi khác: Tô Xuân Anh), sinh năm 1966. Có mặt.

+ Bà Khuất Thị Chiến, sinh năm 1966. Có mặt.

+ Anh Tô Xuân Khanh, sinh năm 1991. Có mặt.

+ Anh Tô Hoàng Linh, sinh năm 1993, *Đại diện theo ủy quyền của anh Linh là anh Tô Xuân Khanh.* Anh Linh - Vắng mặt; có mặt anh Khanh.

+ Chị Tô Thị Xuyên, sinh năm 1988 . Vắng mặt.

Đều trú tại: Cụm 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện P, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích, hợp pháp cho bà Chiến, anh Khanh là Luật sư Phạm Bá Trường, Công ty Luật TNHH Khoa Tín, Đoàn Luật sư TP Hà Nội. Có mặt.

+ Ông Kiều Trọng Tuyển, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 8, C10 khu đô thị Mỹ Đình I, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Khuất Thị Chiến, anh Tô Xuân Khanh, anh Tô Hoàng Linh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có mặt bà Chiến, anh

Khanh. Vắng mặt anh Linh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

1. Nguyên đơn - Anh Cảnh trình bày:

Năm 2012, anh thấy bà Phúc đang quản lý sử dụng thửa đất số 205, tờ bản đồ số 48, diện tích 208,3 m² (*Sau đây viết tắt là: thửa đất số 205*) tại: Cụm 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện P, Thành phố Hà Nội. Anh hỏi mượn để sử dụng thì được bà Phúc không cho mượn và thỏa thuận bán cho anh. Nguồn gốc thửa đất là do bà Phúc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Anh - bà Chiến theo “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 14/7/2012, bà Phúc đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Anh; vợ chồng ông Anh - bà Chiến đã giao toàn bộ nhà đất thửa đất số 205 và các giấy tờ liên quan gồm: Giấy tờ nhận quyền sử dụng đất giữa ông Anh với vợ chồng ông Lý - bà Mận (*là chủ đất cũ*); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 593321 (*Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số L 593321*) do UBND huyện P cấp cho chủ sử dụng là hộ ông Tô Xuân Anh. Bà Phúc thỏa thuận bán cho anh quyền sử dụng thửa đất số 205 và tài sản gắn liền trên đất với giá 1.458.100.000 đồng. Anh nhất trí mua và hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2003 (*Sau đây viết tắt là: HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2003*). Theo HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2003, anh đã trả đủ bà Phúc 1.458.100.000 đồng. Bà Phúc đã giao toàn bộ nhà đất thửa đất số 205 và các giấy tờ liên quan cho anh; anh đã quản lý sử dụng thửa đất số 205 và tài sản gắn liền trên đất từ đó cho đến nay. Năm 2018 anh thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, xin cấp GCNQSDĐ thì bà Chiến, anh Khanh gây khó khăn nên anh chưa được cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất mà anh nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Phúc - ông Tuyến. Nay anh đề nghị Tòa án buộc bà Phúc - ông Tuyến và những người liên quan phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2003; hoàn tất thủ tục đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 205 cho anh theo quy định pháp luật.

2. Bị đơn là bà Phúc trình bày:

Bà và chồng là ông Tuyến đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 205 và tài sản gắn liền trên đất cho anh Cảnh đúng như anh Cảnh đã trình bày.

Thửa đất số 205 theo GCNQSDĐ số L 593321 do UBND huyện P cấp cho chủ sử dụng là hộ ông Anh, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Anh theo “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 14/7/2012, bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Anh là 1.416.440.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất do cá nhân ông Anh mua của ông Lý, bà Mận từ năm 2000. Thời điểm đó các con của ông Anh còn nhỏ, không thể có đóng góp gì vào việc mua mảnh đất trên, do đó trong giấy chuyển nhượng đất chỉ do vợ chồng ông Anh - bà Chiến ký. Năm 2013, vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Cảnh với giá 1.458.100.000 đồng, đúng như anh Cảnh đã trình bày trên. Bà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 205 giữa vợ chồng bà và ông Anh; giữa vợ chồng bà và anh Cảnh các bên đều tự nguyện, không trái pháp luật nên bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên giữa bà và ông Anh; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên giữa vợ chồng bà và anh Cảnh để các bên hoàn tất các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh Cảnh. Ngoài ra bà

không có ý kiến gì khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ông Anh trình bày: Năm 2000 vợ chồng ông mua thửa đất số 205 mà đã chuyển nhượng cho bà Phúc của ông Lý, bà Mận với giá 19.000.000 đồng. Năm 2004, ông được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số L 593321. Năm 2012, vợ chồng ông bán thửa đất trên cho bà Phúc đúng như bà Phúc trình bày. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 205 giữa vợ chồng ông và bà Phúc. Bà Phúc có toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất số 205.

3.2. Bà Chiến trình bày: Năm 2000, ông Anh mua thửa đất của ông Lý, bà Mận và được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số L 593321. Năm 2012, vợ chồng bà bán cho bà Phúc, nhưng lúc đó vợ chồng có mâu thuẫn, bà không được bàn bạc gì, khi đến nhà bà Phúc, ông Anh đã ép và đe dọa bà ký giấy bán đất để lo việc cho con. Ông Anh cấm không cho bà nói với các con việc bán đất, do sợ các con có mệnh hệ gì nên bà đã ký vào giấy bán đất. Tiền bán đất bà nhận xong đưa tất cho ông Anh cầm. Nay bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.3. Anh Khanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Bố anh mua thửa đất số 205 và được cấp GCNQSDĐ số L593321 đúng như bố mẹ anh trình bày. Năm 2012 bố mẹ anh bán đất cho bà Phúc nhưng giấu anh không cho biết không tham gia bàn bạc, khi bán đất anh đã đủ 18 tuổi, có quyền công dân. Năm 2018 bà Phúc đến yêu cầu anh ký giấy chuyển nhượng đất ở thì anh mới biết bố mẹ đã bán đất. Sau đó anh đã hỏi chị anh là Xuyên và em anh là Linh, nhưng chị và em anh đều nói không được bố mẹ cho biết việc bán đất. Bố mẹ anh và bà Phúc mua bán đất không công khai, không cho chị em anh biết, trong khi đó ba chị em đều đã trưởng thành. Anh đề nghị không chấp nhận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh với bà Phúc.

3.4. Chị Xuyên trình bày: Chị từ chối mọi quyền lợi của chị nếu có trong việc giải quyết vụ án và chị cũng từ chối tham gia tố tụng trong vụ án, vì chị không có liên quan gì trong việc này.

3.5. Anh Linh trình bày: Anh xin phép không khai gì vì ảnh hưởng trực tiếp đến gia đình, anh không muốn thấy cảnh gia đình tranh giành đấu đá lẫn nhau.

3.6. Ông Tuyến trình bày: Ông và bà Phúc là vợ chồng, ngày 14/7/2012, bà Phúc mua của vợ chồng ông Anh thửa đất số 205 với giá là 1.416.440.000 đồng, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng do ông có việc bận nên không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng được, tiền chuyển nhượng vợ ông đã chuyển hết cho ông Anh - bà Chiến; các con của ông Anh, bà Chiến không có liên quan gì đến thửa đất đó nên ông không yêu cầu các con của ông Anh, bà Chiến ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2013 vợ chồng ông thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Cảnh và thống nhất làm thủ tục sang tên sang anh Cảnh; cho đến nay thì chưa sang tên được vì chờ quyết định giải quyết của Tòa án. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cảnh do ông đi công tác nên không ký được, nhưng ông nhất trí nội dung chuyển nhượng và vẫn nhất trí bán cho anh Cảnh.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 25/4/2019, Tòa án nhân dân huyện P, Thành phố Hà Nội. Quyết định:

“....

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Ngọc C.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Tô Xuân Khanh về việc yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông Tô Xuân Anh, bà Khuất Thị Chiến và bà Tô Thị P.

1. Buộc bà Tô Thị P, ông Kiều Trọng Tuyển, ông Tô Xuân Anh và bà Khuất Thị Chiến phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Ngọc C tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 48, diện tích 208,3 m², địa chỉ thửa đất tại cụm 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện P, Thành phố Hà Nội.

2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Hoàng Ngọc C có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

.....
Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

***Không đồng ý với bản án này.** Ngày 08/5/2019, anh Khanh, anh Linh làm đơn kháng cáo và ngày 13/5/2018 bà Chiến làm đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 25/4/2019, Tòa án nhân dân huyện P, Thành phố Hà Nội.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chiến, anh Khanh trình bày luận cứ. Giữ nguyên các quan điểm mà bà Chiến, anh Khanh đã trình bày. Xác định: Thửa đất số 205 là của hộ gia đình ông Anh, đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số L593321 cấp cho hộ gia đình ông Anh là chủ sử dụng là đúng pháp luật. Ông Anh cũng đã thừa nhận: sau khi nhận GCNQSDĐ số L593321, ông không có ý kiến đề nghị điều chỉnh việc đứng tên là chủ sử dụng đất. Do vậy khi bán thửa đất số 205 cho bà Phúc chỉ có vợ chồng ông Anh - bà Chiến ký vào Hợp đồng chuyển nhượng mà không có ý kiến, chữ ký của các thành viên khác là không đúng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là gây thiệt hại cho bà Chiến, anh Khanh. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Bà Chiến, anh Khanh nhất trí với luận cứ tranh luận của luật sư Trưởng. Anh Khanh tranh luận thêm: Khi bố anh mua đất thì anh đã 8-9 tuổi đã làm giúp việc nhà, việc đồng áng, sau này đã đi làm thuê để trả tiền mua đất còn nợ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận: Ông Anh là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Lý, bà Mận bằng giấy viết tay, thời điểm đó các con của ông Anh thì lớn mới 12 tuổi, nhỏ 07 tuổi không thể đóng góp vào việc mua đất. Tất cả các kê khai đăng ký trong hồ sơ tờ trình kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ chỉ ghi tên cá nhân ông Anh, không có tài liệu nào xác định việc xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 205 cho hộ gia đình ông Anh. UBND huyện P GCNQSDĐ số L593321 cấp cho hộ gia đình ông Anh là không đúng và ngoài ý chí chủ quan của ông Anh mà ông Anh không thể biết để yêu cầu đính chính. Năm 2012 ông Anh và bà Chiến chuyển nhượng cho bà Phúc, các thành viên gia đình đều có mặt ở địa phương, không ai đi vắng, không ai có ý kiến phản đối. Hiện tại, chủ sử dụng đất là ông Anh vẫn đề nghị công nhận việc đã bán thửa đất số 205 cho vợ chồng bà Phúc và đề nghị làm thủ tục sang tên cho người mua. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bác kháng cáo của người kháng cáo.

Anh Cảnh: Nhất trí với tranh luận của luật sư, không bổ sung gì thêm.

Bà Phúc: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày. Xác định thửa đất số 205 bà đã mua hợp pháp của vợ chồng ông Anh, thuộc quyền của bà Phúc, bà có quyền chuyển nhượng cho anh Cảnh; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Anh: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày, xác định tại thời điểm mua đất của gia đình ông Lý, bà Mận thì ông là chủ thầu xây dựng nên chỉ mình ông bỏ tiền ra mua đất, các con của ông còn nhỏ không thể đóng góp vào việc mua đất, đã trả ngay đủ tiền không vay nợ bất cứ ai. Ông xác định thửa đất số 205 là của cá nhân ông đã bán cho bà Phúc, nay thuộc quyền của bà Phúc, bà có quyền chuyển nhượng cho anh Cảnh. Bản án sơ thẩm là đúng thực tế, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Trương: Không tranh luận gì thêm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không gửi văn bản bổ sung quan điểm khác.

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

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Xác định: “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 14/7/2012 bị vô hiệu, nên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/5/2003 cũng vô hiệu. Do vậy, cần phải xác định lỗi của các bên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng không thể thực hiện tại cấp phúc thẩm, vì ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy án sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện P giải quyết theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người kháng cáo là anh Khanh và anh Linh nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định. Bà Chiến nộp đơn kháng cáo quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm nhưng đã được Quyết định xét kháng cáo quá hạn số 320/2019/QĐ-PT ngày 25/10/2019 của TAND Thành phố Hà Nội chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà Chiến. Hội đồng xét xử xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tuyền, chị Xuyến đều không kháng cáo, vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 xét xử vắng mặt họ.

[2] Về Nội dung:

Xét kháng cáo của bà Chiến, anh Khanh và anh Linh:

Tại bản án sơ thẩm đã nhận định về nguồn gốc của thửa đất số 205 do cá nhân ông Anh mua của ông Lý, bà Mận năm 2000. Tại thời điểm mua đất, ông

Anh và bà Chiến là vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên theo quy định Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì đó là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông Anh, bà Chiến. Năm 2004, UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ số L593321 cho chủ sử dụng là hộ gia đình ông Tô Xuân Anh. Tuy nhiên, thửa đất số 205 là do ông Anh mua của người khác, không phải do Nhà nước cấp. Tại thời điểm mua, các con của ông Anh còn nhỏ, không có khả năng đóng góp để mua thửa đất đó. Vì vậy GCNQSDĐ phải cấp cho ông Anh thì mới đúng theo quy định của pháp luật và thực tế trong toàn bộ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ do UBND huyện P cung cấp đều xác định: Nguồn gốc đất do cá nhân ông Anh nhận chuyển nhượng mà có, ông Anh là người làm đơn xin cấp GCNQSDĐ đất. Như vậy, việc UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số L593321 cho hộ gia đình ông Tô Xuân Anh chỉ là tình trạng chung tại thời điểm cấp GCNQSDĐ như UBND huyện P xác định. Cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 205 là tài sản chung của vợ chồng ông Anh - bà Chiến và ông Anh, bà Chiến có toàn quyền định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của mình là có căn cứ. Việc bà Chiến, anh Khanh và anh Linh cho rằng thửa đất số 205 là tài sản chung của hộ gia đình là không có căn cứ pháp luật.

Ngày 14/7/2012, vợ chồng ông Anh - bà Chiến lập "Giấy chuyển nhượng" chuyển nhượng thửa đất số 205 cho bà Phúc có đầy đủ chữ ký của vợ chồng ông Anh - bà Chiến với giá 1.416.440.000 đồng, bà Chiến thừa nhận đã nhận đủ tiền giao đất và GCNQSDĐ số L593321 cho bà Phúc, bà Phúc đã nhận tài sản để sử dụng.

Ngày 05/5/2013, bà Phúc đã chuyển thửa đất số 205 cho anh Cảnh theo Hợp đồng chuyển nhượng đất. Anh Cảnh đã thanh toán toàn bộ tiền mua đất cho bà Phúc và được bà Phúc bàn giao thửa đất và toàn bộ giấy tờ liên quan. Hợp đồng chưa có chứng thực, chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền; nhưng bà Phúc, ông Tuyền là người có quyền sử dụng thửa đất đó vẫn nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cảnh.

Xét thấy, các giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Anh - bà Chiến cho bà Phúc; giữa bà Phúc cho anh Cảnh đều được lập thành văn bản dưới hình thức giấy chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển nhượng, chưa tuân thủ về hình thức theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã bàn giao giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng đất và chuyển giao đất trên thực tế, đã thực hiện thanh toán tiền đầy đủ, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hiện tại, chủ sử dụng đất là ông Anh vẫn đề nghị công nhận việc đã bán thửa đất số 205 cho vợ chồng bà Phúc và đề nghị làm thủ tục sang tên cho người mua.

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: " ... Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này... nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng". Khi giao dịch bán đất cho bà Phúc, bà Chiến tự nguyện ký vào "Giấy chuyển nhượng" và kể từ năm 2012 cho đến nay không có ý kiến phản đối gì. Tại thời điểm giải quyết tranh chấp, Bộ luật dân sự năm 2015 đã có hiệu lực pháp luật, khoản 2 điều 129 Bộ luật này quy định: “.. Giao dịch dân

sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Trường hợp này các đương sự đều thừa nhận bên nhận chuyển nhượng đã trả đầy đủ tiền (giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng) cho bên chuyển nhượng. Do đó cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Anh với bà Phúc và giữa bà Phúc với anh Cảnh là có căn cứ pháp luật và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho người kháng cáo và người kháng cáo không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh quan điểm kháng cáo nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo của bà Chiến, anh Khanh và anh Linh. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí:

- Về án phí sơ thẩm. Giữ nguyên quyết định tại bản án sơ thẩm.
- Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 271; Điều 273; Điều 277; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 122; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 100 Luật đất đai;
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của: Bà Khuất Thị Chiến, anh Tô Xuân Khanh, anh Tô Hoàng Linh. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, Thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Ngọc C.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Tô Xuân Khanh về việc yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông Tô Xuân Anh, bà Khuất Thị Chiến và bà Tô Thị P.

1. Buộc bà Tô Thị P, ông Kiều Trọng Tuyển, ông Tô Xuân Anh và bà Khuất Thị Chiến phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Ngọc C thửa đất số 205, tờ bản

đồ số 48, diện tích 208,3m², tại địa chỉ: Cụm 1, thị trấn Phúc Thọ, huyện P, Thành phố Hà Nội.

2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Hoàng Ngọc C có quyền, nghĩa vụ chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; quyền sở hữu tài sản và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quyết định của bản án và theo pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Bà Tô Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Anh Tô Xuân Khanh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ với 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các “Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0005372 ngày 15/8/2018 và số 0005666 ngày 08/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, Thành phố Hà Nội.

3.3. Bà Khuất Thị Chiến, anh Tô Hoàng Linh mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ với tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0005672 ngày 13/5/2019; số 0005667 ngày 08/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, Thành phố Hà Nội.

3.4. Anh Hoàng Ngọc C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số: 0005317 ngày 16/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, 7b 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.

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

Đỗ Minh Hoàng

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Lưu HSVA/VP.

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

Đỗ Minh Hoàng