

Bản án số: 59/2020/DS-PT

Ngày: 03/3/2020

*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**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
Thư ký phiên tòa: Ông Quân Việt Phương, Thư ký
Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2020/TLPT- DS, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 02/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2020/QĐ-PT ngày 13/02/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị B, sinh năm 1958;

ĐKNKTT: Số 4 hẻm 193/64/28/18 đường Phú Diễn, tổ dân phố 15, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Tiến Dũng, sinh năm 1988;

Trú tại: Tổ dân phố 15, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964;

2. Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1966;

Cùng trú tại: Số 2 hẻm 193/64/28/18 đường Phú Diễn, tổ dân phố 15, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2002, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Bảy 89m² đất ở, trên đất có một nhà cấp bốn có diện tích 14m² tại thôn Phú Diễn, xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nay là địa chỉ: Số 4, hẻm 193/64/28/18, đường Phú Diễn, tổ dân phố 15, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc đất là đất nông nghiệp, gia đình tự xây nhà năm 1984. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.260.000 đồng, quyền sở hữu nhà là 1.240.000 đồng, tổng cộng 31.500.000 đồng.

Thực tế, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.400.000 đồng/m². Bà Bảy đã thanh toán cho ông Thôn bà Thảo 270.000.000 đồng vào ngày 19/3/2002 (Theo Giấy biên nhận có chữ ký của bà Bảy và bà Thảo). Hai bên thỏa thuận ông Thôn, bà Thảo có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bảy, khi có giấy chứng nhận thì bà Bảy trả nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến ngày 18/7/2002, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Bảy đã trả hết tiền cho ông Thôn, bà Thảo (Theo Giấy biên nhận ngày 18/7/2002 có chữ ký của ông Thôn, bà Thảo và bà Bảy). Sau khi nhận chuyển nhượng, hai bên đã bàn giao đất cho nhau. Cùng năm đó, bà Bảy xây nhà hai tầng kiên cố bê tông cốt thép. Tuy nhiên, phần đất ông Thôn, bà Thảo giao trên thực địa cho bà Bảy là đất nông nghiệp, không phải đất ở như hai bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Khi ông bà Thôn Thảo đo đất, giao cho bà Bảy theo hợp đồng thì có ông Bằng địa chính xã, ông Tiếp trưởng thôn chứng kiến nên bà Bảy nghĩ phần đất đo đạc, giao cho bà là đất ở. Đến đầu năm 2018, bà Bảy kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính phường Phú Diễn thông báo cho bà biết là phần đất bà đang sử dụng và kê khai cấp giấy chứng nhận sai vị trí so với giấy tờ mua bán, trích lục bản đồ trên phường và phần đất đó là đất nông nghiệp.

Sau khi biết việc đó, bà Bảy đã làm đơn gửi đến UBND phường Phú Diễn. UBND phường đã hòa giải và ông Thảo, bà Thôn đã đồng ý đổi cho bà Bảy sử dụng phần đất ở như hiện nay. Bà Bảy sử dụng diện tích đất ở là 89m² trên đất có một nhà 03 tầng do ông bà Thôn Thảo xây dựng, nằm ở phía Bắc thửa đất ông bà Bảy, Thôn quản lý sử dụng và ông bà Thôn Thảo sử dụng diện tích đất 89m² trước đây giao cho bà trên đất có một nhà 02 tầng xây kiên cố. Việc đổi đất trên thực địa được thực hiện từ tháng 12/2018. Gia đình bà Bảy và gia đình ông Thôn, bà Thảo cùng cải tạo nhà đất được đổi. Bà Bảy đã xây tường ngăn giữa hai thửa đất của bà được đổi và phần đất của ông Thôn, bà Thảo. Bà Bảy đề nghị ông Thôn, bà Thảo bán cho bà đất ở thì tạo điều kiện cho bà sử dụng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã chuyển nhượng cho bà. Tuy nhiên, đầu năm 2019, bà làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Thôn, bà

Thảo cản trở, không cho bà làm và đòi trả lại ông bà Thôn Thảo nhà đất như bàn giao lúc ban đầu.

Bà Bảy đề nghị ông Thôn và bà Thảo phải thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã ký kết vào ngày 01/7/2002 tại Ủy ban nhân dân xã Phú Diễn, phải trả lại cho bà đúng phần đất đã mua, cụ thể là xác nhận diện tích 89m² đất bà đang sử dụng phía Bắc giáp đất nhà bà Kỷ, phía Đông giáp đường đi của ngõ, phía Tây giáp đất nhà ông Hùng, phía Nam giáp đất nhà ông Thôn, bà Thảo là đất bà nhận chuyển nhượng của ông Thôn, bà Thảo.

Tại bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Bích T trình bày:

Việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của UBND xã Phú Diễn. Khi giao đất trên thực địa thì có sự chứng kiến của ông Bằng, ông Tiệp như bà Bảy trình bày. Khi giao đất cho bà Bảy, ông bà không biết đâu là đất ở, đâu là đất nông nghiệp. Sau khi được giao đất, bà Bảy đã xây nhà hai tầng kiên cố như Tòa án đã xem xét nằm ở phía trong cùng của thửa đất (Phía Nam). Bà Bảy đã sử dụng nhà đất bình thường, không có ý kiến gì. Đầu năm 2018, bà Bảy có ý kiến là đổi đất cho bà Bảy về vị trí như hiện tại (Nhà đất tại phía Bắc thửa đất của ông bà) để hai bên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng sau khi đổi đất, cả hai bên đều không được cấp giấy nên ông bà không đồng ý đổi đất nữa và đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Trước đây, ai đang sử dụng phần đất nào thì tiếp tục sử dụng phần đất đó. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 02/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị B đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T về việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2002 được ký kết giữa hai bên.

2. Xác nhận diện tích 89m² đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 9, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm bà Bảy đang quản lý, sử dụng (Được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,12,13,14,1 – Có sơ đồ kèm theo) là diện tích đất bà Bảy nhận chuyển nhượng của ông Thôn, bà Thảo theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2002 được ký kết giữa hai bên.

3. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa:

Bị đơn ông Thôn bà Thảo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét để ông bà được nhận lại phần đất đã giao cho bà Bảy vì diện tích đất này ông bà đã cho con gái và công trình xây dựng trên đất là của con gái ông bà. Khi đổi đất cho bà Bảy, ông bà chưa hỏi ý kiến của con gái.

Nguyên đơn bà Bảy do anh Dũng đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 02/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T là bị đơn nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp GCN QSDĐ, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo về việc xác định thiếu người tham gia tố tụng của bị đơn.

Về nội dung:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2002, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T chuyển nhượng cho bà Đình Thị Bảy 89m² đất ở, trên đất có một nhà cấp bốn tại thôn Phú Diễn, xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nay là địa chỉ: Số 4, hẻm 193/64/28/18, đường Phú Diễn, tổ dân phố 15, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Bà Bảy đã thanh toán cho ông Thôn, bà Thảo tiền chuyển nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, hai bên đã bàn giao đất và bà Bảy xây nhà hai tầng kiên cố trên đất.

Tuy nhiên phần đất bà Bảy được bàn giao trên thực tế là đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Thôn, bà Thảo, không phải đất ở như hai bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Hai bên đã thỏa thuận đổi đất với nội dung: Bà Bảy sử dụng diện tích đất ở là 89m² trên đất có một nhà 03 tầng do ông bà Thôn Thảo xây dựng, nằm ở phía Bắc thửa đất ông bà Thôn Thảo quản lý sử dụng, ông bà Thôn Thảo sử dụng diện tích đất 88m² trước đây giao cho bà Bảy trên đất có một nhà 02 tầng xây kiên cố (Hai bên đổi xong vào tháng 12/2018).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Bảy với ông Thôn, bà Thảo là những người có năng lực hành vi dân sự, một bên có tài sản hợp pháp (quyền sử dụng đất ở) và có quyền được chuyển nhượng, một bên có nhu cầu sử dụng đất và việc chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã Phú Diễn là cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng là hợp pháp theo quy định tại các điều

31, 73 của Luật Đất đai năm 1993. Bà Bảy đã thanh toán xong giá trị hợp đồng chuyển nhượng cho ông Thôn, bà Thảo. Tại hợp đồng chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất ở có diện tích 89m² và một nhà cấp bốn trên tổng số 200m² đất ở.

Về nguồn gốc đất chuyển nhượng, UBND phường Phú Diễn cung cấp:

Năm 1960, đất không ghi loại đất và chủ sử dụng (Ghi chú: HTX). Năm 1987, đất thuộc thửa số 945, tờ bản đồ số 3, diện tích: 202m² trên đất thể hiện có một nhà cấp bốn; Người sử dụng: Ba Ty; Thửa đất số 975, tờ bản đồ số 3, diện tích 111m²; Không ghi loại đất. Năm 1994, đất thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 9, diện tích 288m², chủ sử dụng: Nguyễn Đạo Thôn, loại đất: Thổ cư hợp pháp. Năm 2000, đất thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 9, diện tích 288m²; chủ sử dụng: Nguyễn Đạo Thôn, loại đất: Đất ở. Cùng năm 2000, UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1049 QSDĐ/1919/QĐ-UB) ngày 28/12/2000 với thời hạn 20 năm đối với 88m² đất trong số 288m² nêu trên. Diện tích 88m² đất, bà Bảy nhận chuyển nhượng của ông Thôn, bà Thảo là diện tích đã được cấp giấy chứng nhận đất nông nghiệp (nhận chuyển nhượng của ông Đinh Xuân Minh, bà Nguyễn Thị Quý).

Như vậy, thửa đất ông Thôn, bà Thảo quản lý sử dụng có nguồn gốc là đất nông nghiệp, hiện trạng thửa số 121, tờ bản đồ số 9 có hai loại đất là đất nông nghiệp 88m² và đất ở. Việc ông Thôn, bà Thảo giao đất nông nghiệp cho bà Bảy là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Bảy. Sau khi phát hiện ra sự nhầm lẫn, hai bên đã thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đã ký kết, được thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 26/9/2018 của UBND phường Phú Diễn và hai bên đã đổi lại đất trên thực tế theo đúng thỏa thuận. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2002 đã được thực hiện xong các điều khoản chính, chỉ còn thỏa thuận ông Thôn, bà Thảo phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bảy. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến là tự thực hiện công việc này.

Việc ông Thôn, bà Thảo nói không biết đất giao cho bà Bảy là đất nông nghiệp và hai bên phải sử dụng đất như đã nhận ban đầu là không có căn cứ vì ông bà đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích 88m² đất giao cho bà Bảy trước khi chuyển nhượng cho bà Bảy.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị B về việc xác định phần đất bà Bảy đang quản lý là diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông Thôn, bà Thảo và buộc ông Thôn, bà Thảo thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để bà Bảy quản lý, sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông Thôn, bà Thảo là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bà Thảo ông Thôn cho rằng nhà và đất chuyển đổi cho bà Bảy, là của con gái của ông bà. Việc ông bà chuyển đổi nhà đất cho bà Bảy không được sự đồng ý của con gái. Ngoài lời khai thì ông Thôn bà Thảo không xuất trình được tài liệu chứng cứ về việc đã tặng cho con gái phần đất tranh chấp và nhà xây trên đất là do con gái xây dựng nên không có cơ sở để xem xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch là không phù hợp, cần sửa lại Bản án sơ thẩm về án phí. Theo đó bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm bị đơn ông Thôn bà Thảo không phải chịu án phí dân phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 02/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 31, 73 của Luật Đất đai năm 1993;
- Điều 690, 691 BLDS 1995;
- Điều 26, Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị B đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích T về việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2002 được ký kết giữa hai bên.

2. Xác nhận diện tích 89m² đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 9, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm bà Bảy đang quản lý, sử dụng (Được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,12,13,14,1 – Có sơ đồ kèm theo) là diện tích đất bà Bảy nhận chuyển nhượng của ông Thôn, bà Thảo theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2002 được ký kết giữa hai bên.

3. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Trần Thị Bích T không phải chịu án phí dân phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003211 ngày 25/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội .

Án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả bà Đinh Thị B số tiền 6.700.000 đồng tạm ứng án phí bà đã nộp tại Biên lai số 0003006 ngày 06/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Trần Thị Bích T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh