TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
_ _ _ _ _ _ _ _ _	----------

Số: 47/2021/DS-PT
Ngày: 26/01/2021
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 toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan,Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 489/2020/TLPT - DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DSST, ngày 09/9/2020 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 06/2021/QĐ - PT ngày 04 tháng 1 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1960 *(vắng mặt tại phiên tòa);*

Địa chỉ: Số 21 ngõ 123 đường Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị Thanh Ng, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 5 Cầu Đất, phường Chương Dương, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội *(bà Nga có mặt tại phiên tòa)*.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1963 *(có mặt tại phiên tòa);*

Địa chỉ: Số 9-11 ngõ 281 đường Phú Diễn, Tổ 18 phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1979 *(vắng mặt tại phiên tòa);*

2. Bà Phí Thị P (tức Phí Thị H), sinh năm 1982 *(vắng mặt tại phiên tòa);*

3. Ông Phí Mạnh G, sinh năm 1985 *(vắng mặt tại phiên tòa);*

Cùng địa chỉ: Tổ Dân phố số 18 phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Phạm Văn T và người đại diện theo uỷ quyền của ông T trình bày:

Năm 2007, ông Tiến nhận chuyển nhượng 636m^2 đất ao vườn tại thửa số 68, 69 tờ bản đồ số 7 năm 1994 tại UBND xã Phú Diễn, Từ Liêm, Hà Nội của ông Phí Văn Ngọc do ông Ngọc được thừa kế từ cha mẹ theo Bản án số 123/2007/DSPT ngày 04-05/6/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 20/9/2007, giá chuyển nhượng là 3.180.000.000 đồng. Do diện tích đất nêu trên liên quan đến vụ án dân sự mà Tòa án đang giải quyết nên việc chuyển nhượng chưa thực hiện được. Năm 2009, ông Ngọc lập bản cam kết chuyển nhượng nhà đất với nội dung: Ông Ngọc vẫn tiếp tục ủy quyền cho ông Tiến giải quyết vụ án và cam kết vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/9/2007. Trường hợp kết quả giải quyết vụ án chia thừa kế, ông Ngọc không được hưởng hoặc hưởng không đủ 636m^2, thì ông Ngọc sẽ giao bù cho ông Tiến bằng đất ông Ngọc mua của ông Nguyễn Mạnh Thắng, diện tích gần 400m^2 (không liên quan đến bà Nhàn). Ông Tiến sẽ không phải trả cho ông Ngọc số tiền nào khác ngoài khoản tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2007.

Việc giao đất bù được thực hiện khi diện tích đất ông Ngọc được hưởng theo bản án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho ông Tiến sử dụng. Sau khi bù cho đủ 636m^2 mà vẫn còn đất thì ông Tiến sẽ phải thanh toán cho ông Ngọc phần đất còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán và ông Tiến sẽ được sử dụng toàn bộ thửa đất này mà không phụ thuộc vào ý kiến của bất kỳ ai. Ông Ngọc đã giao cho ông Tiến 02 bản gốc giấy tờ mua bán đất của ông Ngọc với ông Thắng (giấy viết tay năm 1994, 1995 không ghi cụ thể diện tích đất). Ông Tiến đã làm 1 nhà cấp 4 để xe và đổ sân bê tông sau đó nhờ ông Ngọc trông nom giúp, việc này được thể hiện trong bản thỏa thuận ngày 20/10/2010 giữa ông Ngọc và vợ là bà Nhàn: "Phần đất còn lại ông Ngọc mua của ông Thắng + đất khai hoang để trồng bưởi, do cần tiền chữa bệnh nên năm 2007 ông Ngọc đã bán cho chủ mới, họ

nhờ ông Ngọc trông nom giúp. Nếu ông Ngọc có vấn đề gì thì bà Nhàn vẫn tiếp tục trông nom giúp họ. Khi họ cần lấy lại đất thì bà Nhàn có trách nhiệm bàn giao mà không được kèm theo bất cứ điều kiện gì". Vị trí đất đó hiện là toàn bộ khu nhà ở và sân bê tông.

Ngày 28/4/2011, ông Ngọc đã lập di chúc tại Văn phòng công chứng Lạc Việt với nội dung: Để được định đoạt toàn bộ các phần quyền tài sản mà ông Ngọc đã định đoạt trong di chúc này thì bà Nhàn phải thanh toán toàn bộ các khoản chi phí cho trước và sau hậu sự của ông Ngọc cùng tất cả các nghĩa vụ dân sự mà ông Ngọc đã tham gia ký từ trước đây cho đến khi ông Ngọc qua đời.

Ông Ngọc mất năm 2011 và vụ án tranh chấp thừa kế cũng đã được giải quyết xong bằng Bản án số 175/DSPT ngày 20/8/2014, ông Ngọc được chia 220,2m^2 đất vườn và được UBND quận Bắc Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 435992, ngày 23/8/2016, diện tích 220,2m^2 thửa đất số 316, tờ bản đồ số 07 mang tên bà Nguyễn Thị Nhàn. Ngày 26/9/2016 bà Nhàn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tiến thửa đất này tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, cùng ngày bà Nhàn đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất theo Hợp đồng ông Ngọc ký năm 2007.

Tại Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 22/01/2008, ông Ngọc chuyển nhượng cho ông Tiến 636m^2 đất với giá chuyển nhượng là 3.180.000.000đồng, trong đó ghi rõ ông Ngọc đã nhận tiền đợt 1 là 2.380.000.000đồng, còn lại 800.000.000 đồng. Sau đó do cần tiền nên ông Ngọc lại lấy thêm 300.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng, do ông Tiến chuyển nhà nên bị thất lạc giấy tờ nên không nhớ số tiền còn lại là bao nhiêu nhưng bà Nhàn nói còn lại 700.000.000 đồng. Số tiền này bà Nhàn đến lấy làm nhiều lần, cụ thể số tiền bà Nhàn lấy từng lần ông Tiến không nhớ. Lần cuối cùng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, bà Nhàn ký giấy tờ chuyển nhượng đất và cầm số tiền còn lại 100.000.000 đồng.

Sau khi nhận đủ tiền bà Nhàn trở mặt cho rằng ông Ngọc đã di chúc cho bà được thừa hưởng toàn bộ quyền và nghĩa vụ, bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tiến 220m^2 là xong nghĩa vụ của ông Ngọc.

Như vậy theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2007; Bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2009; Bản thỏa thuận của ông Ngọc và bà Nhàn ngày 20/10/2010; Bản di chúc mà ông Ngọc lập ngày

28/4/2011 thì bà Nhàn phải thực hiện tiếp nghĩa vụ của ông Ngọc; cụ thể là phải trả cho ông Tiến 636m^2 - 220,2m^2 = 416m^2 trong đó có diện tích nhà đất hiện bà Nhàn đang quản lý sử dụng (đất ông Ngọc mua của ông Thắng năm 1994,1995) cho ông Tiến. Do bà Nhàn cố tình không thực hiện, vì vậy, ông Tiến khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết, yêu cầu bà Nhàn phải thực hiện tiếp nghĩa vụ dân sự của ông Ngọc, bàn giao diện tích đất 416m^2 còn thiếu cho ông Tiến bằng phần diện tích đất bà Nhàn đang quản lý sử dụng theo di chúc có địa chỉ tại số 9-11, ngõ 281, đường Phú Diễn, Tổ 18, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Bà Nhàn phải thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Tiến theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Nhàn trình bày:

Bà là vợ ông Phí Văn Ngọc, ông Ngọc là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp về chia thừa kế. Năm 2002 ông Ngọc có mời bà Nguyễn Thị Ánh là luật sư bảo vệ quyền lợi cho mình (bà Ánh là vợ ông Tiến). Theo Hợp đồng mời luật sư ban đầu chi phí của hợp đồng là 20.000.000đồng, quá trình giải quyết vụ án bà Ánh nói vụ án phức tạp kéo dài nên yêu cầu ông Ngọc nộp thêm chi phí. Lúc đó ông Ngọc ốm đau không có tiền nên hai bên thỏa thuận với nhau sẽ trả công bằng đất tranh chấp, nếu đòi được bao nhiêu đất mỗi bên sẽ được hưởng 50% (việc này chỉ thỏa thuận miệng không có văn bản). Lúc đó ông Ngọc có đưa cho bà Ánh giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng 227m^2 đất của ông Ngọc được bố mẹ vợ cũ cho để làm tin. Sau này khi ông Ngọc nằm viện lâu không có tiền chữa bệnh nên bà đã lên lấy lại giấy chứng nhận đem đi thế chấp để vay tiền cho ông Ngọc chữa bệnh.

Khoảng năm 2007 bà Ánh đặt vấn đề sẽ mua toàn bộ diện tích đất ông Ngọc được chia thừa kế (theo Bản án số 123/2007/DSPT ngày 04-05/6/2007 khi đó ông Ngọc được chia 636m^2) và đưa cho ông Ngọc 300 triệu đồng để đặt cọc. Đến tháng 9/2007 ông Ngọc bệnh nặng và nằm điều trị tại bệnh viện Bạch Mai, Hà Nội, vợ chồng bà Ánh, ông Tiến có đến Bệnh viện thăm và đưa cho bà Nhàn và ông Ngọc ký vào rất nhiều tờ giấy trắng chưa có nội dung. Sau này in nội dung vào những tờ giấy trắng ký khống, trong đó có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2007 về việc ông Phí Văn Ngọc chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Tiến 636m^2 đất được hưởng thừa kế với giá 5.000.000đ/m^2 x 636m^2 =3.180.000.000đồng nhưng thực tế ông Ngọc chỉ nhận của ông Tiến 300.000.000 đồng.

Sau đó Bản án số 123/2007/DSPT ngày 04-05/6/2007 bị hủy và xét xử lại, Bản án số 175/2014/DSPT ngày 20/8/2014 giải quyết lúc đó ông Ngọc đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ theo di chúc của ông Ngọc là bà Nguyễn Thị Nhàn được chia 220,2m^2 đất và được quản lý, sử dụng 145m^2 đất nông nghiệp. Sau khi được chia 220,2m^2 bà Nhàn đã làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tiến toàn bộ phần diện tích đất này (50% diện tích đất là trả công bà Ánh và 50% còn lại là bán cho ông Tiến với giá 1.000.000.000đồng), ông Tiến đã trả bà 700.000.000 đồng (cộng với 300.000.000 đồng đặt cọc lúc trước cho ông Ngọc), để làm tin bà Ánh bắt bà Nhàn phải đưa cho bà Ánh giữ Giấy chứng nhận thửa đất nông nghiệp 145m^2. Tại Văn phòng công chứng Lạc Việt ngày 26/9/2016, bà Ánh đã đọc, bắt bà viết đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất theo Hợp đồng ông Ngọc đã ký năm 2007 và bà đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp 145m^2. Khoảng nửa năm sau bà Ánh thuê người đến nhà bà hành hung và đòi bà phải trả đất mà ông Ngọc đã bán cho ông Tiến (đất ông Ngọc mua của ông Thắng) nhưng bà không đồng ý.

Ngày 28/4/2011, tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, ông Ngọc đã lập di chúc để lại cho bà toàn bộ phần quyền sử dụng đất của ông Ngọc tại các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số S742282, UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 28/12/2000, diện tích 2.375m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số U791599 UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 15/7/2003, diện tích 227m^2. Ngoài ra bà cũng được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngọc trong vụ án chia thừa kế mà ông Ngọc là nguyên đơn. Khi bản án này có hiệu lực pháp luật thì bà phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của ông Ngọc theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý và các văn bản thỏa thuận khác giữa ông Ngọc và Văn phòng Luật sư Thăng Long.

Nay ông Tiến khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bà phải trả 416m^2 đất còn lại là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Kim Hạnh, chị Phí Thị Phúc (tức Phí Thị Hương), anh Phí Mạnh Hùng thống nhất trình bày:

Chị Hạnh, chị Phúc và anh Hùng là con đẻ của ông Phí Văn Ngọc và bà Phí Thị Ngọ, năm 2002 bà Ngọ mất, năm 2007 ông Ngọc kết hôn với bà Nguyễn Thị Nhàn. Năm 2011 ông Ngọc mất để lại di chúc cho bà Nguyễn Thị Nhàn đúng như di chúc bà Nhàn đã cung cấp trong hồ sơ vụ án. Việc thực hiện di chúc hoàn toàn

do bà Nhàn kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngọc; bà Nhàn được hưởng quyền lợi từ di chúc của ông Ngọc thì bà Nhàn phải thực hiện nghĩa vụ, các anh, chị không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngọc, bà Nhàn và ông Tiến.

Chị Hạnh, chị Phúc và anh Hùng xác định không liên quan gì đến vụ án này nên đề nghị Tòa án không mời các anh, chị đến Tòa án làm việc và giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt các anh, chị.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DSST ngày 09/9/2020, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Tiến đối với bà Nguyễn Thị Nhàn.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Nhàn phải trả cho ông Tiến 343,5m^2 đất được giới hạn bởi các điểm từ A,B,3,4,5,6,7,8,A (theo sơ đồ phân chia kèm theo bản án). Phía đông đường bê tông giáp khu trọ, phía nam giáp nhà ông Phí Văn Thiệu, phía tây giáp nhà ông Trần Mạnh Thắng.

Tạm giao ông Tiến quản lý và sử dụng 343,5m^2 đất đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, tại đơn kháng cáo đề **ngày 15/9/2019,** bị đơn - bà Nguyễn Thị Nhàn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, bản án sơ thẩm phản ánh không đúng sự thật, tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là giả mạo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nhàn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nhất trí với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

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 tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2007 giữa ông Phí Văn Ngọc với ông Phạm Văn Tiến bị vô hiệu về hình thức do không đảm bảo theo quy định tại Luật công chứng năm 2006, tuy nhiên các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch (trả 2.680.000.000đồng/ 3.180.000.000đồng, giao giấy tờ mua bán đất bản gốc của ông Ngọc với ông Thắng) nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch này là có căn cứ.

Ngày 28/4/2011 ông Ngọc đã lập di chúc tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, nội dung bà Nhàn được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Ngọc và phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của ông Ngọc theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý và các văn bản thỏa thuận khác giữa ông Ngọc và Văn phòng luật sư Thăng Long

Vì vậy, sau khi ông Ngọc chết (năm 2011), bà Nhàn phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của ông Tiến. Ngày 26/9/2016 bà Nhàn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tiến 220,2m^2 đất, thửa số 316, tờ bản đồ số 7 mang tên bà Nguyễn Thị Nhàn (đây là diện tích đất ông Tiến được chia thừa kế theo Bản án số 175/DSPT ngày 20/8/2014 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội), cùng ngày bà Nhàn đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng ông Ngọc đã ký chuyển nhượng cho ông Tiến năm 2007.

Bà Nhàn cho rằng ông Ngọc thuê dịch vụ pháp lý bằng ½ giá trị đất đòi được và bà thừa nhận chữ ký trong các bản cam kết, giấy biên nhận... là chữ ký của ông Ngọc, nhưng là ký khống vào giấy trắng và bà Nhàn bị ép buộc ký đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất trong giấy biên nhận ngày 26/9/2016. Ngoài lời trình bày này bà Nhàn không có tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở và không được ông Tiến xác nhận.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2007 và bản cam kết chuyển nhượng nhà đất ngày 5/12/2009 của ông Ngọc lập, đều thể hiện ý chí ông Ngọc chuyển nhượng 636m^2 đất cho ông Tiến. Vì vậy Toà án cấp sơ thẩm buộc bà Nhàn phải bàn giao diện tích đất còn thiếu cho ông Tiến là có căn cứ. Tại Toà án cấp sơ thẩm ông Tiến chỉ yêu cầu bà Nhàn phải trả 343,5m^2 đất mà không yêu cầu phải trả diện tích đất còn thiếu là 72m^2 nên Toà án cấp sơ thẩm ghi nhận, xác định hai bên đã thực hiện song Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2007 và bản cam kết chuyển nhượng nhà đất ngày 5/12/2009 của ông Ngọc là có cơ sở. Tuy nhiên theo Văn bản thoả thuận ngày 20/10/2020 giữa ông

Ngọc và bà Nhàn, cả hai bên đều xác định tài sản trên đất là của bà Nhàn, vì vậy cần buộc ông Tiến phải thanh toán cho bà Nhàn giá trị tài sản nằm trên diện tích 343,5m^2 đất.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định ông Tiến có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị sản trên diện tích 343,5m^2 đất cho bà Nhàn.

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:

- Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

- Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có đơn kháng cáo, đã được tống đạt hợp lệ Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy

2.1 Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2007 giữa ông Phạm Văn Tiến và ông Phí Văn Ngọc.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2007 giữa ông Ngọc và ông Tiến được lập thành văn bản, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Nhàn. Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện, căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2007 ngày 4, 5/6/2007 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội về việc chia thừa kế đã có hiệu lực pháp luật. Ông Ngọc được hưởng thừa kế diện tích 636m^2 đất thửa số 68, 69, tờ bản đồ số 07, năm 1994 tại xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Ông Ngọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích được hưởng thừa kế nêu trên cho ông Phạm Văn Tiến với giá chuyển nhượng 3.180.000.000đồng. Số tiền này thanh toán làm 2 đợt, ngay sau khi ký Hợp đồng thanh toán 2.380.000.000đồng, số tiền 800.000.000đồng sẽ thanh toán sau khi ông Tiến được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/01/2008, ông Ngọc viết *Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất*, xác nhận ông Ngọc đã nhận tiền thanh toán 2 đợt với tổng số tiền là 2.680.000.000đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng ông Tiến sẽ giao nốt cho ông Ngọc khi ông Ngọc

bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông Tiến sử dụng (BL 06).

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nhàn đều xác nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2007 và Giấy biên nhận tiền ký ngày 22.01.2008 là của bà và ông Ngọc (chồng bà Nhàn) là đúng và không yêu cầu phải giám định, tuy nhiên bà Nhàn trình bày, khi ký vào Hợp đồng này thì vợ chồng ông Tiến, bà Ánh đã đưa nhiều tờ giấy trắng cho bà và ông Ngọc ký, sau này mới in nội dung vào những tờ giấy trắng đã ký khống, trong đó có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2007.

Đối với khoản tiền ghi trong Giấy biên nhận, bà Nhàn xác nhận chỉ nhận số tiền 1.000.000.000đồng (gồm 300.000.000đồng đặt cọc, sau đó ông Tiến đưa thêm 700.000.000 đồng). Việc bà viết giấy biên nhận ngày 26/9/2016 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, xác nhận đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất theo Hợp đồng ông Ngọc đã ký năm 2007 là do bà Ánh bắt bà viết rồi mới cho bà nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông nghiệp 145m^2. Tuy nhiên bà Nhàn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh lời trình bày của bà là có căn cứ.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2007 giữa ông Phạm Văn Tiến và ông Phí Văn Ngọc. Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng thì Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2007/DSPT ngày 4, 5/6/2007 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội về việc tranh chấp chia thừa kế đang có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên các bên chưa thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho người nhận chuyển nhượng thì bản án nêu trên bị hủy.

Để đảm bảo cho việc tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng như cam kết thực hiện nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng. Ngày 05/12/2009, ông Phí Văn Ngọc đã lập Bản cam kết chuyển nhượng nhà đất với nội dung, ông Ngọc được hưởng thừa kế 636m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông Tiến toàn bộ thửa đất này (có bà Nhàn là người làm chứng), ông Ngọc ủy quyền cho ông Tiến thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngọc sau đó chuyển sang tên ông Phạm Văn Tiến. Bản án số 123/2007/DSPT ngày 4, 5/6/2007 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội về việc tranh chấp chia thừa kế bị hủy. Ông Ngọc vẫn tiếp tục ủy quyền cho ông Tiến giải quyết vụ án và cam kết tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký ngày 20/9/2007. Trường hợp kết quả giải quyết vụ án chia

thừa kế mà ông Ngọc không được hưởng hoặc được hưởng không đủ 636m^2 đất thì ông Ngọc sẽ giao bù cho ông Tiến bằng đất ông Ngọc mua của ông nguyễn Mạnh Thắng năm 1994, 1995 diện tích gần 400m^2 (không liên quan gì đến bà Nhàn) hiện ông Ngọc đã xây nhà ở và bán hàng tạp hóa, ông Tiến không phải trả cho ông Ngọc bất cứ khoản tiền gì ngoài số tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký ngày 20/9/2007.

Tiếp theo đó ngày 28/4/2011, tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, ông Ngọc đã lập di chúc cho bà Nhàn được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Ngọc với nội dung, để được định đoạt toàn bộ các phần quyền tài sản mà ông Ngọc đã định đoạt trong di chúc thì bà Nhàn phải thanh toán toàn bộ các khoản chi phí trước và sau hậu sự của ông Ngọc cùng tất cả các nghĩa vụ dân sự mà ông Ngọc đã tham gia ký kết từ trước đây cho đến khi ông Ngọc qua đời. Các con riêng của ông Ngọc là anh Phí Mạnh Hùng, chị Phí Thị Phúc (Hương) và chị Trần Thị Kim Hạnh (Phí Thị Hạnh) đều thừa nhận di chúc của ông Phí Văn Ngọc cho bà Nguyễn Thị Nhàn được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Ngọc, bà Nhàn được hưởng quyền lợi từ di chúc của ông Ngọc thì bà Nhàn phải thực hiện nghĩa vụ, các con của ông Ngọc không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngọc, bà Nhàn với ông Tiến.

Như vậy, nếu xem xét hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký ngày 20/9/2007 thì hợp đồng nêu trên đã vi phạm về hình thức vì chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm chuyển nhượng thì người chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên căn cứ vào bản cảm kết do ông Ngọc lập ngày 05/12/2009, ông Ngọc cam kết tiếp tục thực hiện Hợp đồng và Di chúc ông Ngọc lập ngày 28/4/2011 được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, ông Ngọc đã di chúc cho bà Nhàn được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Ngọc. Các thỏa thuận, cam kết này đều thể hiện ý chí và quyền tự định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của người có tài sản nên các thỏa thuận, cam kết này phù hợp với quy định của pháp luật và được xác định là hợp pháp. Di chúc có hiệu lực nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người để lại di chúc là bà Nhàn có nghĩa vụ tiếp tục phải thực hiện.

Việc thực hiện các thỏa thuận cam kết về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng được thể hiện ngay sau khi bản án số 175/2014/DSPT ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại về việc chia thừa kế có hiệu lực pháp luật thi hành, theo bản án này thì ông Ngọc chỉ được chia di sản thừa kế là 220,2m^2 đất thì bà Nhàn và ông Tiến đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 220,2m^2 ông Ngọc được chia, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt. Tuy nhiên do ông Ngọc đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng (thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 26/9/2016) đối với diện tích 636m^2 đất và cam kết nếu trong trường hợp bản án chia thừa kế (xử lại) mà ông Ngọc không được chia 636m^2 thì ông Ngọc sẽ bù cho ông Tiến bằng đất ông Ngọc mua của ông Trần Mạnh Thắng năm 1994, 1995 diện tích gần 400m^2 nên ông Tiến có quyền yêu cầu bà Nhàn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngọc) phải trả đủ diện tích đất đã chuyển nhượng và cam kết như nêu trên là có căn cứ. Trên cơ cở đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiến, xác định bà Nhàn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả diện tích đất đã chuyển nhượng và cam kết như nêu trên cho ông Tiến là có cơ sở.

Tuy nhiên tại giai đoạn sơ thẩm ông Tiến có quan điểm chỉ yêu cầu bà Nhàn phải trả lại phần diện tích đất ông Ngọc đã mua của ông Trần Mạnh Thắng và phần diện tích đất 200m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 343,5m^2**,** không yêu cầu bà Nhàn phải trả diện tích đất còn thiếu là 72,5m^2 (416m^2 - 343,5m^2). Yêu cầu này của ông Tiến là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nhàn phải trả cho ông Tiến 343,5m^2 đất là có căn cứ.

Căn cứ vào việc thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm xác định, toàn bộ diện tích đất bà Nhàn đang quản lý, sử dụng là 488,5m^2. Căn cứ vào cung cấp của UBND phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm cũng như lời khai của bà Nhàn thể hiện, trong tổng số diện tích 488,5m^2 có 145m^2 đất Nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 200m^2 đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất còn lại giáp với diện tích đất của gia đình anh Trần Mạnh Thắng (người đã chuyển nhượng đất cho ông Ngọc năm 1994, 1995) cũng chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để có căn cứ xác việc chuyển nhượng đất giữa anh Trần Mạnh Thắng với ông Phí Văn Ngọc là có trên thực tế cũng như xác định quyền chuyển nhượng. Tòa

án cấp sơ thẩm đã triệu tập anh Thắng làm việc và tiến hành lấy lời khai của anh Thắng nhưng anh Thắng từ chối khai báo.

Tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ là văn bản thể hiện ý kiến, quan điểm của anh Trần Mạnh Thắng được lưu trong Hồ sơ vụ án số 175/2014/DSPT ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (xét xử lại về việc chia thừa kế). Tại Đơn đề nghị ngày 04/6/2007 của anh Thắng có nội dung thể hiện, năm 1994 anh Thắng có chuyển nhượng cho anh Phí Văn Ngọc 1 cái ao khai hoang có diện tích 130m2 ở vị trí liền kề với đất % của nhà anh Ngọc với số tiền 8.000.000đồng, anh Thắng đã giao cho anh Ngọc sử dụng và không có tranh chấp gì.

Anh Thắng đề nghị Tòa án không triệu tập anh Thắng ra phiên tòa phúc thẩm chia di sản thừa kế của cụ Uy và cụ Châm (Bản án 175/2014/DSPT ngày 20/8/2014 nêu trên).

Ngoài ra còn có tài liệu là Giấy bàn giao sử dụng đất lâu dài, nội dung thể hiện anh Thắng có ao không sử dụng đến và nhượng lại cho anh Ngọc là người được sử dụng đất lâu dài.

Để có cơ sở xác định quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên làm căn cứ yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngọc phải thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại UBND phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Tại Biên bản xác minh ngày 19/01/2021 UBND phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm đã cung cấp nội dung thể hiện, xác nhận trong tổng số diện tích 488,5m^2 đất bà Nhàn hiện đang quản lý, sử dụng, có 145m^2 đất Nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nhàn chưa làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mạnh Thắng và ông Phí Văn Ngọc thực hiện trước khi UBND phường Phú Diễn thành lập nên UBND phường không biết việc mua bán, chuyển nhượng này, tuy nhiên cho đến nay giữa hai gia đình ông Thắng với ông Ngọc, bà Nhàn không có tranh chấp gì đối với phần diện tích mà ông Thắng đã chuyển nhượng cho ông Ngọc. UBND phường Phú Diễn cũng không nhận được đơn, thư khiếu nại hay tranh chấp gì về

quyền sử dụng đất của các hộ liền kề với phần diện tích đất 488,5m^2 mà bà Nhàn đang quản lý, sử dụng.

Theo thông tin quản lý của UBND phường thì đến thời điểm hiện tại phần diện tích 488,5m^2 bà Nhàn đang quản lý, sử dụng không nằm trong quy hoạch

Đối với phần diện tích 200m^2 trong phần diện tích 488,5m^2. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì loại đất này được gọi là đất Nông nghiệp tự chuyển mục đích, khi người được chia đất làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì mới phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Như vậy theo quy định của pháp luật thì diện tích đất của ông Ngọc chuyển nhượng cho ông Tiến thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện các thủ tục theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy căn cứ lời trình bày của đương sự, tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được, có căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết là hoàn toàn có căn cứ. Xác định toàn bộ phần diện tích 488,5m^2 đất tại số 9-11 ngõ 281 đường Phú Diễn, phường Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Nhàn nên bà Nhàn phải có nghĩa vụ trả cho ông Tiến bằng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký và các cam kết, thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ của người có di chúc để lại tài sản.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tiến chỉ nhận diện tích 343,5m^2 đất mà không buộc bà Nhàn phải trả phần còn thiếu là 72,5m^2 đất.

Do xác định quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà Nhàn nên phần diện tích đất bà Nhàn phải trả lại cho ông Tiến, ông Tiến được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tạm giao cho ông Tiến quản lý 343,5m^2 đất là không đúng do vậy cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Đối với phần tài sản là các công trình xây dựng trên đất, bà Nhàn trình bày đây là tài sản của bà Nhàn làm trong quá trình quản lý và sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận các công trình xây dựng trên đất là của bà Nhàn, trường hợp ông Tiến được trả lại phần diện tích đất này thì ông Tiến sẽ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Nhàn, do vậy Toà án cấp phúc thẩm xác định tài sản trên đất thuộc sở hữu của bà Nhàn và ghi nhận sự

tự nguyện của nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản trên đất là 100.707.000đồng cho bà Nhàn là đúng với thực tế *(tài sản trên đất thể hiện trong sơ đồ kèm theo bản án)*.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nhàn cho rằng, bản án sơ thẩm phản ánh không đúng sự thật và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là giả mạo.

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

3. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do sửa bản án sơ thẩm như đã nhận định ở nội dung nêu trên nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ 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 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Sửa bản án sơ thẩm số 48/2020/DSST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội về cách tuyên.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phạm Văn Tiến về việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Nhàn.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Nhàn phải trả cho ông Phạm Văn Tiến 343,5m^2 đất tại địa chỉ số 9-11 ngõ 281 đường Phú Diễn, phường Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Phần diện tích đất phải trả cho ông Tiến được giới hạn bởi các điểm từ A,B,3,4,5,6,7,8, 9, 10, A *(có sơ đồ kèm theo bản án)*.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn Tiến chỉ nhận diện tích 343,5m^2 đất mà không buộc bà Nguyễn Thị Nhàn phải trả phần còn thiếu là 72,5m^2 đất.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn Tiến, thanh toán giá trị tài sản trên phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị Nhàn phải trả cho ông Tiến, có giá trị là 100.707.000đồng.

5. Ông Phạm Văn Tiến có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 343,5m^2 (được trả lại theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên).

6. Về án phí: Ông Phạm Văn Tiến được hoàn trả 24.500.000đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05991 ngày 03/4/2018 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị Nhàn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sư phúc thẩm. Số tiền này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nhàn đã nộp theo Biên lai thu số 3816, ngày 22/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

7. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành theo quy định các Điều 6,7 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.

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 toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam