

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2021/DS-PT

Ngày : 26/01/2021

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Hoàng Thị Thu Lan

Các Thẩm phán : Ông Nguyễn Quốc Thái

Bà Ngô Thị Thu Thiện

- Thư ký phiên tòa :

Bà Phạm Thị Thùy Trang – 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

Trong các ngày 29/12/2020 và ngày 26/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 232/2020/TLPT-DS ngày 28/4/2020 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án dân sự ra xét xử phúc thẩm số 497/2020/QĐXX-PT ngày 04/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 634/2020/QĐ-PT ngày 17/12/2020; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 50/2021/TB-TA ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông N.A.D, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 37B phố H.B, phường N.T.T, quận B.Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông N.V.H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 211 V.X.T, phường P.L, quận L.B, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông N.V.K, sinh năm 1964

Bà C.T.Đ(T), sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Thôn T.D, xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn G – Chủ tịch UBND xã K.K. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phùng Đắc Q – Phó Chủ tịch UBND xã K.K.

Người kháng cáo : ông N.V.K, bà C.T.Đ(T) là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/6/2018 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông N.A.D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây ông N.A.D quen biết con rể ông C.V.H, khi đó ông H là Bí thư xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội. Khoảng năm 2000, qua sự giới thiệu của ông H là chú ruột của bà C.T.Đ, được biết vợ chồng ông N.V.K, bà C.T.Đ muốn bán 1 thửa đất mặt đường 179 thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, Hà Nội, ông D đã gặp ông K bà Đ thỏa thuận việc mua bán đất, ông K bà Đ đồng ý bán cho ông D thửa đất mà ông K bà Đ đã mua của UBND xã K.K năm 1991 với giá là 54.000.000đồng (*Năm mươi tư triệu đồng*). Khi hai bên thỏa thuận mua bán đất, chỉ có ông D và vợ chồng ông K bà Đ thỏa thuận với nhau, thỏa thuận xong hai bên hẹn ngày thanh toán tiền, bàn giao giấy tờ, mốc giới đất. Khi thỏa thuận xong, ông D có kể lại với ông H việc ông D và ông K bà Đ thỏa thuận mua thửa đất đó với giá 54.000.000 đồng. Ngày 20/02/2000, ông D và ông H, cùng 1 người bạn của ông D tên là Nguyễn Hữu Thành, sinh năm 1960, cư trú tại: ngõ Y.N, phố H.B, phường N.T.T, quận B.Đ, Hà Nội đến nhà ông K bà Đ ở thôn T.D, xã K.K để thanh toán tiền mua đất. Tại nhà ông K bà Đ ông D đã giao đủ 54.000.000đồng cho ông K bà Đ trước sự chứng kiến của ông H và ông T, ông K trực tiếp viết Giấy biên nhận tiền cho ông D, vợ chồng ông K đều ký vào Giấy biên nhận tiền, người làm chứng cùng ký tên. Sau đó ông K bà Đ giao giấy tờ gốc duy nhất là 1 Phiếu thu tiền bà Đ mua đất mặt đường 179 giữa bà Đ với UBND xã K.K năm 1991 cho ông D. Về Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông D nhờ ông H để ông H nhờ cán bộ địa chính xã K.K lập hồ sơ chuyển nhượng trước, điền các thông tin về thửa đất, thông tin cá nhân bên mua, bên bán cho ông D, khi ông D giao tiền thì vợ chồng ông K bà Đ ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng cho ông D luôn ngay tại nhà ông K bà Đ. Sau đó ông D nhờ ông H mang hồ sơ về cho ông T – cán bộ địa chính xã đóng dấu ký tên chính quyền địa phương tại hồ sơ chuyển nhượng. Việc bàn giao đất thì khi ông D biết ông K bà Đ bán thửa đất này, ông D đã đến xem trực tiếp, ông K bà Đ cũng chỉ thửa đất cho ông D, vì khi đó toàn bộ khu này hầu như chưa có ai xây nhà, các thửa đất bỏ không, mốc giới là các que tre, ông D còn mua 1 thửa đất của nhà bà C.T.Y sát với thửa đất của ông K bà Đ cho liền thửa. Những năm 2000 đất đai còn nhiều, thủ tục hành chính còn sơ sài, chưa chặt chẽ nên khi mua bán ông D suy nghĩ rất chủ quan vì thời đó mua bán đất toàn viết tay với nhau, nhưng ông D đã thông qua chính quyền địa phương, đặc biệt người môi giới là ông H- Bí thư xã nên ông D nghĩ mọi thủ tục đều đã rất chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật.

Ông D ký xong thì gửi lại ông H, ông H đưa lại ông T cán bộ địa chính để UBND xã xác nhận vào hồ sơ chuyển nhượng, sau đó ông H đưa lại cho ông D toàn bộ hồ sơ gốc, vì ông D không sống ở địa phương nên ông D có nhờ ông H sống gần đó trông nom thửa đất giúp, ông D chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa xây dựng gì trên đất. Sau khi mua xong, ông D đóng thuế luôn, giấy tờ nộp thuế hiện ông D còn giữ được của năm 2006 đã nộp Tòa án, còn của các năm khác thì thất lạc.

Sau khi mua bán xong, ông K bà Đ có ý định đòi ông D thêm tiền với lý do trong giấy tờ mua bán của UBND xã chỉ có 100m², nhưng sau khi mua xong thì ông bà có lần chiếm đất lưu không, đã vào bản đồ năm 1993 – 1994 là 286m² nên diện tích đất lưu không là của ông bà, nếu ông D muốn sử dụng phần đất lưu không thì phải trả thêm tiền, ông D không đồng ý vì không phải đất của ông K bà Đ. Năm 2003-2004 ông D liên hệ với UBND xã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã đã cho người xuống đo hiện trạng, do ông K bà Đ tranh chấp không cho đo, nên đến nay ông D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy ông D không xây dựng gì được, thửa đất vẫn bỏ không.

Khoảng năm 2006 - 2007 ông K bà Đ có đơn thư gửi UBND huyện G.L và tranh chấp đất với ông D cho đến nay.

Tháng 7/2018 ông D khởi kiện đối với ông K bà Đ tại Tòa án, khi Tòa án đang giải quyết thì khoảng cuối năm 2018 ông K bà Đ chỉ trong vài đêm đã dựng lên 1 ngôi nhà sắt mái tôn như hiện nay trên 1 phần diện tích đất đang tranh chấp. Ông D cũng đã có đơn thư gửi UBND xã K.K đề nghị tháo dỡ ngôi nhà ông K bà Đ xây dựng trên phần đất ông D đã mua của ông K bà Đ từ năm 2000. UBND xã K.K đã ra văn bản yêu cầu ông K bà Đ dừng việc xây dựng vì đất đang có tranh chấp, nhưng ông K bà Đ vẫn cố tình hoàn thiện, chỉ thi công xây dựng vào ban đêm.

Sau này ông K bà Đ nại ra lý do là chỉ bán cho ông D 5m mặt đường chạy dài hết đất là không đúng, vì nếu chỉ bán 5m mặt đường tại sao lại giao cả giấy tờ gốc cho ông D, trong Giấy biên nhận tiền ông K ghi đã bàn giao đất và giấy tờ đầy đủ, nay ông K lại nói không bàn giao đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giám định đúng chữ ký của ông Kháng.

Việc ông D mua bán đất với ông K bà Đ có ông H làm chứng việc giao nhận tiền, ông T là cán bộ địa chính là người được ông H nhờ làm hồ sơ chuyển nhượng, ông T không chứng kiến việc hai bên thỏa thuận mua bán đất và giao tiền cho nhau.

Ông D đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông K bà Đ lập ngày 19/02/2000, được UBND xã K.K xác nhận ngày 20/02/2000 có hiệu lực pháp luật. Đối với tài sản là nhà tạm do ông K bà Đ xây dựng trái phép trên đất tranh chấp, buộc ông K bà Đ phải tự dỡ bỏ.

Bị đơn là ông N.V.K và bà C.T.Đ(tức Thu) cùng thống nhất trình bày:

Năm 1991 ông bà mới cưới nhau, có nhu cầu mua đất ở, UBND xã K.K có chủ trương bán đất giãn dân ở mặt đường 179 xã K.K, ông bà đã đăng ký mua đất, khi mua đất UBND xã K.K đưa cho 01 Phiếu thu ghi nộp tiền đất tự do công UB 100m² ngày 02/12/1991, người nộp tiền là ông Chu Hoàng Phẩm (bố đẻ bà Đ) đã nộp số tiền là 900.000đồng, chiều rộng thửa đất tính theo chiều mặt đường dài là 10.42m, trừ lưu không cột điện hạ thế 3m, nên chiều rộng thửa đất là 7.42m mặt đường, còn chiều sâu không xác định, UBND xã K.K ghi trên giấy bán là 100m² nhưng thực tế giao đất cho tất cả các hộ dân đều lớn hơn 100m², khi đo cứ ào ào, không có hộ nào vuông chẵn chẵn 10m x10m như cung cấp của UBND xã K.K.

UBND xã K.K bán đất cho dân nhưng không có biên bản bàn giao mốc giới cho bất cứ hộ nào, UBND xã giao cho ông A là cán bộ địa chính thời điểm đó xuống đo đạc và cắm mốc giới giao đất cho ông bà, mảnh đất của ông bà là thửa sau cùng nên 2 bên đã có mốc giới, ông Kchỉ cắm thêm mốc giới bằng que sắt 6 vào 4 mốc đất đã có trước của hai nhà ông Hùng và nhà bà C.T.Y, sau khi bàn giao mốc giới xong thì UBND xã giao cho ông bà 01 Phiếu thu tiền, ngoài ra không còn giấy tờ gì khác.

Khi giao đất, ông A nói miệng là lấy cột điện làm mốc ranh giới đất giữa nhà ông bà và nhà ông Hùng, cột điện nằm giữa ranh giới 2 thửa đất, đo đất cho nhà ông bà là từ cột điện trở ra. Khi giao đất, thửa đất của ông bà vẫn sâu và lồi (sâu bao nhiêu so với mặt đường ông bà không xác định được), nước và khoai nước vẫn tràn vào thửa đất, lúc đó ông Kđầu thầu được cả lò gạch nên đổ ào ào, đổ cao thêm bao nhiêu nữa thì lâu rồi ông bà không xác định được. Sau đó, ông bà trồng cây ngắn ngày như rau, cây dài ngày như bưởi trong thửa đất và trồng thêm 02 cây giống như cây Đề phía trước của thửa đất.

Xung quanh thửa đất có nhà ông Hùng sát thửa đất nhà ông bà là xây nhà sớm nhất ở khu đó, nên mốc giới giữa 2 gia đình được xác định chính xác từ lúc đó là lấy cột điện làm mốc giới giữa hai nhà. Năm 1993 – 1994 thửa đất nhà ông bà đã được thể hiện trên bản đồ là 286m². Khoảng năm 2015 – 2016 cột điện đã hạ xuống, nay chân cột điện vẫn nằm ở ranh giới giữa hai nhà.

Từ năm 1991 đến năm 1995 UBND xã không thu thuế của toàn bộ khu vực đó, ông bà đã nộp thuế thửa đất liên tục từ năm 1995 cho đến năm 2010.

Ông bà đã quản lý sử dụng thửa đất trên từ khi mua năm 1991 đến năm 2000, ông C.V.H (là em bố bà Đ) giới thiệu ông N.A.D mua đất của ông bà, hai bên thỏa thuận, thống nhất ông D trả cho ông bà 54.000.000 đồng, ông bà bán cho ông D thửa đất dài 5m mặt đường, xấp xỉ 100m² (khoảng 95 – 96m²), có nói bán đất mặt đường G.C, không nói mặt đường từ đâu đến đâu, bên trái bên phải hay ở đâu của thửa đất. Sau mấy hôm thì ông Dgiao đủ số tiền 54.000.000đồng cho ông bà ở nhà ông bà tại thôn T.D, xã K.K, huyện G.L, Hà Nội, đồng thời

ông bà cũng bàn giao cho ông D01 Phiếu thu tiền mua đất của UBND xã. Khi giao tiền có ông bà, ông H, ông D, một người đàn ông nữa đi cùng ông D cùng có mặt, có viết giấy giao tiền, ông K là người viết giấy biên nhận và ký tên người bán. Khi giao tiền xong thì ông D về ngay nên ông bà chưa kịp bàn giao mốc giới và vị trí bán đất cho ông D. Thời điểm đó, ông D có mua thêm đất nhà bà C.T.Y liền kề với thửa đất của ông bà. Sau đó ông bà đã hẹn ông D khoảng 1 tuần sau về bàn giao mốc giới và làm thủ tục giấy tờ mua bán, nhưng ông D không về, ông bà gọi điện nhiều lần để nói chuyện và mời về làm việc nhưng ông D cũng không về, nên ông bà vẫn quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất đó cho đến nay.

Năm 2003-2004 ông bà thấy cán bộ địa chính xã xuống đo đất, UBND xã phải tổ chức 5-6 lần ra đo đất, ông bà phải làm đơn ra UBND xã hỏi lý do đo đất, thì UBND xã mới tiến hành họp các bên, tại buổi họp đại diện UBND xã đưa cho ông bà 1 bộ hồ sơ photo chuyển nhượng đất giữa ông bà và ông D, khi đó ông bà mới biết đến bộ hồ sơ chuyển nhượng của ông D. Bà Đ và ông Chu Văn T có quan hệ là con chú con bác với nhau, khi làm hồ sơ chuyển nhượng ông bà không nhờ gì ông T,

Đối với hồ sơ chuyển nhượng này như sau:

- + Sơ đồ hiện trạng xin đăng ký sử dụng đất tỷ lệ 1/500 ngày 20/2/2000 là do UBND xã tự lập, gia đình ông bà không làm.

- + Đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất ngày 18/2/2000 trang 1 có chữ ký Đ và chữ ký dưới tên N.V.K: theo ông bà thì chữ ký Đ không giám định được nên không có căn cứ nói đó là chữ ký của bà Đ, chữ ký K và chữ viết N.V.K thì nhìn bằng mắt thường không giống với chữ ký Kháng, chữ viết N.V.K trong Giấy biên nhận tiền ngày 21/2/2000.

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi lập ngày 19/2/2000 có xác nhận của UBND xã K.K ngày 20/2/2000: Toàn bộ chữ viết trong hợp đồng này không phải do ông bà viết, ai viết ai làm ông bà không biết. Chữ ký Đ, chữ viết C.T.Đ không giám định được nên không có căn cứ nói rằng bà Đ ký vào hợp đồng, chữ ký Kháng và chữ viết N.V.K không giống với chữ ký, chữ viết ký tại Giấy biên nhận tiền ngày 21/2/2000.

- + Giấy biên nhận: Người viết Giấy biên nhận tiền là ông K viết trực tiếp, trực tiếp ký, chữ ký Đ là của bà Đ, còn chữ viết C.T.Đ thì không phải bà Đ viết. Các chữ ký của người làm chứng thì người làm chứng có mặt ký luôn tại đó.

Ông bà không có ý kiến gì về Kết luận giám định của Công an thành phố Hà Nội. Vì không giám định được chữ ký của bà Đ trong hồ sơ chuyển nhượng, bà Đ với ông K là vợ chồng, nhưng vợ không ký Hợp đồng nên Hợp đồng chuyển nhượng này không có hiệu lực.

Đến nay ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, vì ông bà không bán toàn bộ thửa đất, chỉ bán 5m mặt đường chạy dài hết đất là được

khoảng 100m², trường hợp phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà sẽ trả ông D số tiền 54.000.000 đồng và ông D phải trả lại ông bà toàn bộ thửa đất trên.

Ông Kháng, bà Đ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc UBND xã bán cho ông bà diện tích đất lớn hơn 100m², cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh về thỏa thuận bán cho ông D 5m mặt đường

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã K.K do người đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Về hiện trạng thửa đất 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội có diện tích là 225,4m²; Bản đồ và sổ lập kèm năm 1993 – 1994 thể hiện thửa đất có diện tích là 286m².

Năm 1991 UBND xã K.K bán đất giãn dân cho bà C.T.Đ 100m², thể hiện bằng Phiếu thu tiền của bà Đ. Chủ trương của UBND xã K.K thời điểm bán đất giãn dân mỗi xuất đất là 100m², mặt tiền rộng 10m. Lư không trước là 5m từ mép đường hiện nay của đường 179, lư không trước theo bản đồ 1993 -1994 là 3m từ mép của thửa đất theo bản đồ 1993 -1994, mép thửa đất theo bản đồ 1993-1994 với mép thửa đất hiện trạng không xô dịch, phía sau thửa đất không có chỉ giới lư không, phía sau là đất công do các hộ tự lấn chiếm trước năm 1993.

UBND xã K.K có quan điểm phần đất bên ngoài phần đất đã bán cho bà Đ là đất công của UBND xã, đề nghị Tòa án căn vào quy định của pháp luật để xem xét quyết định. Phần ghi của ông T cán bộ địa chính xã viết xác nhận phần nội dung thẩm tra hồ sơ của UBND xã, ông Q chủ tịch ký đóng dấu của UBND xã là đúng. Nếu thửa đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, nếu có đơn đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu khởi kiện của ông D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật;

Nay vì công việc quá bận, UBND xã K.K không thể tham gia các buổi làm việc của Tòa án, nên UBND xã K.K xin được vắng mặt tất cả các buổi xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.A.D đối với ông N.V.K, bà C.T.Đ (tức T) về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/2/2000, UBND xã K.K xác nhận ngày 20/2/2000 giữa ông N.A.D và ông N.V.K, bà C.T.Đ (tức T) có hiệu lực pháp luật, với nội dung ông N.A.D mua 100 m² đất có kích thước 10m x 10m, thửa số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã

K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội với giá là 54.000.000 đồng của ông N.V.K, bà C.T.Đ(tức Thư).

3. Buộc ông N.V.K, bà C.T.Đ(tức T) phải bàn giao diện tích 100m² đất có các mốc 13, 11, 24, 26 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K huyện G.L, thành phố Hà Nội cho ông N.A.D (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

4. Buộc ông N.V.K, bà C.T.Đ(tức T) phải tự tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đang tranh chấp có các mốc 13, 11, 24, 26 để giao cho ông Dsử dụng; Buộc ông N.V.K, bà C.T.Đ(tức Thư) phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất công có các mốc (1, 13, 6, 5), (11, 7, 8, 9) và trả lại diện tích đất công có các mốc (1, 13, 6, 5), (11, 7, 8, 9) cho UBND xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội quản lý và sử dụng

5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên phải tự bàn giao đất và thực hiện việc kê khai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2019 bị đơn là ông N.V.K, bà C.T.Đ đã kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/2/2000 giữa ông N.A.D và ông N.V.K, bà C.T.Đ vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định ông K bà Đ không có lỗi, nên ông K bà Đ trả lại ông D số tiền đã nhận là 54.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm 29/12/2020, nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để họ tự hòa giải. Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa.

Ngày 04/01/2021 các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và lập Biên bản thỏa thuận ngày 04/01/2021.

Tại phiên tòa hôm nay, ông N.A.D xác nhận thỏa thuận của các đương sự tại Biên bản thỏa thuận ngày 04/01/2021 đã được thực hiện xong vào ngày 16/01/2021.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại cấp phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và lập Biên bản thỏa thuận ngày 04/01/2021. Thỏa thuận đã được các đương sự thực hiện xong vào ngày 16/01/2021. Xét

thấy, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm công nhận thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

Khoảng năm 2000 ông N.A.D có nhu cầu mua đất, bà C.T.Đ và ông N.V.K có nhu cầu bán đất, qua trung gian môi giới là ông C.V.H là chú ruột bà Đ và là bí thư Đảng ủy UBND xã K.K thời điểm năm 2000, ông D đã gặp vợ chồng ông K bà Đ thỏa thuận mua bán thửa đất mặt đường 179 thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, Hà Nội của ông K bà Đ với giá là 54.000.000 đồng. Ông D đã thanh toán cho ông K bà Đ số tiền 54.000.000 đồng, ông K viết Giấy biên nhận ngày 21/02/2000, có nội dung:

“ Tên tôi là N.V.K, vợ là C.T.Đ. Hôm nay ngày 21/2/2000, chúng tôi đã nhận đủ tiền của anh N.A.D về việc chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của ông C.V.H. Chu Xá, K.K và anh Nguyễn Hữu Thành: 97 Y.N B.Đ - Hà Nội. Chúng tôi đã bàn giao đất và giấy tờ đầy đủ”.

Giấy biên nhận có chữ ký của Bên mua là ông D; Bên bán là vợ chồng ông K bà Đ; Người làm chứng là ông C.V.H (chú ruột bà Đ) và ông Nguyễn Hữu Thành (bạn ông D).

Ông K bà Đ đã giao cho ông D 01 Phiếu thu tiền ngày 02/12/1991 có nội dung bà Đ đã nộp cho UBND xã K.K số tiền 900.000 đồng để mua 100m² đất tại thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, Hà Nội.

Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2000 có nội dung: *“Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N.V.K, bà C.T.Đ, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N.A.D, diện tích 100m², số thửa 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K hai bên cùng thừa nhận, diện tích chuyển nhượng 100m²..... vị trí thửa đất: đường QL 179 thôn G.C, ranh giới thửa đất ABCD....”.* Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã K.K ngày 20/2/2000.

Theo Bản đồ và sổ dã ngoại năm 1993 – 1994 thì diện tích đất ông K bà Đ chuyển nhượng cho ông D thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội, thửa đất có diện tích là 286m² đất.

Do có tranh chấp giữa bên bán và bên mua về kích thước, diện tích đất chuyển nhượng nên đến nay ông D vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất trên. Ông D cho rằng ông mua toàn bộ thửa đất mà ông K bà Đ đã mua của UBND xã K.K năm 1991. Phía ông K bà Đ lúc đầu khai bán cho ông D 5m mặt đường (phần đất giáp nhà bà C.T.Y) chạy dài đến hết thửa đất, sau đó lại khai bán 7,42m mặt đường mặt đường chạy dài đến hết thửa đất, phần đất còn

lại của thửa đất số 11 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông bà. Ngoài lời khai ông K bà Đ không có tài liệu nào chứng cứ chứng minh.

Theo cung cấp của UBND xã K.K thể hiện: Thửa đất 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội có nguồn gốc như sau: Năm 1991 UBND xã K.K bán đất giãn dân cho bà C.T.Đ 100m², thể hiện bằng Phiếu thu tiền của bà Đ. Chủ trương của UBND xã K.K thời điểm bán đất giãn dân mỗi xuất đất là 100m², mặt tiền 10m. Bản đồ năm 1993 – 1994 và sổ dã ngoại lập kèm theo là do đơn vị đo đạc đo không có người chỉ dẫn mốc giới đã đo bao gồm cả lưu không của thửa đất, nên thửa đất số 11 ghi diện tích 286m² là không đúng. Lưu không trước là 5m từ mép đường hiện nay của đường 179, lưu không trước theo bản đồ 1993 -1994 là 3m từ mép của thửa đất theo bản đồ 1993 - 1994, mép thửa đất theo bản đồ 1993-1994 với mép thửa đất hiện trạng không xô dịch, phía sau thửa đất không có chỉ giới lưu không, phía sau là đất công do các hộ tự lấn chiếm trước năm 1993.

Do đó, có đủ căn cứ xác định diện tích đất ông K bà Đ chuyển nhượng cho ông D có kích thước, diện tích là 10m x 10m = 100m².

Căn cứ Biên bản thẩm định ngày 21/2/2019 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty CP đo đạc địa chính và công trình Gia Huy đo đạc ngày 13/3/2019 thể hiện: Thửa số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội có diện tích là 225,4m²; Tài sản trên đất do ông K bà Đ làm năm 2018 tại phần đất giáp với đất nhà ông Hùng, bao gồm: Nhà tạm 63,2m²; Sân bê tông 46,5m²; hàng rào bằng Tôn quay xung quanh thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm 29/12/2020, các đương sự thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để họ tự hòa giải.

Ngày 04/01/2021 các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và lập Biên bản thỏa thuận với nội dung: Ông D thanh toán cho ông Kháng, bà Đ số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Ông Kháng, bà Đ bàn giao toàn bộ Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K huyện G.L, thành phố Hà Nội (gồm phần đất chuyển nhượng và phần đất lưu không) và các công trình xây dựng, tài sản trên đất cho ông D sở hữu, sử dụng. Ông D được sở hữu các công trình xây dựng, tài sản do ông Kháng, bà Đ tạo trên thửa đất trên đất.

Tại phiên tòa hôm nay, ông N.A.D xác nhận các đương sự đã thực hiện xong thỏa thuận đối với nhau vào ngày 16/01/2021, được thể hiện tại Giấy xác nhận đã thực hiện cam kết thỏa thuận ngày 16/01/2021 có chữ ký của ông D, ông Kháng, bà Đ.

Xét thấy, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, do đó sửa một phần Bản án sơ thẩm công nhận thỏa thuận của các đương sự.

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

Về án phí :

- Ông Kháng, bà Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Hoàn trả ông D tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

- Ông Kháng, bà Đ, mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 131, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 705, 706, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.A.D đối với ông N.V.K, bà C.T.Đ (tức Thư) về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/2/2000, được UBND xã K.K xác nhận ngày 20/2/2000 giữa ông N.A.D và ông N.V.K, bà C.T.Đ với nội dung: Ông N.A.D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N.V.K, bà C.T.Đ diện tích 100 m² đất có kích thước 10m x 10m thuộc Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Ông N.A.D có trách nhiệm thanh toán cho ông N.V.K, bà C.T.Đ số tiền 400.000.000đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

- Ông N.V.K, bà C.T.Đ có trách nhiệm bàn giao toàn bộ thửa đất, công trình xây dựng, tài sản do ông Kháng, bà Đ tôn tạo trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K huyện G.L, thành phố Hà Nội cho ông N.A.D sở hữu, sử dụng (bao gồm cả phần đất chuyển nhượng và phần đất lưu không).

4. Xác nhận ngày 16/01/2021 ông D đã thanh toán cho ông Kháng, bà Đ số tiền 400.000.000đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) và ông Kháng, bà Đ đã bàn giao toàn bộ thửa đất và các công trình xây dựng, tài sản trên Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K huyện G.L, thành phố Hà Nội cho ông D sở hữu, sử dụng.

5. Ông N.A.D có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, thôn G.C, xã K.K huyện G.L, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

- Ông N.V.K, bà C.T.Đ(tức Thư) phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả ông N.A.D 16.000.000đồng (*Mười sáu triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/0003826 ngày 20/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

- Ông N.V.K, bà C.T.Đ(tức Thư), mỗi người phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí phúc thẩm. Xác nhận ông Kháng, bà Đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số: AA/2010/0004798 và AA/2010/0004799 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận :

- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND huyện G.L;
- Chi cục THADS G.L;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Hoàng Thị Thu Lan