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

Bản án số: 421/2024/DS-PT
Ngày: 02/7/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi QSD 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: Bà Ngô Tuyết Băng
Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Đặng Thị Sơn Cầm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 516/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi QSD đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST ngày 26, 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305/2024/QĐ-PT ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim, sinh năm 1951

Địa chỉ: Thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đăng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc Toàn và Luật sư Nguyễn Quang Thịnh – Văn phòng Luật sư Vạn Xuân, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 62 ngõ 2 đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn:** Bà Khổng Thúy Nga, sinh năm 1947

Địa chỉ: Thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đăng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Việt Hùng, sinh năm 1973; Trú tại: Số 408 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/10/2023)

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Sỹ Mỵ:**

- Bà Khổng Thúy Nga, sinh năm 1947

Địa chỉ: Thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đăng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

- Anh Trần Trí Dũng, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ngọc 3, tổ dân phố Linh Sơn, thị trấn Trúc Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Anh Trần Việt Hùng, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số 408, Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

- Chị Trần Bích Liên, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 100, Quang Tiến, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

- Anh Trần Hoàng Mạnh, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 5, BT 4, Khu đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Ngọc Kim, sinh năm 1947

Địa chỉ: Thôn La Phẩm, xã Tản Hồng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội

- Anh Nguyễn Thanh Tùng, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội

- Chị Phùng Thị Kim Khương, sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn Lai Bồ, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

- Ủy ban nhân dân thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội

Đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Đại Hải, Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn Tây Đằng

- Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Mạnh Hưng - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Ba Vì.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Cảnh, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì

Do có kháng cáo của bà Khổng Thúy Nga là bị đơn; anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim trình bày:

Bà Kim có quan hệ anh em họ hàng với bà Nga. Vào khoảng năm 1992, bà Kim có nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Nga, ông Mỵ tại đường Phú Mỹ, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội, diện tích 200m^2 trong tổng diện tích 644m ^{2} với giá là 15.000.000đ có vị trí giáp với nhà bà Dụ Thỏa. Hai bên có lập văn bản ***"Giấy giao nhận tiền mặt và ủy quyền sử dụng nhà, đất ở" ngày 27/12/1992*** có chữ ký của bà Kim và bà Nga. Bà Kim đã trả đủ số tiền 15.000.000 đồng cho ông Mỵ, bà Nga. Năm 1995 bà Kim có xây ngôi nhà cấp 4, ba gian trên thửa đất để làm quán bán hàng cám cò và để ở. Thời gian xây dựng nhà khoảng 7 đến 8 tháng và gia đình bà Nga, Mỵ không có ý kiến gì về việc xây dựng nhà. Khi đó nhà bà Nga, ông Mỵ về Hà Đông ở thì có gửi bà Kim chăm sóc cho em gái ông Mỵ là bà Trần Thị Tuy ở với gia đình bà Kim.

Cả gia đình bà Kim đã sinh sống ổn định nhiều năm từ năm 1995 đến năm 2001, sau đó bà Nga đòi bà Kim trả thêm 5 triệu đồng và bà Kim cũng nhất trí sau gửi anh Hùng cầm tiền về cho bà Nga, sau đó bà Nga không lấy và trả lại cho bà Kim nhưng bà Kim không cầm, thì bà Nga có gửi anh Mạnh mang về cho bà Kim. Năm 2002 thửa đất có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Thanh Tùng (con trai bà Kim) nhưng sau đó bị thu hồi năm 2004, lý do thu hồi là không đóng thuế. Sau khi bị thu hồi bà Kim cũng không nộp lại cho UBND huyện Ba Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà Kim cho rằng việc thu hồi là không đúng, bà Kim phải có quyền giữ giấy chứng nhận, tuy nhiên bà Kim không khiếu kiện gì liên quan đến quyết định thu hồi giấy chứng nhận của UBND huyện Ba Vì. Nguồn tiền để mua đất nhà bà Nga là tiền của vợ chồng bà Kim. Tranh chấp phát sinh giữa gia đình bà Kim và gia đình bà Nga là từ năm 2001, lý do xảy ra tranh chấp là: Bà Nga nói rằng không bán đất cho bà Kim nữa và yêu cầu bà Kim trả đất, bà Kim không đồng ý. Tại các biên bản hòa giải cũng thỏa thuận là rút xuống 50 mét vuông, chỉ lấy 150m^2 để tránh tranh chấp nhưng vẫn không giải quyết được, hai bên xô xát. Bà Kim đã một lần gửi đơn đến Tòa án nhân dân huyện Ba Vì để giải quyết nhưng sau đó rút đơn để hòa giải. Nhiều năm phát sinh tranh chấp, đỉnh điểm nhất là năm 2022, bà Nga thuê máy xúc đến xúc bỏ ba gian nhà của bà Kim. Đến nay, gia đình bà Nga đã xây dựng ngôi nhà trên thửa đất của bà Kim, phần ngôi nhà cũ hai gian bà Nga đã bán kèm theo đất vẫn còn phía trong.

Nay quan điểm của bà Kim yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim và bà Khổng Thúy Nga thông qua văn bản ***"Giấy giao nhận tiền mặt và ủy quyền sử dụng nhà, đất ở"*** ngày 27/12/1992**.** Sau khi được Tòa án thu thập và công khai chứng cứ, bà Kim xác định ngoài ra còn chứng cứ tài liệu là "***Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở***" có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993 do chính bà Nga là người viết và ký văn bản này. Ngoài văn bản này không có văn bản nào khác ghi nhận việc chuyển nhượng. Bà Kim khẳng định chữ ký trong các văn bản này là chữ ký của bà Nga. Nay bà Kim đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/1992, yêu cầu bà Khổng Thúy Nga và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Mỵ gồm anh Trần Trí Dũng, anh Trần Việt Hùng, chị Trần Bích Liên, anh Trần Hoàng Mạnh trả lại cho vợ chồng bà Kim diện tích 200m^2 theo đúng hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/1992 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2023 của Công ty TNHH Khảo sát và đo đạc bản đồ Hà Nội, diện tích đất giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,2 và bà Kim sẽ thanh toán giá trị ngôi nhà cấp 4 mà gia đình bà Nga đã xây theo đúng giá trị tại biên bản định giá là 219.544.033đ.

Nếu bà Nga và những người thừa kế khác của ông Mỵ không trả cho vợ chồng bà Kim diện tích đất 200m^2 thì phải trả cho vợ chồng bà Kim số tiền: 9.000.000.000đ là giá đất đã được định giá thời điểm hiện nay. Ngoài yêu cầu trên bà Kim không yêu cầu gì khác.

Về chi phí tố tụng: Bà Kim đã thanh toán chi phí tố tụng và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu phía bị đơn phải chịu chi phí này.

Bị đơn bà Khổng Thúy Nga trình bày:

Bà Nga có quan hệ anh em họ hàng với bà Nguyễn Thị Kim. Bà Nga không đồng ý quan điểm của ông bà Kim. Bà Nga không thừa nhận việc mua bán chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị Kim, vào khoảng năm 1992 bà Kim và em gái ông Mỵ là Trần Thị Tuy có đề nghị cho ở nhờ nhà đất của vợ chồng bà Nga, ông Mỵ trong vòng 9 năm từ năm 1992. Trong khi ở nhờ thì có đặt vấn đề mua của bà Nga, ông Mỵ 200m^2 đất, mặt đường 8 mét, giáp đất nhà bà Dụ Thỏa. Nguồn gốc là gia đình bà Nga mua lại của ông Viên năm 1975, khi đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Có thỏa thuận giá là 20.000.000 đồng thì vợ chồng bà Nga, ông Mỵ nhất trí. Năm 1993, khi bà Nga xuống Hà Đông thì bà Kim có đưa cho ông Mỵ 15.000.000 đồng, bà Nga không được cầm và sử dụng số tiền 15.000.000 đồng này. Bà Kim tự ý viết các biên bản và các giấy ủy quyền, chuyển quyền, bà không ký vào các giấy tờ này. Sau có tổ chức họp hòa giải tại gia đình và có ***"Biên bản họp thỏa thuận" ngày 01/02/2005*** có đầy đủ các thành phần như biên bản đã ký tên.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể là: Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998 đều là là bà Kim đi làm, nhưng bà Nga không biết là đã có bìa, năm 2004 bà Nga mới biết là có bìa và nhận bìa nên bà Nga đã có đơn ra UBND thị trấn Tây Đằng. Vì có tranh chấp nên UBND huyện đã ra Quyết định thu hồi cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quan điểm của bà Nga là: Bà Kim đã trả lời là không mua đất nữa nên bà Nga có bảo bà Kim là đi hỏi ông Mỵ lấy tiền. Tuy nhiên nay ông Mỵ đã chết thì bà Nga chấp nhận trả cho bà Kim số tiền 15.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính đến thời điểm hiện nay.

Đối với chứng cứ Tòa án thu thập được là: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ở, có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993 thì bà Nga xác định là chữ ký và chữ viết của bà Nga. Nhưng bà Nga là người không có quyền chuyển nhượng nên không công nhận văn bản này. Trong nội dung văn bản này có ghi nhận: Cho bà Kim 02 gian nhà cùng với diện tích sử dụng là 200m^2, ngôi nhà này vợ chồng bà Nga đã xây từ năm 1981, tổng là 4 gian, tuy nhiên, việc cho tặng này là không đúng vì bà không có quyền chuyển nhượng và cũng không có quyền cho tặng.

+ ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Kim trình bày:*** Ông Kim xác định lời trình bày của bà Kim là đúng về quan hệ gia đình, về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nga, ông Mỵ. Nguồn gốc tiền bà Kim có để mua đất nhà bà Nga là tài sản chung của ông và bà Kim. Mọi giấy tờ thủ tục mua bán chuyển nhượng với bà Nga là vợ ông đứng tên, ông không ký giấy tờ gì. Tuy nhiên ông khẳng định việc mua bán chuyển nhượng đất là có thật, gia đình ông đã sử dụng ổn định, xây dựng nhà ở nhiều năm, và có tổ chức cưới hỏi cho các con tại ngôi nhà này. Nay ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nga và vợ ông, yêu cầu bà Nga cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của ông Mỵ phải trả cho vợ chồng ông diện tích đất 200m^2 tại thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội.

*+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Việt Hùng trình bày:*** Anh Hùng là con đẻ của bà Nga và ông My, bố mẹ anh sinh được bốn người con là anh Trần Trí Dũng, Trần Việt Hùng, chị Trần Bích Liên và anh Trần Hoàng Mạnh, ngoài ra không có người con chung, con riêng là con đẻ, con nuôi nào khác. Anh Hùng được biết vào ngày 10/8/1993 bà Nga có làm đơn xin chuyển nhượng diện tích đất 200m^2 cho bà Nguyễn Thị Kim với số tiền 20.000.000 đồng. Việc mua bán chuyển nhượng này bố anh là ông Trần Sỹ My cùng bốn anh chị em nhà anh không hề biết và không tham gia vào việc mua bán chuyển nhượng này. Nguồn gốc diện tích đất trên là gia đình anh đã nhận chuyển nhượng từ năm 1975, anh có công trong việc tôn tạo, xây dựng và san lấp thửa đất từ năm 1981 cho đến nay. Việc mua bán chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà Nga và bà Kim anh không tham gia, sau này mới biết qua giấy mua bán. Mâu thuẫn giữa hai gia đình là do sự thanh toán tiền không đầy đủ của bà Kim. Anh không thừa nhận việc giao nhận tiền giữa bà Kim và bà Nga, anh Hùng thừa nhận Biên bản họp thỏa thuận ngày 01/02/2005 là chữ viết của anh, vì các bên trong gia đình muốn thống nhất thỏa thuận, tuy nhiên đến nay vẫn không thỏa thuận được. Thửa đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên anh Nguyễn Thanh Tùng (con trai bà Kim), việc cấp giấy chứng nhận, hồ sơ thủ tục cấp giấy là trái quy định pháp luật, có sự giả mạo khi chuyển nhượng. Trên thửa đất diện tích 200m^2 hiện có tài sản của gia đình anh là một ngôi nhà cấp 4 đang được cho thuê. Nay bà Kim khởi kiện bà Nga và yêu cầu trả đất hoặc trả tiền theo giá trị đất hiện nay, anh Hùng không đồng ý.

Đối với chứng cứ Tòa án thu thập được là: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ở, có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993 thì anh Hùng xác định là chữ ký và chữ viết của bà Nga. Nhưng bà Nga là người không có quyền chuyển nhượng hoặc tặng cho nhà đất nên không công nhận văn bản này. Qua việc được xem tài liệu của Tòa cung cấp, anh Hùng xác nhận đây là chữ viết của bà Nga nhưng đây là việc cho tặng không phải chuyển nhượng và bà Nga không có quyền cho tặng người khác khi không có sự đồng ý của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia đình. Giấy viết biên nhận là giả mạo, trái quy định pháp luật. Anh Hùng không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Kim.

Về giá trị tài sản định giá, anh Hùng và anh Mạnh đã có đơn khiếu nại về kết quả định giá, Hội đồng định giá đã trả lời nhưng đến nay anh vẫn không đồng ý. Hội đồng định giá, định giá tài sản không có cơ sở. Tuy nhiên, anh cũng không yêu cầu định giá lại, anh không có đơn yêu cầu định giá và không nộp tiền chi phí tố tụng để định giá tài sản. Việc quyết định là của Tòa án, anh không có yêu cầu trình bày gì thêm. Đến nay anh xuất trình tài liệu là Thông báo nộp tiền về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản và thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà đất của Chi cục thuế huyện Ba Vì (bản phô tô).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể là: Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998 đều là bà Kim đi làm, nhưng anh không biết là đã có bìa, năm 2004 anh mới biết là có bìa và nhận bìa nên anh và bà Nga đã có đơn ra UBND thị trấn Tây Đằng. Vì có tranh chấp nên UBND huyện đã ra Quyết định thu hồi cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thu hồi giấy chứng nhận còn do chữ ký trong các hồ sơ thiết lập để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nga và anh Tùng có sự giả mạo, anh Hùng đã được xem trực tiếp không phải là chữ ký của bà Nga, ông Mỵ nên UBND huyện Ba Vì đã thu hồi. Năm 2017 gia đình anh đã làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Khổng Thúy Nga và ông Trần Sỹ Mỵ diện tích 400m^2, trong đó có 200m^2 đất ở; 200m^2 đất trồng cây lâu năm; Còn lại diện tích khoảng 200m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất trồng cây lâu năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Hoàng Mạnh trình bày:

Anh Mạnh là con đẻ của ông Mỵ và bà Nga, khoảng tháng 8 năm 1993 bà Nga có viết giấy chuyển nhượng cho bà Kim diện tích 200m^2 đất tại số nhà 71 đường Phú Mỹ, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội với giá 20.000.000 đồng. Việc mua bán anh chị em nhà anh đều không biết, chỉ khi có tranh chấp anh mới biết sự việc này. Về nguồn gốc diện tích đất 200m^2 là thửa đất nằm trong tổng thửa 646m^2, trên thửa đất có một căn nhà cấp bốn do ông Mỵ, bà Nga xây dựng, là tài sản của bố mẹ anh nhận chuyển nhượng từ người khác. Đối với diện tích đất 200m^2 đang tranh chấp, mặc dù đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau bị thu hồi là do việc cấp giấy chứng nhận trái phép. Anh Mạnh không tham gia việc ký kết chuyển nhượng giữa mẹ anh và bà Kim, anh cũng không nhận tiền chuyển nhượng, trên thửa đất không có tài sản gì của anh. Nay bà Kim khởi kiện quan điểm của anh là chấp nhận trả tiền theo giá đất quy định của Nhà nước. Ngoài ra không có quan điểm gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Bích Liên trình bày:

Chị là con đẻ của ông Trần Sỹ Mỵ và bà Khổng Thúy Nga, nguồn gốc diện tích đất tại thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội là do bố mẹ chị nhận chuyển nhượng lại của người khác, anh chị em chị không có công sức đóng góp gì trong việc hình thành, tôn tạo thửa đất số 13, tờ bản đồ 08 tại thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội. Chị được biết một phần thửa đất đang có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim, chị không biết nội dung việc chuyển nhượng và cũng không tham gia ký kết vào bất kỳ hợp đồng mua bán chuyển nhượng nào, chị cũng không được nhận tiền hay hưởng lợi gì từ việc mua bán, trên đất không có bất cứ tài sản nào của chị, chị Liên không có yêu cầu và đề nghị gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trí Dũng trình bày:

Anh là con trai của ông Trần Sỹ Mỵ (sinh năm 1945, đã mất năm 2020) và bà Khổng Thúy Nga. Anh thừa nhận lời trình bày của bà Nga là đúng về quan hệ gia đình. Đối với diện tích đất thuộc thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Hà Nội hiện đang tranh chấp với bà Kim thì anh không biết về hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa ông Mỵ, bà Nga và bà Kim. Anh không tham gia ký kết bất cứ văn bản gì liên quan, anh cũng không được hưởng lợi gì từ việc chuyển nhượng thửa đất trên và cũng không nắm được nội dung vụ việc tranh chấp. Thửa đất hiện nay vẫn do bà Khổng Thúy Nga sử dụng, anh không có ý kiến và đề nghị gì đối với diện tích và công trình xây dựng trên đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh Sơn trình bày: Ông có quan hệ là anh em họ hàng với bà Nguyễn Thị Kim và bà Khổng Thúy Nga. Năm 1992 ông được biết bà Nga và ông My có chuyển nhượng cho ông Kim, bà Kim một thửa đất diện tích 200m^2, chiều rộng mặt đường 8 mét, là một phần của thửa đất số 13 ông My và bà Nga đang sử dụng tại Khu chợ thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng. Thửa đất này sau đó được UBND huyện Ba Vì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh Tùng là con trai của bà Kim, ông Kim. Việc hai bên có viết giấy chuyển nhượng cho nhau như thế nào thì ông Sơn không được biết, chỉ biết là hai bên có làm giá chuyển nhượng là 15 triệu đồng. Năm 1995 gia đình bà Kim đã xây nhà ba gian cấp 4 trên diện tích đất này, bà Kim và gia đình con cái sống tại thửa đất này cho đến năm 2010 bà Nga thuê người đến dỡ bỏ nhà của bà Kim, sự việc tranh chấp diễn ra nhiều năm liền, bà Kim không ngăn cản được nên buộc phải chuyển đi nơi ở khác. Ngày 01/02/2005 ông Sơn và anh em trong gia đình hai bên đã đứng ra giàn xếp, biên bản thỏa thuận ngày 01/02/2005 do bà Kim xuất trình tại Tòa án là đúng nội dung sự việc diễn ra tại buổi hòa giải và các thành phần tham gia, người ghi biên bản là con trai của ông My, bà Nga là anh Trần Việt Hùng và các thành viên trong họ đã ký là đúng. Sự việc này diễn ra quá lâu, mất tình cảm họ hàng anh em trong gia đình, nay đề nghị Tòa án xem xét giải quyết và bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Kim.

Người làm chứng ông Đỗ Quốc Chính trình bày: Ông Chính không có quan hệ gì với bà Kim và bà Nga, chỉ là hàng xóm liền kề. Ông không biết rõ việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị em nhà bà Nga và bà Kim cụ thể như thế nào. Năm 1995 vợ chồng bà Kim có nhu cầu xây dựng một ngôi nhà cấp 4 ba gian để làm nhà ở và quán tại xóm Đàn Tế, khu chợ cũ Tây Đằng (thuộc diện tích hiện nay đang tranh chấp), nên đã thuê vợ chồng nhà ông Chính và hai người thợ xây, thời gian xây diễn ra trong khoảng một tháng, trước khi nhận công trình của bà Kim thì trên đất là đất trống, không có gì. Tiền công xây dựng đã lâu nên ông cũng không nhớ cụ thể. Trong quá trình xây dựng nhà ba gian cho bà Kim, vợ chồng bà Nga và ông My vẫn thi thoảng về thăm nhà ở liền kề bên cạnh, vì có em chồng bà Nga là bà Tuy đang ở, có lần vợ chồng bà Nga My về còn chào hỏi nhóm thợ chúng tôi là: "các chú làm ở đây à?" Tôi không hề thấy vợ chồng bà Nga, ông My có ý kiến hay tranh chấp gì việc bà Nga xây dựng nhà trên diện tích đất này. Sau khi xây xong nhà cho vợ chồng bà Kim, thì tôi là hàng xóm ở liền kề đó thấy bà Kim và các con cái vừa ở vừa bán hàng trong thời gian rất dài. Gia đình bà Kim còn tổ chức đám cưới cho hai con vào năm 1996 và năm 2001 tại ngôi nhà này. Tháng 4 năm 2021 bà Nga đã thuê người ủi san phẳng ngôi nhà ba gian của bà Kim, sau đó bà Nga xây quán cho thuê. Thửa đất của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 đứng tên ông Đỗ Quốc Chính, nguồn gốc là được cắm đất giãn dân. Thửa đất nhà ông Chính liền kề phía sau thửa đất tranh chấp của bà Kim và bà Nga. Ông Chính xác định ranh giới thửa đất giữa nhà ông và nhà bà Nga là do ông xây, hai bên gia đình đã sử dụng ổn định từ lâu, không có tranh chấp gì về diện tích và đề nghị giữ nguyên hiện trạng.

Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã ra Quyết định trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký số 30 ngày 24/4/2023, yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết dòng họ

tên "Thúy Nga" dưới chữ ký trên mẫu cần giám định với chữ ký, chữ viết đứng tên Khổng Thúy Nga trên các mẫu so sách có phải là chữ do cùng một người ký và viết ra hay không?

Tại Bản kết luận giám định số 139/KL-KTHS ngày 06/6/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hà Nội đã kết luận: *"Chữ viết dòng họ tên "Thúy Nga" dưới chữ ký trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) với chữ viết đứng tên Khổng Thủy Nga (Thúy Nga) trên các mẫu so sánh (Ký hiệu M1, từ M3 đến M5), chữ viết dòng họ tên Khổng Thúy Nga dưới chữ ký trên mẫu so sánh (Ký hiệu M2) không phải là chữ do cùng một người viết ra. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên "Thúy Nga" trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) với chữ ký đứng tên Khổng Thúy Nga (Thúy Nga) trên các mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M5) có phải là chữ do cùng một người ký ra hay không."*.

UBND TT Tây Đằng cung cấp: *Qua kiểm tra rà soát hồ sơ lưu trữ tại UBND thị trấn Tây Đằng xác định không tìm thấy hồ sơ cấp lần đầu giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất năm 1998 cho bà Khổng Thúy Nga và hồ sơ cấp lần đầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 cho anh Nguyễn Thanh Tùng và hồ sơ về việc thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ bà Nga, anh Tùng năm 2005. Qua nắm bắt thông tin của người dân tại địa phương, năm 1995 gia đình bà Kim đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 ba gian liền mặt đường để ở và bán hàng, cho đến năm 2001 bà Kim đã chuyển chỗ ở khác. Về nguồn gốc thửa đất số 13 tờ bản đồ 08 tại Thôn Hưng Đạo, TT Tây Đằng, huyện Ba Vì có nguồn gốc là của bà Khổng Thúy Nga và ông Trần Sỹ My nhận chuyển nhượng, trên bản đồ 299 lưu tại UBND thị trấn Tây Đằng mang tên bà Nga với tổng diện tích 646m^2. Hiện thửa đất số 13 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m^2 mang tên bà Khổng Thúy Nga và ông Trần Sỹ My. Còn diện tích đất 200m^2 (theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Thanh Tùng cấp ngày 09/5/2002 đã bị thu hồi theo Quyết định số 51/QĐ – UB ngày 31/01/2005) thì chưa được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

- UBND huyện Ba Vì cung cấp: *Qua kiểm tra rà soát tài liệu lưu trữ tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện Ba Vì xác định hiện tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện Ba Vì không có hồ sơ tài liệu lưu trữ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đứng tên bà Khổng Thúy Nga và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 đứng tên anh Nguyễn Thanh Tùng, không còn lưu trữ tài liệu liên quan đến việc thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể trên. Theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai có quy định: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm trước năm 1993 có xác nhận của Chính quyền địa phương thì đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp của bà Kim (Theo tài liệu Tòa án cung cấp) thì đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở. Về việc thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thu hồi về mặt thủ tục quản lý hành chính, chứ không làm mất đi quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình.*

Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và định giá tài sản tranh chấp ngày 29/6/2023 xác định trên diện tích đất tranh chấp giữa bà

Nguyễn Thị Kim và bà Khổng Thúy Nga thuộc thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội có các tài sản gồm:

I.Tài sản trên đất:

- *Một nhà cấp bốn, mái lợp tole, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, hai cửa cuốn, xây dựng năm 2021 diện tích 97,96m^2 có giá: 219.544.033đ*
- *Một nhà cấp bốn, mái lợp ngói, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, kết cấu 3 cửa gỗ ra vào, xây dựng năm 1981 diện tích 65,8m^2 có giá trị 8.573.740đ*

II. Tài sản là đất:

- *Về giá thị trường: giá trị quyền sử dụng đất là: 45.000.000đ /m^2 (bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm) tại vị trí số nhà 71, đường Phú Mỹ, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội.*

Sau khi có kết quả thẩm định, định giá tài sản, anh Trần Việt Hùng và anh Trần Hoàng Mạnh có đơn khiếu nại về kết quả định giá tài sản, tại Công văn số 03/2023/CV ngày 31/8/2023 Hội đồng định giá tài sản huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội đã trả lời khiếu nại nội dung: "…*Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/6/2023 Hội đồng định giá đã tiến hành làm việc công tâm, khách quan và hoàn toàn độc lập biểu quyết 3/3 nhất trí với nội dung "mục II, Tài sản là đất:…tại thời điểm tháng 6/2023, giá đất là 45.000.000đ/m^2 bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm tại vị trí số nhà 71, đường Phú Mỹ, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội". Nay với nội dung kiến nghị của anh Trần Việt Hùng và anh Trần Hoàng Mạnh như trên, Hội đồng định giá khẳng định vẫn giữ nguyên quan điểm theo nội dung biên bản định giá tài sản ngày 29/6/2023, không thay đổi, Hội đồng định giá trả lời bằng văn bản để Tòa án nhân dân huyện Ba Vì lấy căn cứ giải quyết theo quy định."*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST ngày 26, 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim đối với bà Khổng Thúy Nga.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khổng Thúy Nga và bà Nguyễn Thị Kim thể hiện qua các văn bản: "Giấy giao nhận tiền mặt và ủy quyền sử dụng nhà, đất ở" ngày 27/12/1992 và "Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở" có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993.

- Buộc bà Khổng Thúy Nga và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Sỹ My gồm anh Trần Trí Dũng, anh Trần Mạnh Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim quyền sử dụng đất là đất ở có diện tích 200m^2 tại thửa số 13, tờ bản đồ 08, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Tp Hà Nội theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2023 của Công ty TNHH Khảo sát và đo đạc bản đồ Hà Nội, diện tích đất giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,2 (có sơ đồ đo đạc kèm theo bản án).

Giao cho ông Nguyễn Ngọc Kim và bà Nguyễn Thị Kim được quyền quản lý, sở hữu và sử dụng tài sản trên đất gồm: *Một nhà cấp bốn, mái lợp*

tole, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, hai cửa cuốn, xây dựng năm 2021 diện tích 97,96m^2 và một phần nhà cấp bốn (đối xứng liền sau) gồm 02 gian, mái lợp ngói, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, kết cấu 3 cửa gỗ ra vào, xây dựng năm 1981 diện tích 35,6m^2.

- Bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim có nghĩa vụ thanh toán số tiền 219.544.033đ là trị giá *nhà cấp bốn, mái lợp tole, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, hai cửa cuốn, xây dựng năm 2021 diện tích 97,96m^2* cho bà Khổng Thúy Nga, anh Trần Trí Dũng, anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh và chị Trần Bích Liên.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Kim và ông Kim thực hiện xong nghĩa vụ tại phần quyết định của bản án, bà Kim và ông Kim có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định Pháp luật.

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, bị đơn bà Khổng Thúy Nga; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST ngày 26, 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Việt Hùng trình bày:

Quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp phúc thẩm hai bên thống nhất thỏa thuận như sau:

- Bà Khổng Thúy Nga và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Sỹ Mỵ gồm anh Trần Trí Dũng, anh Trần Mạnh Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim quyền sử dụng đất là đất ở có diện tích 150m^2 tại thửa số 13, tờ bản đồ 08, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2 trên sơ đồ đo đạc.

- Bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim được quyền sử dụng đất là đất ở có diện tích 150m^2 tại thửa số 13, tờ bản đồ 08, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2 trên sơ đồ đo đạc.

- **Đối với tài sản trên đất**: Tài sản có trên đất của ai người đó được sử dụng, các bên không phải thanh toán cho nhau giá trị tài sản trên đất và được được xây tường ngăn để sử dụng.

- Ông Nguyễn Ngọc Kim và bà Nguyễn Thị Kim được quyền sở hữu và sử dụng tài sản trên đất gồm: *Một phần nhà cấp bốn, mái lợp tole, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, cửa cuốn, và một phần nhà cấp bốn (đối xứng liền sau), mái lợp ngói, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, kết cấu cửa gỗ ra vào.*

Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Để giữ gìn tình cảm giữa hai gia đình, bà Kim thống nhất phương án hòa giải như đại diện bị đơn trình bày. Bà đồng ý nhận 150m^2 đất ở vị trí như anh Hùng nêu. Tài sản trên đất của ai người đó được hưởng, hai bên không phải thanh toán cho nhau giá trị tài sản trên đất. Hai bên tự xây tường ngăn để sử dụng.

Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

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 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST ngày 26, 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, ghi nhận thỏa thuận của các đương sự.

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 bị đơn bà Khổng Thúy Nga; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Ba Vì, UBND thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, anh Dũng, chị Liên, anh Mạnh, anh Tùng xin xét xử vắng mặt. HĐXX xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị Kim ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Khổng Thúy Nga thông qua các văn bản *"Giấy giao nhận tiền mặt và ủy quyền sử dụng nhà, đất ở" ngày 27/12/1992* (BL 146), *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở"* (BL 207) có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993 có chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim và bà Khổng Thúy Nga; Theo đó, bà Nguyễn Thị Kim nhận chuyển nhượng diện tích đất 200m^2 tại thửa đất số 13, tờ bản đồ 08 thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội với giá trị 15.000.000đ cùng 02 gian nhà cấp bốn, vị trí ở đầu nhà phía Đông, về phía mặt đường dài 8m và sâu vào phía trong. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Kim và gia đình trực tiếp sinh sống trên thửa đất từ năm 1993, đến năm 1995 bà Kim có xây nhà cấp bốn 03 gian ở nhiều năm. Tuy nhiên, do sự thiếu nhất quán về giá trị tài sản chuyển nhượng và phương thức thanh toán, cùng việc chậm trễ đăng ký kê khai quyền sử dụng thửa đất chuyển nhượng và giải quyết dứt điểm những vấn đề liên quan nên vụ việc tranh chấp kéo dài nhiều năm, ngôi nhà do bà Kim, ông Kim xây dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng bị bà Nga tự ý tháo dỡ và xây dựng nhà trên diện tích tranh chấp;

* Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất của bà Kim:

Xét nguồn gốc thửa đất số 13, tờ bản đồ 08 tại thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Hà Nội theo bản đồ 299 lưu tại UBND thị trấn Tây Đằng có tổng diện tích 646m^2 đều ghi tên "Nga", tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của bà Nga và những có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của ông Trần Sỹ Mỵ, cùng biên bản xác minh tại UBND thị trấn Tây Đằng đều xác định thửa đất số 13, tờ bản đồ 08 là do bà Khổng Thúy Nga và ông Trần Sỹ Mỵ nhận chuyển nhượng từ năm 1975. Ông Mỵ và bà Nga kết hôn với nhau năm 1971, đến năm 2020 thì ông Mỵ mất, nên thửa đất trên được xác định là tài sản chung của ông Trần Sỹ Mỵ và bà Khổng Thúy Nga trong thời kỳ hôn nhân. Tại thửa đất bà Nga và ông Mỵ đã xây dựng 01 nhà cấp bốn 04 gian để ở, ông Mỵ và bà Nga có quyền của người chủ sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật đất đai năm 1987; Pháp lệnh nhà ở năm 1991; Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1986 thì bà Nga và ông Mỵ có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản này, vì vậy khi bà Nga ông Mỵ thực hiện các quyền và nghĩa vụ về chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất không trái quy định của Luật đất đai năm 1987 và Pháp Lệnh nhà ở năm 1991.

Mặc dù bà Khổng Thúy Nga không thừa nhận chữ ký trong văn bản này là chữ ký của bà, kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hà Nội xác định: "…***Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên*** *"Thúy Nga" trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) với chữ ký đứng tên Khổng Thúy Nga (Thúy Nga) trên các mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M5) có phải là chữ do cùng một người ký ra hay không."* tuy nhiên theo các tài liệu chứng cứ khác thể hiện, đặc biệt là "Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở" có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993 có nội dung: "….*Em tôi muốn có chỗ ở chính thức thuộc quyền sở hữu của mình, Chúng tôi đã thống nhất cho em tôi 2 gian nhà trên cùng với diện tích 200m^2 (Hai trăm mét 2) ở đầu nhà phía Đông, về phía mặt đường dài 8m và sâu vào phía sau…"* văn bản này bà Nga thừa nhận là chữ viết và chữ ký của bà Nga. Tại văn bản có tiêu đề "Biên bản họp thỏa thuận gia đình" ngày 01/02/2005 có nội dung: "…*Xuất phát từ việc thỏa thuận mua bán chưa ngã ngũ nên đã nảy sinh tranh chấp giữa hai bên mua và bán. Nay giữa 2 gia đình hai bên đã thống nhất việc bàn bạc lại, thỏa thuận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng giám của mọi người có tên trên thống nhất thỏa thuận như sau: 1. Bà Khổng Thúy Nga là người đứng chủ lô đất nhất trí làm thủ tục chuyển nhượng 150m^2 (một trăm năm mươi mét) về phía Đông Bắc (đo đạc thực tế theo sự đo đạc chính thức của địa chính huyện) cho ông bà Kim (người đứng tên nhận chuyển nhượng sau này là ông Nguyễn Thanh Tùng con trai ông bà Kim) 2. Ông bà Kim nhất trí nhận sự chuyển nhượng diện tích đất trên của bà Nga và giao cho con trai là Nguyễn Thanh Tùng đứng tên nhận chuyển nhượng. 3. Việc mua bán thỏa thuận có sự chứng nhận của mọi người có tên trên. 4. Bà Nga và vợ chồng ông bà Kim cam kết sau khi làm thủ tục chuyển nhượng và sau này không có thắc mắc khiếu kiện gì và nhất trí mọi thủ tục theo quy định pháp luật…."* là chữ viết của anh Trần Việt Hùng (con trai bà Nga, ông Mỵ), văn bản này có đầy đủ chữ ký của bà Nga, ông Kim, anh Hùng cùng người làm chứng là ông Nguyễn Thanh Sơn. Tại *" Biên bản họp gia đình" vào hồi 17h*

ngày 01/02/2005 có xác nhận chữ ký của những người tham gia gồm: Bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Ngọc Kim, bà Khổng Thúy Nga, ông Trần Sỹ Mỵ, anh Nguyễn Thanh Tùng, và người làm chứng ông Nguyễn Thanh Sơn có nội dung *" ...Trước đây hai bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng có thỏa thuận việc mua bán lô đất thửa số 13A số tờ bản đồ 08 A tại Hưng Đạo – TT Tây Đằng – Ba Vì – Hà Tây nhưng việc mua bán chưa ngã ngũ...2/ Bên nhận chuyển nhượng: không phải thanh toán khoản gì khác ngoài khoản tiền đã thanh toán 15.000.000đ; Nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thủ tục chuyển nhượng*; Những người tham gia phiên họp đều ký xác nhận vào biên bản. Giải trình lý do dẫn đến việc thỏa thuận từ 200m^2 xuống còn 150m^2, bà Kim và bà Nga đều cho rằng có sự họp gia đình là do sau khi bị UBND huyện Ba Vì thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ gia đình thì để giải quyết về mặt tình cảm giữa hai gia đình, tránh tranh chấp, hai bên đã tự thống nhất thỏa thuận lại, tuy nhiên việc thỏa thuận này vẫn không có kết quả, không giải quyết được. Cơ sở ban đầu là "Giấy giao nhận tiền mặt và ủy quyền sử dụng nhà, đất ở" có chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim và chữ ký "Thúy Nga" phía dưới văn bản và "Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở" có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993, căn cứ vào tài liệu chứng cứ cũng như lời khai tại phiên tòa, bà Nga thừa nhận có giữa hai bên có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong nội dung các văn bản này đều xác định diện tích chuyển nhượng là 200m^2 gắn liền với hai gian nhà cấp 4.

+ Xét thấy, việc bà Kim cho rằng đã giao đủ số tiền 15.000.000đ cho bà Nga, ông Mỵ. Nhưng bà Nga khẳng định không được nhận tiền từ bà Kim. căn cứ vào các tài liệu thu thập được và lời khai tại phiên tòa bà Nga thừa nhận năm 1993 ông Mỵ có nhận số tiền 15.000.000 đồng từ bà Kim chứ bà không được cầm tiền, tại các Biên bản họp gia đình vào ngày 01/02/2005 cũng thể hiện gia đình bà Nga đã nhận đủ số tiền 15.000.000 đồng. Mặt khác, cùng thời điểm năm 1993, bà Nga là người tự viết, và ký xác nhận toàn bộ nội dung *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở" có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993*, tuy không có chữ ký của ông Mỵ nhưng nội dung văn bản đã khẳng định và thể hiện ý chí của bà Nga và ông Mỵ cùng thống nhất đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà Kim. Như phân tích về nguồn gốc thửa đất số 13 tờ bản đồ số 08 tại thôn Hưng Đạo, TT Tây Đằng có diện tích 646m^2 theo bản đồ 299 xác nhận là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Mỵ và bà Nga, ông Mỵ và bà Nga chuyển nhượng một phần diện tích 200m^2 có xác định rõ vị trí cụ thể cho ông Kim và bà Kim, *căn cứ* Án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được Công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016*: " Nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng. Nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai, người không ký tên trong hợp đồng biết mà*

không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất".

Về giá chuyển nhượng: Bà Kim cho rằng giá chuyển nhượng là 15.00.000 đồng và bà đã thanh toán đủ. Bà Nga cho rằng giá chuyển nhượng là 20.00.000 đồng và chưa nhận 5.000.000đ từ bà Kim nên từ đó phát sinh tranh chấp.

Theo "Giấy giao nhận tiền mặt và ủy quyền sử dụng nhà, đất ở" và "Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở" có thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với 02 gian nhà cấp bốn là một phần của ngôi nhà cấp bốn bốn gian trên thửa đất (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng xác định 02 gian nhà ở bà Kim có diện tích 35,6m^2). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Kim, ông Kim cùng các con đã sinh sống và ở tại 02 gian nhà cấp bốn này, đến năm 1995 vợ chồng bà Kim có xây dựng thêm nhà cấp bốn 03 gian giáp phía mặt đường ở phía trước (có hình ảnh BL 147). Việc xây dựng ngôi nhà trên diễn ra trong vài tháng, vợ chồng bà Kim đã thuê ông Đỗ Quốc Chính (là hàng xóm ở giáp ranh liền kề thửa đất của gia đình bà Nga) xây và ông Chính thừa nhận vợ chồng bà Nga ông Mỵ có biết nhưng không hề ngăn cản, thậm chí khi ông Mỵ bà Nga về thăm nhà còn hỏi thăm là " các chú làm ở đây à". Sau khi xây dựng xong ngôi nhà trên thì gia đình bà Kim ăn ở, bán hàng, tổ chức cưới hỏi cho các con trên thửa đất này. Việc bà Nga cho rằng gia đình bà Kim tự ý xây dựng ba gian nhà trên vợ chồng bà Nga không hề được biết là không đúng.

Như vậy vợ chồng bà Kim đã được bàn giao đất từ vợ chồng bà Nga, xây dựng công trình và ở ổn định trong thời gian dài. Theo Nghị quyết số 02/2004 Hội đồng thẩm phán ngày 10/8/2004; Pháp lệnh số 52/1991 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước số 52 – LCT /HĐNN 8 ngày 07/5/1991 về hợp đồng dân sự; Nghị quyết hông số ngày 28/10/1995 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về thi hành Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai của Quốc hội số 03/LCT-HĐNN8 ngày 29/12/1987 đủ cơ sở xác định, việc giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất giữa bà Kim và vợ chồng ông Mỵ bà Nga là sự thật, hình thức và nội dung đều phù hợp quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khổng Thúy Nga và bà Nguyễn Thị Kim là phù hợp.

Về xác định loại đất chuyển nhượng: Theo giấy *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở" do bà Khổng Thúy Nga viết có xác nhận của UBND xã Tây Đằng ngày 10/8/1993*: *"UBND xã Tây Đằng xét đơn của Bà Nga có nhu cầu chuyển cho em là Nguyễn Thị Kim 200m^2 đất ở, UBND xã đồng ý chuyển giao cho bà Kim. Giao cho quản lý ruộng đất làm thủ tục đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim",* như vậy xác định diện tích 200m^2 vợ chồng bà Nga chuyển nhượng cho vợ chồng bà Kim là loại đất ở.

Tại cấp phúc thẩm các đượng sự tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1.Bà Nga và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Mỵ là anh Dũng, anh Hùng, anh Mạnh, chị Liên có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim quyền sử dụng đất là diện tích 150m^2 đất ở

tại thửa số 13, tờ bản đồ 08, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Tp Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2 trên sơ đồ đo đạc.

Bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim được quyền sử dụng đất là đất ở có diện tích 150m^2 tại thửa số 13, tờ bản đồ 08, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2 trên sơ đồ đo đạc.

2. **Đối với tài sản trên đất:** Tài sản có trên đất của ai người đó được sử dụng, các bên không phải thanh toán cho nhau giá trị tài sản trên đất và được được xây ngăn để sử dụng.

Giao ông Nguyễn Ngọc Kim và bà Nguyễn Thị Kim được quyền, sở hữu và sử dụng tài sản trên đất gồm: *Một phần nhà cấp bốn, mái lợp tole, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, cửa cuốn, và một phần nhà cấp bốn (đối xứng liền sau), mái lợp ngói, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, kết cấu cửa gỗ ra vào.*

Xét thấy, thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phùng Thị Kim Khương, là người thuê nhà cấp bốn, mái lợp tole, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, hai cửa cuốn, xây dựng năm 2021 trên thửa đất tranh chấp của bà Nga để bán hàng, có ký kết hợp đồng thuê nhà với bà Nga. Chị Khương, bà Nga không có yêu cầu hay ý kiến và đề nghị gì trong vụ án, nên giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim có và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí tố tụng gồm đo đạc, thẩm định, chi phí giám định: bà Nguyễn Thị Kim bà Không thúy Nga tự nguyện chịu nên không xem xét.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn bà Nga và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Kim, bị đơn bà Nga là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Kim và bà Nga.

Bản án sơ thẩm buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Trí Dũng, anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh và chị Trần Bích Liên phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp với quy định nên sửa án sơ thẩm về án phí. Theo đó anh Trần Trí Dũng, anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh và chị Trần Bích Liên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DSST ngày 26, 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, 117, 163, 688 BLDS

- Pháp lệnh số 52/1991 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước số 52 – LCT /HĐNN ngày 07/5/1991 về hợp đồng dân sự;

- Nghị quyết không số ngày 28/10/1995 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về thi hành Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điều 15 Luật HNGĐ năm 1986;

- Điều 17 Luật đất đai năm 1987;

- Điều 100 Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự và hôn nhân gia đình;

- Án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân Tối cáo thông qua ngày 06/4/2016 và được Công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim đối với bà Khổng Thúy Nga.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khổng Thúy Nga và bà Nguyễn Thị Kim thể hiện qua các văn bản: "Giấy giao nhận tiền mặt và ủy quyền sử dụng nhà, đất ở" ngày 27/12/1992 và "Đơn xin chuyển quyền sử dụng nhà đất ở" có xác nhận của UBND thị trấn Tây Đằng ngày 10/8/1993.

2/ Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Bị đơn bà Khổng Thúy Nga và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Sỹ Mỵ gồm anh Trần Trí Dũng, anh Trần Mạnh Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim quyền sử dụng đất là đất ở có diện tích 150m^2 tại thửa số 13, tờ bản đồ 08, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2 trên sơ đồ kèm theo bản án.

- Bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim được quyền sử dụng đất là đất ở có diện tích 150m^2 tại thửa số 13, tờ bản đồ 08, thôn Hưng Đạo, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2 trên sơ đồ kèm theo bản án.

- **Đối với tài sản trên đất:** Tài sản có trên đất của ai người đó được sử dụng, các bên không phải thanh toán cho nhau giá trị tài sản trên đất và được được xây tường ngăn để sử dụng.

- Giao ông Nguyễn Ngọc Kim và bà Nguyễn Thị Kim được quyền quản lý, sở hữu và sử dụng tài sản trên đất gồm: *Một phần nhà cấp bốn, mái lợp tole, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, cửa cuốn, và một phần nhà cấp bốn (đối xứng liền sau), mái lợp ngói, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, kết cấu cửa gỗ ra vào.*

Bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Ngọc Kim có và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc, giám định tài liệu: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim và bà Khổng Thúy Nga tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu nên không xem xét.

4. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Khổng Thúy Nga và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Việt Hùng, anh Trần Hoàng Mạnh, chị Trần Bích Liên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0061218, 0061219, 0061220 ngày 05/10/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim và bà Khổng Thúy Nga.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Ba Vì;
- Chi cục THADS huyện Ba Vì;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Ba Vì;
- Chi cục THADS huyện Ba Vì;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh