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

Quyết định tái thẩm
Số: 82/2019/DS-TT
Ngày 28 tháng 11 năm 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Nguyễn Văn Sơn - Thẩm phán cao cấp;

Ông Vũ Mạnh Hùng - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đào Trọng Thuyết, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình H, sinh năm 1955;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Huy Kh, sinh năm 1969;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh: Bà Nguyễn Thị V;

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***:** Bà Nguyễn Thị Lan K, sinh năm 1956;

Các đương sự cùng trú tại: Thị trấn S, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/10/2011 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Vũ Đình H trình bày:

Khoảng năm 1990, xã C quy hoạch chợ khu công nhân và xây 20 ki-ốt để bán cho công nhân công ty Supe phốt phát và hoá chất Lâm Thao. Vợ ông là bà Nguyễn Thị Lan K (công tác tại Công ty đã nghỉ hưu) được ưu tiên mua một ki-ốt giá 1.200.000đ; ông Nguyễn Huy Kh cũng được tiêu chuẩn mua một ki-ốt.

Năm 1995, quy hoạch chợ chuyển đi nơi khác, 20 ki-ốt được chuyển thành đất ở. Lúc đó, gia đình ông bàn với ông Kh (bà Văn vợ ông không biết) mua chung diện tích khoảng 41,8m^2 giá 33.440.000đ. Ngày 19/12/1995, ông đưa cho ông Kh 16.720.000đ. Ngày 01/12/1996, ông Kh nộp tiền theo quy định của UBND xã diện tích 52,6m^2 với giá 41.648.000đ nên ông đã đưa thêm cho ông Kh 7.400.000đ (số tiền này ông Kh không viết giấy biên nhận). Ngày 05/4/1997, ông Kh viết đơn chuyển nhượng cho gia đình ông 23,4m^2 với giá 18.720.000đ. Tổng số tiền ông đưa cho ông Kh là 24.120.000đ. Ông Kh đã trả lại 4.500.000đ và UBND xã C đã trả lại cho ông 775.000đ. Khi ông Kh được cấp đất, hai gia đình chia đôi diện tích đất và làm nhà từ năm 1997 đến nay. Gia đình ông nộp thuế đất hàng năm. Năm 2002, ông biết ông Kh làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả diện tích đất ông mua chung với ông Kh nên ông nhiều lần đề nghị ông Kh làm thủ tục chuyển nhượng cho ông để ông xin tách thửa nhưng vợ chồng ông Kh, bà Văn không làm. Nay, ông khởi kiện đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên viết tay cho nhau ngày 05/4/1997.

Bị đơn là ông Nguyễn Huy Kh do bà Nguyễn Thị V đại diện trình bày: Năm 1990 khi ông Kh chưa kết hôn với bà Văn, ông Kh được tiêu chuẩn Công ty Supe cho thuê 01 ki-ốt bán hàng ở chợ khu công nhân. Đến giữa năm 1995, ông và bà Văn kết hôn. Cuối năm 1995, theo quy hoạch của UBND xã C, và UBND huyện Phong Châu chuyển chợ khu công nhân đi nơi khác thì 20 ki-ốt chợ được quy hoạch cấp đất cho những gia đình chưa có đất ở mà có đủ điều kiện. Cứ hai ki-ốt thì quy hoạch thành một ô đất ở. Vợ chồng ông, bà có đơn xin cấp đất, được UBND xã C thông báo nộp tiền đền bù đất là 33.440.000đ. Gia đình ông, bà nộp tổng số 43.200.000đ. Trong lúc khó khăn, gia đình ông H không chuyển đi nơi khác và đề nghị ông Kh để cho ông H 01 ki-ốt nên ông Kh đã viết cam kết với ông H ngày 19/12/1995 mua chung nhau 41,8m^2 đất với giá 33.440.000đ. Ông H đưa cho ông Kh 16.720.000đ. Tháng 12/1996, Uỷ ban nhân dân xã viết Phiếu thu số tiền 41.648.000đ tương ứng 52,6m^2, gia đình bà được trả lại 1.552.000đ. Năm 1997, gia đình ông, bà được cấp đất (khi nộp tiền, nộp theo quy hoạch ô số 4 nhưng khi cấp được cấp ô số 6 với diện tích đất 46,8m^2), do chênh lệch diện tích đất nên được trả lại 4.208.000đ và ông đã trả lại ông H. Khi chia đất, mỗi gia đình được 23,4m^2, còn 6m^2 phần đuôi ô đất không chia được, Nhà nước giảm 4.800.000đ ông H cũng yêu cầu chồng bà trả lại 2.400.000đ tương ứng 3m^2 đất. Ông Kh nói chưa có tiền trả cho ông H nên để cho ông H ở 1/2 đất. Việc ông Kh viết giấy chuyển nhượng đất cho ông H ngày 05/4/1997 bà hoàn toàn không biết. Nay, ông H khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chồng bà và ông H, bà không nhất trí vì diện tích đất rất hẹp không tiện cho xây dựng và sinh hoạt gia đình. Bà đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng đất ngày 05/4/1997 giữa ông H và ông Kh là

vô hiệu. Vợ chồng bà có trách nhiệm bồi thường tiền đất, tiền xây dựng công trình cho ông H theo giá quy định của Nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Lan K (vợ ông H) thống nhất với trình bày của ông H. Bà đề nghị Toà án công nhận hợp đồng để gia đình bà tách thửa và xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng vì đây là đất mua chung, gia đình bà đông con, cần thêm chỗ ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2012/DSST ngày 03/5/2012, Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Đình H và bà Nguyễn Thị Lan K.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Kh và ông Vũ Đình H xác lập ngày 05/4/1997 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Lan K và ông Vũ Đình H phải bàn giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Huy Kh và bà Nguyễn Thị V các tài sản được định giá ngày 24/11/2011. Cụ thể: 21,3m^2 đất ở x 4.000.000đ/m^2 = 85.200.000đ, trên đất có các tài sản sau: 01 nhà 03 tầng xây khung cứng tường 110 khép kín xây năm 1997 (tầng 1 có 1 cửa xếp bằng sắt 5,7m^2 + 01 mái hiên le 8,1m^2 + nền nhà láng xi măng + 4m^2 bếp ốp gạch men + 01 chậu rửa bát, đường ống nước nhựa cũ + 01 gác xép gỗ xoan 10m^2 trị giá 18.500.000. Tầng 2: cầu thang tay vịn gò + sắt, nền lát gạch hoa + 1 nhà vệ sinh 2,7m^2 tường xung quanh ốp gạch men 8m^2 + 01 xí bệt nhãn hiệu HC + 1 vòi nước + 01 cửa nhà vệ sinh gỗ tạp + 01 cửa hậu bằng hoa sắt trị giá 18.500.000đ. Tầng 3: Cầu thang tay vịn gỗ + sắt, nền lát gạch hoa + 1 cửa khung nhôm kính 4,5m^2 + 1 ban công 4m^2 + 1 cửa gỗ tạp + 1 rào sắt + 1 mái tôn le 3,5m^2 trị giá 18.500.000đ. Cả 3 tầng đều có thiết bị điện và hệ thống nước. Tổng giá trị nhà sau khi đã trừ khấu hao nhưng định giá theo giá trị thực tế còn sử dụng được số tiền là 55.500.000đ. Tổng cộng các loại tài sản trị giá 140.700.000đ. Nếu các tài sản đã được mô tả trên, khi vợ chồng bà Nguyễn Thị Lan K và ông Vũ Đình H bàn giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Huy Kh và bà Nguyễn Thị V có hư hỏng, mất mát thì phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Huy Kh và bà Nguyễn Thị V phải thanh toán trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Lan K và ông Vũ Đình H số tiền gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 18.720.000đ và 66.480.000đ thiệt hại do trượt giá đất theo thị trường và 55.500.000đ tiền giá trị công trình xây dựng trên đất và khoản tiền hỗ trợ di chuyển tài sản là 10.000.000đ. Tổng cộng là 150.700.000đ (Một trăm năm mươi triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngày 11/5/2012, ông Vũ Đình H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ký giữa ông H và ông Kh ngày 05/4/1997.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2012/DS-PT ngày 28/8/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Đình H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2012/DS-PT ngày 28/8/2012 có hiệu lực, ông H có nhiều đơn đề nghị giám đốc thẩm và được Tòa án nhân dân tối cao trả lời không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm tại Thông báo số 950/TB ngày 05/6/2014 và Thông báo số 744/TANDTC-DS ngày 22/4/2013, Viện kiểm sát nhân dân tối cao trả lời tại Thông báo số 544/TB-VKSTC-V5 ngày 07/11/2013, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trả lời tại Thông báo số 63/TB-VC1-DS ngày 13/02/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trả lời tại Thông báo số 592/TANDCC-DS ngày 28/9/2017.

Ngày 29/5/2019, ông Vũ Đình H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Quyết định số 23/2019/KN-DS ngày 26/9/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2012/DS-ST ngày 28/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử tái thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2012/DS-ST ngày 03/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 20/10/1995, UBND huyện Phong Châu ra Quyết định 205/QĐ-UB giao cho ông Nguyễn Huy Kh 52,06m^2, địa chỉ số 04 Cổng chợ Supe để làm nhà ở với lệ phí 41.648.000đ.

Tại "Bản cam kết" ngày 19/12/1995 (BL 109) ông Nguyễn Huy Kh cam kết: *Ông Kh được mua miếng đất, dãy ki-ốt chợ khu công nghiệp là 41,8m^2; số tiền là 33.440.000đ (mua chung với ông Vũ Đình H, mỗi người một nửa miếng đất) ông H đã nộp đủ cho ông Kh 16.720.000 đ. Ngày giao tiền là ngày 19/12/1995.*

Tại "Đơn xin mua đất" đề ngày 05/4/1997 được lập giữa ông H, ông Kh có nội dung: Ông Kh được tiêu chuẩn cơ quan nhà nước cấp cho 01 mảnh đất tại ki-ốt khu công nhân tại chợ theo Quyết định 205/QĐ-UB ngày 20/10/1995 với

diện tích 46,8m^2. Vì hoàn cảnh gia đình không xây dựng hết nên ông Kh nhượng lại cho ông H một nửa là 23,4m^2 với số tiền là 18.720.000đ; tổng số tiền miếng đất là 37.440.000 đ. Diện tích cụ thể như sau: hướng đông cách đường nhựa là 13m, có chiều dài là 2,1m giáp nhà ông Sỹ, chiều dài mặt đường là 2,5m, hướng Bắc giáp nhà anh Sơn có chiều dài là 9,7m, hướng nam giáp nhà anh Khanh chiều dài là 9,7m. Đơn có xác nhận của UBND xã C đề ngày 29/3/1997 có nội dung: Đồng ý cho 02 hộ chuyển nhượng đất theo đơn đề nghị của ông Kh bán cho ông H thuộc nhân khẩu xã C với diện tích 23,4m^2. UBND xã đề nghị UBND huyện duyệt.

Theo trình bày của ông Kh, ông H, bà Nguyễn Thị V (vợ ông Kh) thì ông H đã đưa cho ông Kh 24.120.000đ để nhận một nửa diện tích đất mà UBND huyện Phong Châu giao cho ông Kh tại Quyết định 205/QĐ-UB nhưng khi giao thực địa có phần chênh lệch 06m^2 (phần đất không vuông), thực tế nhận là 46,8m^2 nên được giảm số tiền phải đóng và ông Kh đã trả lại cho ông H 4.500.000đ, giữa ông Kh và ông H không tranh chấp về số tiền đã thanh toán.

[2] Sau khi nhận diện tích đất hai gia đình ông H, ông Kh đã xây nhà và đóng thuế sử dụng ổn định. Ngày 09/01/2002, UBND huyện Lâm Thao cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 52m^2 đất tờ bản đồ số 29 tại Khu 8, xã C, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ mang tên ông Kh (trong đó có cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho Hùng nên phát sinh tranh chấp). Ông H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông H lập ngày 05/4/1997.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Khuyên; buộc ông H, bà Khuyên phải bàn giao trả cho ông Kh, bà Văn diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất theo Biên bản định giá ngày 24/11/2011 có tổng giá trị là 140.700.000đ; buộc ông Kh, bà Văn phải thanh toán cho vợ chồng ông H, bà Khuyên số tiền gốc nhận chuyển nhượng là 18.720.000đ, 66.480.000đ tiền thiệt hại do trượt giá đất theo thị trường và 55.500.000đ tiền trị giá công trình xây dựng và khoản tiền hỗ trợ di dời là 10.000.000đ; tổng cộng các khoản là 150.700.000đ. Tuy nhiên, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, các ý kiến của khu dân cư, Ban công tác mặt trận, Chi hội người cao tuổi và dư luận khi dân cư số 9, thị trấn Hùng Sơn, huyện Lâm Thao không đồng tình với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm (Báo cáo số 72/BC-UBND ngày 30/5/2014 của UBND huyện Lâm Thao gửi kèm Công văn 57/ĐBQH-HĐ ngày 28/5/2019 của Đoàn đại biểu tỉnh Phú Thọ). Điều này phù hợp với nội dung Biên bản xác minh tại UBND thị trấn Hùng Sơn và Biên bản xác minh ngày 15/8/2019 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Lâm Thao cho biết: Thời điểm năm 1995, khi UBND xã C và UBND huyện Phong Châu thực hiện quy hoạch lại 20 ki-ốt tại khu chợ công nhân thành đất ở, có hộ mua 01 ki-ốt cũng được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có hộ mua chung cùng nhau 02 ki-ốt sau đó thỏa thuận tách mỗi hộ 01 ki-ốt riêng cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

riêng từng ki-ốt (đất ở), có hộ mua 02 ki-ốt gộp chung lại cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Như vậy, thực tế địa phương có hộ gia đình ông H và ông Kh cùng mua chung ki-ốt và có những hộ khác cùng mua chung, có trường hợp tách mỗi hộ 01 ki-ốt riêng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Gia đình ông H đã xây nhà trên đất trước khi ông Kh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần phải công nhận thỏa thuận việc góp tiền để sử dụng chung diện tích đất được UBND huyện Lâm Thao giao cho ông Kh. Những nội dung xác minh nêu trên là tình tiết mới để khi giải quyết vụ án cần phải xem xét hiện trạng sử dụng và công trình tồn tại từ trước để hai bên cùng sử dụng mà không chia giá trị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 356; Điều 357 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2012/DS-PT ngày 28/01/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2012/DS-ST ngày 03/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giữa nguyên đơn là ông Vũ Đình H với bị đơn là ông Nguyễn Huy Kh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Lan K.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- TAND huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, P. HCTP, P. GĐKII, HS, HSGĐT.

TM. UỶ BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Xuân Tĩnh