

Bản án số: 09/2018/DS-PT
Ngày 24/4/3018
V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và sở hữu nhà ở*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Xuân

Các Thẩm phán: 1. Ông Hoàng Văn Tiến

2. Ông Trương Huy Huân

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thanh Huyền – Thư ký viên Toà án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2018/TLPT- DSTC ngày 02/01/ 2018, về việc “Tranh chấp HĐCNQSD đất và sở hữu nhà ở”. Do bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 23/11/2017 bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐPT- DSTC ngày 01/3/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị C; Địa chỉ: SN 149, đường N, tổ 15, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thanh H; Địa chỉ: Phòng 415, nhà D, khu tập thể Đ, số 194, đường G, tổ 22, phường P, quận T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Cán Thị Y. Địa chỉ: Tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt không có ý do.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Quang H, luật sư - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2013 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Vũ Thị C trình bày: Ngày 16/01/2012, bà Nguyễn Thanh H chuyển nhượng cho bà C diện tích đất 86,2m² tại các thửa 40, 41 tờ bản đồ số 14, trong đó đất trồng cây hàng năm: 13,2m², đất ở tại đô thị: 73m² với giá trị chuyển nhượng thực tế là 1 tỷ đồng. Hai bên đã ký HĐCNQSD đất số 22/HĐCQSDĐ, ngày 16/01/2012 tại Văn phòng Công chứng H, thành phố H. Theo nội dung hợp

đồng, diện tích đất, nhà bà H chuyển nhượng cho bà C ghi giá trị là 100.000.000đ đồng để tránh nộp thuế cao. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H không đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất nên trong HĐCNQSD đất không ghi tài sản trên đất, nhưng trên thực tế khi chuyển nhượng trên đất có tài sản là 01 nhà xây cấp 4 xây dựng trên thửa đất đó. Sau khi ký HĐCNQSD đất xong, bà C đã giao đủ số tiền 1 tỷ đồng cho bà H và bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 564992 mang tên bà Hdo UBND thành phố H cấp ngày 03/11/2011 cho bà C (bản gốc). Do tin tưởng nhau, nên giữa bà C và bà H không viết giấy biên nhận về việc giao tiền và giao giấy chứng nhận QSDĐ. Đến ngày 19/3/2012, bà C đã nộp toàn bộ giấy tờ tại phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà sang tên cho bà C. Ngày 30/3/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận biên động quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng số 22 ngày 16/01/2012 mang tên bà Vũ Thị C. Do bà H vẫn có nhu cầu sử dụng nhà nên giữa bà C và bà H có thỏa thuận miệng khi nào bà có nhu cầu sử dụng nhà đất thì bà H phải chuyển đi. Trong suốt thời gian từ khi ký HĐCNQSD đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà C, bà H không có ý kiến phản đối gì về việc chuyển nhượng trên. Tháng 10/2012, bà C có nhu cầu bán diện tích đất, nhà cho người khác nên bà C đã báo cho bà H trước một tháng để gia đình bà H chuyển đi nhưng bà H đã gây khó khăn, không cho bà C làm thủ tục chuyển nhượng với lý do bà H nêu ra là bà C chưa trả cho bà H 100.000.000đ theo hợp đồng, do vậy bà C khởi kiện yêu cầu bà H phải thực hiện hợp đồng giao toàn bộ diện tích nhà, đất cho bà C.

Bị đơn bà Nguyễn Thanh H trình bày: Bà H thừa nhận bà H là người được quyền sử dụng đất, nhà tại tổ 08, phường T, thành phố H, diện tích đất, nhà có nguồn gốc do bố mẹ bà là bà Cấn Thị Y và ông Nguyễn Thanh B tặng cho vào năm 2011. Đến ngày 16/01/2012, bà H có được ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 86,2m² tại hai thửa đất số 40, 41, tờ bản đồ số 14 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thanh H, địa chỉ thửa đất tổ 08, phường T, thành phố H cho bà Vũ Thị C tại Văn phòng Công chứng H, số 49, đường 20/8 phường N, thành phố H như bà C trình bày là đúng, hợp đồng được công chứng viên Hoàng Kim T công chứng. Bà H thừa nhận giá trị thực tế của diện tích đất, nhà mà bà H thỏa thuận bán cho bà C là 1 tỷ đồng. Việc thỏa thuận giá trị thật của hợp đồng, bà H và bà C chỉ thỏa thuận miệng, không làm thành văn bản. Trong nội dung hợp đồng số: 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 ghi giá trị chuyển nhượng là 100.000.000đ mục đích để giảm tiền nộp thuế. Bà H xác nhận khi ký HĐCNQSD đất cho bà C, trên đất đã có 01 ngôi nhà xây cấp 4, nguồn gốc nhà là của mẹ bà (*bà Cấn Thị Y*) xây dựng khoảng trước năm 2011. Lý do trong hợp đồng chuyển nhượng không mô tả tình trạng ngôi nhà là do nhà ở chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu như bà C trình bày là đúng. Sau khi bà H và bà C ký hợp đồng xong, bà H đã chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho bà C, nhưng bà C không thanh toán tiền cho bà H theo thỏa thuận; bà H cũng không ủy quyền cho bất cứ ai nhận số tiền 100.000.000đ từ bà C. Vì vậy, bà H không nhất trí giao nhà, đất cho bà C, đồng thời bà H yêu cầu bà C trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà H, bà H không nhất trí bán đất nhà cho bà

C nữa và yêu cầu hủy HĐCNQSD đất số 22/HĐCQSĐĐ ngày 16/01/2012 mà bà H đã ký kết với bà C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cẩn Thị Y trình bày: Năm 2011, bà Y cho con gái bà là chị Nguyễn Thanh H 01 mảnh đất tại tổ 08, phường T, thành phố H, đất có diện tích 86,2m², trong đó, đất ở là 73m², đất trồng cây khác là 13,2m², thửa đất số 40, 41, tờ bản đồ 14. Khi bà tặng cho đất chị H, trên đất có 01 ngôi nhà xây một tầng, một tum do bà xây dựng vào năm 2002, tại thời điểm làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị H bà có nói rõ với chị H: “Chỉ cho đất, nhà để ở, không được bán”. Việc bà nói với chị H về nội dung này không được ghi vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà chỉ nói miệng với nhau. Sau đó chị H sử dụng nhà đất đến năm 2012 thì bán cho chị C. Việc chị H và chị C mua bán nhà đất với nhau như thế nào bà Y không được biết, đến khi giữa chị H và chị C xảy ra tranh chấp bà Y mới biết việc chị H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà mà bà đã tặng cho. Quan điểm của bà Y: Về diện tích đất bà đã tặng cho chị H nên chị H bán cho ai là quyền của chị H, bà không có ý kiến gì; riêng ngôi nhà có trên đất, bà Y xác định đó là nhà của bà Y, nếu ai mua nhà thì phải thanh toán tiền nhà cho bà.

Tại các phiên hòa giải ngày 07/4/2017, ngày 04/7/2017, các bên đương sự đều giữ nguyên quan điểm của mình, các đương sự đều đề nghị Tòa án giữ nguyên kết quả thẩm định, định giá tài sản nhà, đất ngày 17/9/2013 của Hội đồng thẩm định, định giá tài sản thành phố H đã xác định và lấy kết quả thẩm định, định giá tài sản đó làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo kết quả thẩm định ngày 17/9/2013 đã xác định được diện tích đất là 86,2m², trong đó đất ở đô thị là 73m², đất trồng cây hàng năm: 13,2m², nhà trên đất: Một nhà xây 1,5 tầng, mái lợp tôn, xây dựng năm 2002, kích thước: diện tích xây dựng tầng 1 = 46,95m², diện tích xây dựng tầng 2 (lợp mái tôn) = 35,64m², tường xây giáp nhà bà Y thuộc phần diện tích bép có chiều dài 6,8m là tường của nhà bà Y (có sơ đồ chi tiết nhà, đất kèm theo).

Kết quả định giá tài sản nhà, đất ngày 17/9/2013 do Hội đồng định giá tài sản thành phố H xác định: diện tích đất có giá trị 570.000.000đ, nhà trên đất có giá trị 209.014.601đ. Tổng giá trị nhà đất là 779.015.000đ (Bảy trăm bảy mươi chín triệu không trăm mười lăm nghìn đồng).

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 23/11/2017, Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502, 503 BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; phần 1.1, mục 1 mục II Danh mục án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thanh H thực hiện giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà và trả cho bà toàn bộ diện tích đất, nhà đã chuyển nhượng.

Xử: Buộc bà Nguyễn Thanh H thực hiện HĐCNQSD đất số: 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thanh H và bà Vũ Thị C. Buộc bà Nguyễn Thanh H giao diện tích đất 86,2m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 564992 ngày 03/11/2011 mang tên bà Nguyễn Thanh H (*đã biến động quyền sử dụng đất sang tên bà Vũ Thị C ngày 30/3/2012*) cho bà Vũ Thị C, trên đất có một nhà xây 1,5 tầng, địa chỉ thửa đất và nhà tại tổ 08, phường T, thành phố H (*có sơ đồ nhà, đất kèm theo*).

2. Xử không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Vũ Thị C phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc); đề nghị hủy HĐCNQSD đất số 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thanh H (*đã ghi biến động sang tên bà Vũ Thị C ngày 30/3/2012*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/12/2017 bị đơn bà Nguyễn Thanh H kháng cáo với nội dung không nhất trí với toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm đã tuyên với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng, nhận định sai về bản chất sự thật khách quan của vụ án cũng như sai lầm trong việc áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm chứng cứ nào mới.

* Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của HĐXX tại giai đoạn phúc thẩm và có quan điểm: Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để xem xét. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh Hải. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đánh giá, nhận định về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thanh H như sau:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào phiên tòa phúc thẩm lần một ngày 11/8/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án bà C và bà H đều xác nhận hai bà cùng thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho bà C diện tích đất và trên đất có xây 01 ngôi nhà cấp IV tại tổ 08, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang, cả 2 bà đều xác nhận do nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên Công chứng viên không ghi nhà vào HĐCNQSD đất. Sau khi ký kết hợp đồng, bà C vẫn cho bà H sử dụng đến tháng 10/2012 bà C có ý định bán cho người khác nên yêu cầu bà H trả nhà, đất, bà H không thực hiện việc giao nhà, đất cho bà C dẫn đến việc phát sinh tranh

chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp HĐCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở” là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 23/11/2017 Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm. Ngày 04/12/2017 bà Nguyễn Thanh H kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của bà H nằm trong hạn luật định của HĐXX chấp nhận.

[2] Về nội dung: Kháng cáo của bà Nguyễn Thanh H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. HĐXX xét thấy bản án sơ thẩm của TAND thành phố H giải quyết những nội dung sau:

[2.1] Giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về HĐCNQSD đất số: 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thanh H, bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị C đã ký kết tại Phòng Công chứng H.

* Xét HĐCNQSD đất số: 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thanh H, bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị C đã ký kết tại Phòng Công chứng H. HĐXX thấy rằng: Việc ký kết hợp đồng được thực hiện tại văn phòng Công chứng, trước sự chứng kiến của công chứng viên, hai bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng là tự nguyện. Sau khi hợp đồng hoàn thành, hai bên không có ý kiến phản đối gì về việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là ngày 16/01/2012 đến khi biến động quyền sử dụng đất sang tên bà Vũ Thị C là ngày 30/3/2012, bà H không có ý kiến phản đối. Việc bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C để bà C đến cơ quan có thẩm quyền làm biến động sang tên cho bà C là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đến ngày 15/8/2012, bà H mới có đơn gửi UBND thành phố H đề nghị dừng việc biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà C, trong khoảng thời gian từ ngày 16/01 đến tháng 8/2012, bà H không có ý kiến gì về việc bà C chưa trả tiền mua nhà, đất cho bà H. Như vậy, quá trình thực hiện trình tự, thủ tục chuyển biến động đã được thực hiện xong và theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 46 Luật đất đai năm 2003.

* Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng hai bên thỏa thuận giá trị thực tế của đất chuyển nhượng là 1 tỷ, nhưng 2 bên thỏa thuận ghi trong HĐCNQSD đất số: 22 ngày 16/01/2017 là 100.000.000đ nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba (Cơ quan thuế) theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự đó là hợp đồng giả tạo cần tuyên bố vô hiệu. Trong suốt quá trình tố tụng, phía bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh HĐCNQSD đất giữa bà C và bà H là giả tạo vì thực tế bà C và bà H cùng xác nhận hai bà ký HĐCNQSD đất số: 22 ngày 16/01/2017 nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, không phải mục đích ký kết hợp đồng đó để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với cơ quan Nhà nước. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định của pháp luật để xác định HĐCNQSD đất giữa bà H và bà C thực hiện đúng trình tự, quy định của pháp luật.

* Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: HĐCNQSD đất số: 22 ngày 16/01/2012 bà C và bà H cùng ký kết đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. HĐXX thấy rằng:

HĐCNQSD đất số: 22 ngày 16/01/2012 giữa bà C và bà H được xác lập năm 2012 khi BLDS 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Do vậy, áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết vụ án mới phù hợp với thời điểm hợp đồng được xác lập tại thời điểm ký kết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ nhận định trên, xét thấy HĐCNQSD đất số 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại các Điều từ 697 đến Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2] Giải quyết về nội dung ngôi nhà xây trên đất: HĐXX xét thấy:

Trong HĐCNQSD đất số 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 được ký kết giữa bà C và bà H không ghi tài sản trên đất nhưng căn cứ vào tài liệu chứng cứ là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 675/HĐTCQSDĐ ngày 23/7/2011, bên tặng cho là ông Nguyễn Thanh B và bà Cấn Thị Y; bên được tặng cho bà Nguyễn Thanh H thể hiện rõ nội dung tặng cho:

... “1/ Diện tích tặng cho là 91,8m² (Tại biên bản thẩm tra ngày 11/10/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Giang thẩm tra hồ sơ tặng cho xác định diện tích đất bà Y và ông Bình tặng cho bà Hải thực tế có 86,2m²), thửa đất số 22, 23, tờ bản đồ 14, địa chỉ tổ 08, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang.

2/ Tài sản trên đất: nhà xây một tầng, diện tích 46m². ”

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ngôi nhà có trên đất đang tranh chấp giữa bà C và bà H thuộc quyền sở hữu của bà Hải. Tại phiên tòa phúc thẩm lần một ngày 11/8/2014, biên bản lấy lời khai bổ xung ngày 14/11/2014, biên bản hòa giải ngày 07/4/2017 bà C và bà H cùng xác nhận: 2 bà thỏa thuận mua bán cả nhà và đất, khi hai bên ký hợp đồng tại phòng Công chứng H do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên công chứng viên không thể hiện trong HĐCNQSD đất. Mặt khác đối với tài sản là nhà có trên đất là loại vật kiến trúc kiên cố không thể tách rời với đất. Do vậy có đủ căn cứ xác định việc bà C và bà H thỏa thuận mua bán đất và nhà trên đất tại tổ 08, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đưa ra được căn cứ chứng minh cho nội dung kháng cáo của bị đơn theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 6 BLTTDS 2015 “Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp”. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ để xem xét.

[2.3]. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thanh H: Bà H cho rằng từ sau khi bà cùng bà C ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và sở hữu nhà cho đến nay bà C chưa trả tiền cho bà, do vậy bà yêu cầu hủy HĐCNQSD đất số 22/HĐCQSDĐ, ngày 16/01/2012 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được biến động sang tên bà Vũ Thị C vào ngày 30/3/2012. HĐXX xét thấy:

Trong quá trình xác minh thu thập chứng cứ và quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh bà C chưa trả tiền cho bà H. Phía bà C chứng minh được vì bà C trả đủ tiền mua nhà, đất cho bà nên bà H mới đưa cho bà C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và bà

C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục biến động QSD đất sang tên đứng tên bà C. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không xuất trình được chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn theo đúng quy định tại Điều 6 về cung cấp chứng cứ và chứng minh trong tố tụng dân sự nên yêu cầu của bà H không có căn cứ pháp luật để xem xét. Do vậy, không có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà H về việc hủy bỏ HĐCNQSD đất và sở hữu nhà ở giữa bà H và bà C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được biến động sang tên bà Vũ Thị C vào ngày 30/3/2012.

Từ những phân tích trên xét thấy: Giao dịch chuyển nhượng QSD đất và nhà ở giữa bà Vũ Thị C và bà Nguyễn Thanh H là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như quá trình xét hỏi công khai tại phiên tòa để ra bản án khách quan, đúng pháp luật. Do đó, cần buộc bà H phải trả diện tích đất 86,2m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 564992 ngày 03/11/2011 mang tên bà Nguyễn Thanh H (trong đó: đất ở là 73m², đất trồng cây khác là 13,2m²), thửa đất số 40, 41, tờ bản đồ 14 *(đã biến động quyền sử dụng đất sang tên bà Vũ Thị C ngày 30/3/2012)* cho bà Vũ Thị C trên đất có một nhà xây 1,5 tầng, địa chỉ thửa đất và nhà tại tổ 08, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn không có căn cứ để xem xét. Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật được HĐXX chấp nhận.

[3] Do kháng cáo của bà Hải không được chấp nhận nên bà H phải chịu tiền án phí phúc thẩm quy định tại Điều 148 BLTTDS 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thanh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số:13/2017/DSST ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, 699, 700, 701, 702 BLDS năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; phần 1.1, mục 1 mục II Danh mục án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thanh H thực hiện giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà và trả cho bà Vũ Thị C toàn bộ diện tích đất, nhà đã chuyển nhượng.

Xử: Buộc bà Nguyễn Thanh H thực hiện HĐCNQSD đất số: 22/HĐCQSDĐ ngày 16/01/2012 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thanh H và bà Vũ Thị C. Buộc bà Nguyễn Thanh H giao diện tích đất 86,2m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 564992 ngày 03/11/2011 mang tên bà Nguyễn Thanh H *(đã biến động quyền sử dụng đất sang tên bà Vũ Thị C ngày 30/3/2012)* cho bà Vũ Thị

C, trên đất có một nhà xây 1,5 tầng, địa chỉ thửa đất và nhà tại tổ 08, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang (*có sơ đồ nhà, đất kèm theo*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Vũ Thị C phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc); đề nghị hủy HĐCNQSD đất số: 22/HĐCNQSDĐ ngày 16/01/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thanh H (đã ghi biến động sang tên bà Vũ Thị C ngày 30/3/2012).

3. Chi phí thẩm định: Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thanh H hoàn trả cho bà Vũ Thị C số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1 Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Hải đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 00105, ngày 30/7/2013. Trả lại cho bà H 2.200.000đ án phí chênh lệch.

Trả lại cho bà Vũ Thị C số tiền tạm ứng án phí là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 00063, ngày 18/6/2013.

4.2 Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thanh H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 00662 ngày 17/12/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố H.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND TP H;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS TP H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Xuân

