TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS-PT
Ngày 23 - 4 - 2019
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
N ƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Huy Hiệp.

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh; Ông Hoàng Trung Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân P, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Bà Nguyễn Thu H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: ……, phường Q, P, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thế Q, sinh năm 1962 và bà Bùi Thị H2, sinh năm 1965. Địa chỉ: …., phường L, P, tỉnh Sơn La. Ông Q có mặt, bà H2 vắng mặt và đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thế Q bằng văn bản ủy quyền ngày 28/3/2019.

3. Người làm chứng: Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1968. Địa chỉ: …… phường L, P, tỉnh Sơn La. Vắng mặt có lý do.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai trong quá trình tố tụng*:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thu H1 và ông Nguyễn Q có mối quan hệ anh em với

vợ chồng ông bà Nguyễn Thế Q, Bùi Thị H2 (ông T là em trai ruột của ông Q). Hai gia đình được bố mẹ chia cho đất, trong đó ông bà T H1 được bố mẹ cho 01 thửa đất diện tích khoảng 100m^2 bám trục đường Lò Văn Giá thuộc tổ 3, phường L còn ông bà Q H2 được bố mẹ chia cho thửa đất bên trong có diện tích 430m^2. Năm 1994, ông bà Q H2 có ý định chuyển ra khu chợ Trung tâm nên có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với ông bà T H1, do đất của vợ chồng ông bà T H1 bám trục đường lớn sẽ bán dễ và được giá hơn, hai gia đình đã thống nhất cho ông Q bán nhà đất của vợ chồng ông bà T H1, còn vợ chồng ông bà T H1 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông bà Q H2 để diện tích rộng rãi hơn. Ngày 21/8/1995, bà Nguyễn Thu H1 và bà Bùi Thị H2 có làm giấy nhượng bán nhà đất với nhau, theo đó bà H1 có đổi cho bà H2 01 căn nhà và đất của vợ chồng bà H1 cùng tại tổ 5 (nay là tổ 3), phường L để lấy 01 căn nhà lợp ngói với diện tích đất là 430m^2 của bà H2, đồng thời bà H2 phải trả thêm cho bà H1 15.000.000đ. Hai bên nhận đất và giao tiền, giao nhà cho nhau đầy đủ, bà Bùi Thị H2 giao Giấy CNQSDĐ số 477230 ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2 cho bà Nguyễn Thu H1. Năm 1995, chồng bà H1 là ông Nguyễn Q bị tai nạn chết, bà H1 cùng con trai là Nguyễn Hoàng V vẫn ở ổn định tại căn nhà và thửa đất nêu trên. Nay cháu Nguyễn Hoàng V đã trưởng thành, bà H1 đến cơ quan có thẩm quyền để chuyển tên giấy CNQSDĐ cho cháu V thì bị vợ chồng ông bà Q H2 cản trở, có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền không cấp đất cho mẹ con bà H1 với lý do là đất của ông bà Q H2.

Năm 2016, bà H1 có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân P yêu cầu giải quyết vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất nêu trên. Sau nhiều phiên hòa giải thì ông bà Q H2 có ý kiến sẽ cơ cấu lại toàn bộ diện tích đất, thống nhất chia và làm bìa cho cháu V tổng là 100m^2 đất để cháu V ở trên phần đất của gia đình nên bà H1 đồng ý và rút đơn khởi kiện. Bà H1 giao lại toàn bộ giấy CNQSDĐ gốc mang tên Bùi Thị H2 và giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng cho ông Q để đi làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho cháu V trong hạn 6 tháng kể từ ngày bà H1 rút đơn ngày 09/8/2017. Hết thời hạn trên, ông Q không thực hiện cam kết nên tháng 5/2017 bà H1 tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q trả lại thửa đất diện tích 430m^2 bà đã mua của vợ chồng ông bà Q H2, đất được cấp Giấy CNQSDĐ mang tên Bùi Thị H2.

Bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 trình bày:

Ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 được Nhà nước cấp 01 thửa đất tại tổ 5 (nay là tổ 3) phường L, P có Giấy CNQSDĐ số 477230 ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2 trong đó có 200m^2 đất thổ cư và 230m^2 đất vườn. Ông bà Q H2 không mua bán, đổi nhà đất gì với bà Nguyễn Thu H1. Do thửa đất của vợ chồng ông bà T H1 đã bán cho cho bà Phạm Thị Th từ trước nên không còn đất để chuyển nhượng và đổi các với vợ chồng ông bà Q H2. Sau khi ông T chết, ông bà Q H2 chỉ cho mẹ con bà H1 ở nhà đất của gia đình, việc bà H1 và bà H2 làm giấy chuyển nhượng nhà đất với nhau là do bà H1 lừa gạt bà H2 ký giấy, ông Q không ký nên Giấy mua bán nhà đất ngày 21/8/1995 không có giá trị pháp lý, ông Q không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Bà Phạm Thị Th trình bày: Năm 1995, bà Th có mua bán, chuyển nhượng 01 căn nhà lợp ngói cùng diện tích đất 76,5m^2 tại tổ 3, phường L với ông Nguyễn Thế Q với giá 68.800.000đ (tính cả tiền sang tên giấy CNQSDĐ) và thửa đất này có giấy CNQSDĐ mang tên Nguyễn Q. Sau khi bà Th trả đủ tiền cho ông Q thì ông Q làm

thủ tục để Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ ngày 11/01/1995 mang tên Phạm Thị Th. Bà Th không mua bán nhà, nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông bà T H1. Việc hai gia đình ông bà T H1 và ông bà Q H2 đổi nhà đất cho nhau bà Th không nắm được.

** Tại bản án số: 57/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân P, tỉnh Sơn La quyết định:*

Căn cứ các điều 255, 688, 697, 698, 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 106, Điều 135, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H1 đối với đồng bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2.

2. Bà Nguyễn Thu H1 được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với diện tích đất là 430m^2, trong đó đất thổ cư là 200m^2, đất vườn là 230m^2, phía Nam giáp nhà ông bà CT và ông bà TT, phía Bắc giáp nhà ông H3 và nhà bà B, phía Tây giáp nhà ông N, phía đông giáp đường A, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 880/QSDĐ, quyết định số 23/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2, trên thửa đất có 01 ngôi nhà tóc xi lợp ngói đã mục nát không còn giá trị sử dụng và cây cối trên đất gồm có 01 cây đu đủ, 01 cây na và 30 bụi chuối.

3. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thu H1 phải trả cho ông bà diện tích đất là 430m^2 đất đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 880QSDĐ, quyết định số 23/QĐ-UB do UBND thị xã L cấp ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2, trên thửa đất có 01 ngôi nhà tóc xi lợp ngói đã mục nát không còn giá trị sử dụng và cây cối trên đất gồm có 01 cây đu đủ, 01 cây na và 30 bụi chuối.

4. Buộc ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 phải trả cho bà Nguyễn Thu H1 01 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 23/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2 *(bản gốc),* 12 biên lai thu thuế nhà đất, 01 Giấy nhượng bán nhà, 01 đơn trình bày, 01 biên lai thu lệ phí trước bạ, 01 Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở gia đình và 01 tờ khai lệ phí trước bạ *(theo biên bản giao nhận tài liệu chứng cứ do TAND P lập ngày 09/8/2017)* cho bà Nguyễn Thu H1.

5. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thu H1 có nghĩa vụ đến các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất bà được hưởng theo quyết định của bản án.

6. Về án phí: Bà Nguyễn Thu H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thu H1 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001150 ngày 07 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự P, tỉnh Sơn La. Buộc ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2018 bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 có đơn kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân P, tỉnh Sơn La, đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông đối với mảnh đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Thị H2.

** Tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn Nguyễn Thế Q giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông quan cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2005 và Luật đất đai 2003 là không đúng; Giấy nhượng bán nhà ngày 21/8/1995 không hợp pháp vì là bản viết tay, chỉ có chữ ký của vợ là Bùi Thị H2 với bà Nguyễn Thu H1 mà không có chữ ký của ông Q và ông T và không được công chứng, xác nhận của UBND phương là vi phạm khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 1995; không có việc đổi nhà đất giữa vợ chồng ông bà Q H2 với vợ chồng ông bà T H1 vì nhà và đất mang tên Nguyễn Q đã được ông bà T H1 bán cho bà Phạm Thị Th, được cấp giấy CNQSDĐ từ 11/01/1995; Hội đồng xét xử sơ thẩm không thẩm định hồ sơ nhượng bán nhà giữa vợ chồng ông bà T H1 với ông bà Thanh Th; Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xây dựng và nhà ở gia đình lập ngày 10/8/1999 không có hiệu lực vì đây là hợp đồng tặng cho tài sản, vợ chồng ông bà Q H2 cho em trai là Nguyễn Q, nhưng ông T chết nên cho cháu Nguyễn Hoàng V và do cháu V còn nhỏ, đã đồng ý cho bà H1 đứng tên với điều kiện là yêu cầu mẹ con bà H1 phải ở ngôi nhà đó để gia đình giám sát việc nuôi cháu V nhưng bà H1 không thực hiện theo yêu cầu. Bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

- Nguyên đơn Nguyễn Thu H1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân P, tỉnh Sơn La.

Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật; về quan điểm giải quyết vụ án Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn về hình thức, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật và đề nghị áp dụng Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai 1993 để giải quyết vụ án; sửa về án phí đối với yêu cầu của bị đơn; về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thời hiệu khởi kiện:

Theo Nguyên đơn: năm 1994 vợ chồng bà Nguyễn Thu H1, ông Nguyễn Q có đổi cho vợ chồng ông bà Nguyễn Thế Q, Bùi Thị H2 01 căn nhà và đất của vợ chồng bà H1 tại tổ 5 phường L để lấy một căn nhà lợp ngói với diện tích đất 430m^2 của bà H2 ở cùng tổ, đồng thời bà H2 trả thêm cho bà H1 15.000.000đ. Hai bên nhận đất, giao tiền, giao nhà cho nhau đầy đủ, bà H1 giao cho bà H2 giấy CNQSDĐ mang tên Nguyễn Q, còn bà H2 giao giấy CNQSDĐ số 4777230 mang tên Bùi Thị H2 cho bà H1. Sau khi đổi nhà, đất cho nhau thì vợ chồng bà H2 Q đã bán nhà và chuyển nhượng thửa đất mang tên Nguyễn Q cho bà Phạm Thị Th, theo bà H1 sau khi ông Q H2 bán nhà cho bà Th và trả hết số tiền 15 triệu đồng trả thêm thì hai bên đã làm giấy nhượng bán nhà vào ngày 21/8/1995 với nội dung như đã nêu trên và đến ngày 10/8/1999 hai bên mới làm Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xây dựng ở gia đình với hình thức tặng cho. Khi bà H1 thực hiện làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ thì ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 cản trở, có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền không cấp đất cho mẹ con bà H1, sau khi có ý kiến của gia đình bên chồng, bà H1 xác định chờ cho cháu V đủ tuổi thành niên sẽ làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ mang tên cháu V, (thực tế bà H1 vẫn sử dụng và cho thuê nhà đất trên và đóng thuế sử dụng đất đến năm 2016). Đến thời điểm năm 2016 khi việc làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho cháu V vẫn bị ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 cản trở, do đó bà H1 xác định quyền lợi bị xâm phạm nên đã khởi kiện tại Tòa án, do đó ý kiên của bị đơn về việc vụ án hết thời hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết, hai bên đương sự thống nhất được quan điểm giải quyết nên nguyên đơn rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân P đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 50/2017/QĐST-DS ngày 09/8/2017.

Sau khi có quyết định đình chỉ nêu trên, ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận nên ngày 02/4/2018, bà Nguyễn Thu H1 có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi thị H2 trả lại nhà, đất, giấy CNQSD đất và toàn bộ giấy tờ gồ sơ gốc để bà H1 làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất. Do đó, với các tình tiết sự việc và tài liệu được thể hiện trong hồ sơ vụ án đủ căn cứ xác định đây là vụ án khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hê pháp luật là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không chính xác.

[1.2] Về việc áp dụng pháp luật giải Qranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 203 Luật Đất đai 2013 để xác định thẩm quyền giải Qranh chấp là có căn cứ. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở gia đình giữa bà Nguyễn Thu H1 và ông Nguyễn Thế Q được xác lập từ ngày 10/8/1999, đối tượng chuyển là quyền sử dụng đất nên để xem xét tính hợp pháp phải căn cứ vào quy định pháp luật về hợp đồng và đất đai tại thời điểm ký kết hợp đồng là năm 1999. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2005 và Luật đất đai 2003 để giải Qranh chấp là không chính xác.

[1.3] Về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp:

Ngày 10/10/2016 Tòa án nhân dân P thụ lý vụ án dân sự số 05/2016/TCST-

TCDS về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn: bà Nguyễn Thu H1, anh Nguyễn Hoàng V và bị đơn: Ông Nguyễn Thế Q, bà Bùi Thị H2. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/12/2016 Tòa án nhân dân P đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất 430m^2 được Giấy CNQSDĐ số 477230 ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2 và tài sản trên đất. Quá trình giải quyết hai bên đương sự thống nhất được quan điểm giải quyết nên nguyên đơn rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân P đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 50/2017/QĐST-DS ngày 09/8/2017.

Sau khi có quyết định đình chỉ nêu trên, do ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận nên ngày 02/4/2018, bà Nguyễn Thu H1 có đơn khởi kiện lại. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án các đương sự vẫn nhất trí với kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản trước đó và không đề nghị thẩm định, định giá lại tài sản đang tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 12/12/2016 làm cơ sở để giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thế Q và Bùi Thị H2:

- Về việc đổi nhà, đất giữa ông bà Q H2 với ông bà T H1 và giá trị pháp lý của giấy nhượng bán nhà ngày 21/8/1995:

Ông Q đã xác nhận vợ chồng ông bà T H1 có nhà và đất được cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Q nhưng đã bán cho bà Phạm Thị Th và ông bà T H1 là người bán. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhưng do thời gian quá lâu nên hồ sơ cấp đất thất lạc, không thu thập được các giấy tờ liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất. Tiến hành xác minh với bà Phạm Thị Th thì bà Th khẳng định năm 1994, ông bà Q H2 trực tiếp là người bán nhà, chuyển nhượng đất có GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Q với giá trị là 68.800.000đ và làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Th, bà Th không trao đổi, mua bán, nhận chuyển nhượng từ ông bà T H1. Lời khai của bà Th phù hợp với lời khai của bà H1 và phù hợp với Giấy nhượng bán nhà ngày 21/8/1995 giữa Bùi Thị H2 và bà Nguyễn Thu H1 với nội dung bà H2 đổi cho bà H1 01 căn nhà lợp ngói 3 gian và đất 430m^2 được cấp GCNQSĐ số 477230 mang tên Bùi Thị H2, trả thêm cho bà H1 15.000.000đ.

Mặc dù giấy bán nhà ngày 21/8/1995 chỉ có chữ ký của bà H2 với bà H1 mà không có chữ ký của ông Q và ông T, không có xác nhận của Ủy ban, không công chứng, nhưng đến ngày 10/8/1999, chính ông Q làm Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà H1 với mục đích hợp thức hóa việc đổi đất để cấp GCNQSDĐ cho bà H1 nên có căn cứ xác định ông Q biết và đồng ý với việc đổi đất cho ông bà T H1. Xét việc đổi nhà, đất là tài sản chung của ông bà Q H2 với ông bà T H1 phù hợp với quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986 và các quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm năm 1999 nên ý kiến của ông Q là không có căn cứ chấp nhận.

- Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở gia đình ngày 10/8/1999:

Ông Q cho rằng đây là hợp đồng tặng cho tài sản, vợ chồng ông bà Q H2 cho

em trai là Nguyễn Q, vì ông T đã chết nên cho cháu Nguyễn Hoàng V là con trai của ông T và yêu cầu bà H1 cùng cháu V phải ở ngôi nhà đó để gia đình giám sát nhưng do bà H1 không thực hiện theo yêu cầu nên hợp đồng này không có giá trị pháp lý.

Xét thấy, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở gia đình ngày 10/8/1999 giữa bên chuyển quyền (bên A) ông Nguyễn Thế Q và bên nhận chuyển quyền (bên B) bà Nguyễn Thu H1 được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên; nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất với ông bà Q H2, bà H1 đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, kê khai lệ phí trước bạ, nộp tiền lệ phí trước bạ theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm nghĩa vụ của chủ sử dụng đất. Hợp đồng này được thực hiện trên cơ sở của Giấy nhượng bán nhà ngày 21/8/1995 giữa bà Bùi Thị H2 với bà Nguyễn Thu H1 và đơn trình bày gửi Ủy ban nhân dân thị xã Sơn La, phòng địa chính thị xã Sơn La (nay là P) ngày 06/8/1999 của bà Bùi Thị H2 về việc đề nghị làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất có bà Nguyễn Thu H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên có hiệu lực và xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 về việc đề nghị Tòa án buộc bà H1 phải trả cho ông bà diện tích đất 430m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 880/QSDĐ, quyết định số 23/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2. Tuy nhiên, các thủ tục yêu cầu phản tố của ông bà Q H2 không được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 200 và 202 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý nhưng quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà Q H2 là không có căn cứ, không đúng phạm vi khởi kiện quy định tại Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót, cần khắc phục tại cấp phúc thẩm.

Từ sự phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 nhưng cần sửa án sơ thẩm về việc áp dụng pháp luật và án phí.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 3012/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân P, tỉnh Sơn La như sau:

[1] Căn cứ các Điều 690, 699, 701, 702, 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 3012/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H1 đối với đồng bị đơn ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2.

[1.2] Bà Nguyễn Thu H1 được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với diện tích đất là 430m^2, trong đó đất thổ cư là 200m^2, đất vườn là 230m^2, phía Nam giáp nhà ông bà CT và ông bà TT, phía Bắc giáp nhà ông H3 và nhà bà B, phía Tây giáp nhà ông Nhân, phía đông giáp đường Lò Văn Giá, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 880/QSDĐ, quyết định số 23/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2, trên thửa đất có 01 ngôi nhà tóc xi lợp ngói đã mục nát không còn giá trị sử dụng và cây cối trên đất gồm có 01 cây đu đủ, 01 cây na và 30 bụi chuối.

[1.3] Buộc ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 phải trả cho bà Nguyễn Thu H1 01 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 23/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 02/12/1993 mang tên Bùi Thị H2 *(bản gốc),* 12 biên lai thu thuế nhà đất, 01 Giấy nhượng bán nhà, 01 đơn trình bày, 01 biên lai thu lệ phí trước bạ, 01 Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở gia đình và 01 tờ khai lệ phí trước bạ *(theo biên bản giao nhận tài liệu chứng cứ do Tòa án nhân dân P lập ngày 09/8/2017).*

[1.4] Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thu H1 có nghĩa vụ đến các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất bà được hưởng theo quyết định của bản án.

[1.5] Về án phí: Bà Nguyễn Thu H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thu H1 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đó nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001150 ngày 07 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự P, tỉnh Sơn La. Buộc ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng).*

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Thế Q và bà Bùi Thị H2 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: AA/2016/0001678 ngày 05/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự P, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND P;
- Chi cục THADS P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;

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

- Lưu hồ sơ, án văn.

Đinh Huy Hiệp