

Bản án số: 136/2024/DS-PT

Ngày: 01/3/2024

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng 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 Ngô Tuyết Băng

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lưu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**
Bà **Nguyễn Thị Phương Lan** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 tháng 3 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 588/2023/TLPT-DS ngày 05/12/2023, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2023/QĐXX-PT ngày 15/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2024/QĐPT-HPT ngày 29/01/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 26/2024/TB-TA ngày 17/01/2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Dẻo, sinh năm 1959; trú tại : Thôn Nội Xá, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền : Bà Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1977

Trú tại : Thôn Tân Yên, xã Hồng Thái Đông, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Khôi, sinh năm 1947.

Do chị Phạm Thị Anh- sinh 2001 đại diện theo ủy quyền.

Cùng trú tại : Thôn Nội Xá, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.
(Có mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

3.1. Bà Đỗ Thị Thục, sinh năm 1971;

3.2 Anh Phạm Đức Tuấn, sinh năm 2003;

3.3 Chị Phạm Thị Thu Thảo, sinh năm 2005;

3.4 Chị Phạm Thị Anh, sinh năm 2001;

Đều trú tại : Thôn Nội Xá, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội (Bà Thục, anh Tuấn, chị Thảo, chị Anh đều có văn bản ủy quyền cho ông Khôi tham gia tố tụng).

(Có mặt chị Phạm Thị Anh; Vắng mặt ông Khôi).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai - Nguyên đơn Phạm Thị Dẻo trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất mà bố mẹ bà bán cho bà là của bố mẹ bà mua, không phải của các cụ để lại. Bố bà là Phạm Văn Hỷ - chết năm 2006; mẹ bà là Nguyễn Thị Ngung – chết năm 2013. Bố mẹ bà sinh được 5 người con là Phạm Khôi – sinh năm 1947; Phạm Thị Ngoan; Phạm Văn Hữu – sinh năm 1956; Phạm Thị Dẻo – sinh năm 1959; Phạm Thị Mềm – sinh năm 1963 (chết năm 2012). Lúc còn sống bố mẹ bà có bán cho bà diện tích đất ao là 120m² vào năm 2002, với giá 6.000.000đ, bà đã trả trước cho bố mẹ bà 1.500.000đ còn lại 4.500.000đ khi làm xong giấy tờ bà đã trả nốt, việc trả tiền cho bố mẹ bà không có giấy tờ gì. Khi đó bố mẹ bà bán cho bà diện tích đất là 120m² có chiều dài là 15m, chiều rộng là 8m, bố mẹ bà còn cho bà 2m đất theo chiều rộng để làm ngõ đi, chiều dài bao nhiêu thì bà không biết, chỉ biết là từ diện tích đất mua ra tới ngõ xóm. Việc mua bán có giấy tờ viết tay do bố mẹ bà ký có xác nhận của cán bộ địa chính và UBND xã Vạn Thái. Trong nội dung giấy chuyển nhượng đất ở có ghi giải quyết cho bà và ông Khôi một cái ngõ đi có chiều rộng 2m Đông giáp Nguyễn Văn Sách và Phạm Văn Hữu, Tây giáp Phạm Khôi, Bắc giáp đường làng để cho bà và ông Khôi cùng đi không ai được làm gì ảnh hưởng đến ngõ đi, đất này đã nhượng lại cho Phạm Thị Dẻo chỉ được ở không được bán cho bất cứ ai để kiếm lời mà chỉ các con bà được ở mà thôi, không được làm cò mồi cho người khác. Đất đến nay chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bán xong thì ông Phạm Khôi là anh trai ruột bà đến thửa đất bà mua của bố bà sử dụng. Tại thời điểm mua diện tích đất mà bà mua của bố mẹ bà là một cái ao, khi mua xong do bà không sử dụng đến nên cứ để đấy. Ông Khôi là người san lấp cái ao đó để sử dụng, ông Khôi sử dụng từ năm 2002 đến nay.

Nay bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Khôi phải trả bà phần diện tích đất bà đã mua của bố mẹ bà, ngoài ra bà không có bất cứ yêu cầu nào khác.

*** Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Phạm Khôi và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đỗ Thị Thục, anh Phạm Đức Tuấn, chị Phạm Thị Thu Thảo, chị Phạm Thị Anh do ông Khôi đại diện theo ủy quyền trình bày :** Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ ông để lại. Bố ông là Phạm Văn Hỷ - chết năm 2008; khi sinh thời cụ Hỷ bị mù, chân đi lùn từng bước, tay sờ lần tường; mẹ ông là Nguyễn Thị Ngung – chết năm 2013. Bố mẹ ông sinh được 5 người con là Phạm Khôi – sinh năm 1947; Phạm Thị Ngoan; Phạm Văn Hữu – sinh năm 1956; Phạm Thị Dẻo – sinh năm 1959; Phạm Thị Mềm – sinh năm 1963 (chết năm 2012). Bà Dẻo không có liên quan đến phần đất mà gia đình ông đang sử dụng. Lý do bà Dẻo và bố ông có mua bán xong việc mua bán giữa bà Dẻo và bố ông không có tiền vì sau khi bán xong thì bà Dẻo đã lấy lại hết tiền. Trong giấy là viết 3 triệu, nhưng thực tế là không có đồng nào. Tuy nhiên thực tế bà Dẻo còn nợ lại bố ông là 400.000đ. (Vì đưa 300.000đ tiền lãi sau đó vay 700.000đ của bố tôi) nhưng bà Dẻo không trả lại. Sau này bố ông ra đòi giấy mua bán giữa bố ông và bà Dẻo nhưng bà Dẻo nhất định không trả giấy.

Đối với diện tích đất ông đang sử dụng hiện nay: Ông ở trên đất từ bé sau đó đi công tác, đến năm 1993 ông nghỉ hưu về ở cùng với bố mẹ ông. Trong thời gian các cụ còn sống đã chia đất cho 2 người con trai mỗi người một phần, ông Hữu đã có phần riêng của mình, hiện nay ông Hữu đang sử dụng diện tích hơn 400m² do bố mẹ cho. Còn phần của ông diện tích khoảng hơn 600m², bố mẹ ông đã tuyên bố cho ông trước gia đình, họ hàng. Do vậy, ông đã sinh sống cùng với gia đình vợ con xây dựng nhà cửa trên đất như hiện nay.

Diện tích đất bà Dẻo đang đòi lại trước kia là thúng ao, những năm 2000 do vợ chồng bà Dẻo có làm kinh tế thấy nhà ông có thúng ao nên hàng ngày vào thả nhờ vịt. Gia đình ông đã ở trên đất từ nhiều năm, từ khi bố mẹ ông còn sống cho đến tận bây giờ. Không có tranh chấp gì với ai, các anh chị em trong gia đình đoàn kết không có ý kiến gì, bà Dẻo cũng không có ý kiến gì, lúc bố mẹ ông còn sống bà Dẻo không dám sang đòi đất. Diện tích đất là thúng ao ông đã san lấp thành nền như hiện nay, để san lấp thành nền như hiện nay ông đã phải san nhiều năm và san thành nhiều lần, mỗi năm san một ít. Trong suốt thời gian ông san lấp ao, bà Dẻo hàng ngày đi qua nhà ông cũng không có ý kiến gì. Đến nay, bà Dẻo lại đòi lại mảnh đất diện tích 120m² (thúng ao) mà bà Dẻo cho rằng bố mẹ ông đã bán cho bà, vợ chồng bà Dẻo đã bày ra kế sách mong chiếm lấy mảnh đất. Ông không đồng ý với việc bà Dẻo đòi lại đất vì đất này gia đình ông đã ở nhiều năm, bố mẹ ông đã tuyên bố trước gia đình, họ hàng là cho ông để trông nom sử dụng, thờ cúng bố mẹ tổ tiên. Đến nay ông mới biết lý do mà nhiều năm nay ông không làm được sổ đỏ, mong muốn của ông là có sổ đỏ thì mới có đủ thủ tục vay vốn có tiền cho các cháu ăn học.

Nay ông không đồng ý trả lại cho bà Dẻo, vì bà Dẻo không mua bán gì với bố ông hết. Việc mua bán đó là không hợp pháp; đất bố mẹ ông đã cho ông trước gia đình, họ hàng.

Tại bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, Hà Nội đã xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của của bà Phạm Thị Dẻo về việc yêu cầu ông Phạm Khôi trả lại bà diện tích đất 120m² và 47,2m² ngõ = 167,2m² tại thôn Nội Xá, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội, được chuyển nhượng theo hợp đồng lập ngày 17/2/2002 giữa các cụ Phạm Văn Hỷ và Nguyễn Thị Ngung cho bà Phạm Thị Dẻo.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 27/9/2023 bà Phạm Thị Dẻo có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết cho bà hai vấn đề một là xác nhận quyền chuyển nhượng 120m² đất; hai là quyền thừa kế đối với diện tích đất còn lại.

Tại phiên tòa Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không còn chứng cứ nào khác xuất trình cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án chấp hành quyền, nghĩa vụ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Dẻo làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự. Nhưng tại phiên tòa

hôm nay bà Đỗ Thị Thục, chị Phạm Thị Thu Thảo, anh Phạm Đức Tuấn do ông Phạm Văn Khôi đại diện theo ủy quyền vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2].Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc diện tích 120m² và một ngõ đi có chiều ngang là 02m chạy ra đường xóm tại thôn Nội Xá, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội là của cụ Phạm Văn Hỷ (chết năm 2006) và cụ Nguyễn Thị Ngung (chết năm 2012). Theo Nguyên đơn trình bày thì năm 2002 bà Phạm Thị Dẻo có mua diện tích đất này của bố mẹ là cụ Phạm Văn Hỷ và Nguyễn Thị Ngung. Xét thấy, ngày 17/02/2002 giữa cụ Hỷ, cụ Ngung và bà Dẻo có lập hợp đồng chuyển nhượng, theo đó cụ Hỷ, cụ Ngung chuyển nhượng cho bà Dẻo 120m² và một ngõ đi có chiều ngang là 02m chạy ra đường xóm tại thôn Nội Xá, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội với giá 6.00.000 đồng. Tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 17/02/2002 nhưng đến ngày 05/6/2020 cán bộ địa chính xã Vạn Thái mới có xác nhận: “ Ông Hỷ có mảnh đất thửa 154, bản đồ 299 năm 1985, tờ bản đồ số 9 là đất hợp pháp không có tranh chấp. Nay chuyển nhượng cho con gái Phạm Thị Dẻo..” . Ngày 13/6/2003 Ủy ban nhân dân xã Vạn Thái mới có xác nhận chữ ký của đồng chí địa chính xã, mà không xác nhận của hợp đồng chuyển nhượng là không bảo đảm về mặt hình thức. Hơn nữa việc chứng thực của Ủy ban xã không được thực hiện tại thời điểm các bên giao kết Hợp đồng. Theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà phải được lập tại Văn phòng công chứng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 1993 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mục 2 chương I của Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC, ngày 18/9/1999 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thi hành nghị định số 17 các văn bản này quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại thời điểm cụ Hỷ và cụ Ngung chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà Dẻo thì các cụ không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này và cho đến nay phần diện tích đất trên vẫn đứng tên ông Hỷ, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

Mặt khác, theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng chỉ phát sinh hiệu lực khi được sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng hiện nay thửa đất vẫn đứng tên cụ Hỷ chưa được sang tên cho bà Dẻo. Hơn nữa quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay bà Dẻo cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc bà đã thanh toán trả cho cụ Hỷ và cụ Ngung toàn bộ số tiền mua đất trên và từ trước đến nay diện tích đất này vẫn do gia đình ông Khôi quản lý sử dụng. Từ những căn cứ trên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hỷ và cụ Ngung và bà Dẻo

không phát sinh hiệu lực; xác định thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Hỷ và cụ Ngung. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Dẻo là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật. dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Dẻo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chia thừa kế đối với phần diện tích đất còn lại. Xét thấy, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Dẻo không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vấn đề này. Hơn nữa theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng Dân sự thì cấp phúc thẩm chỉ xem xét giải quyết những vấn đề mà cấp sơ thẩm đã giải quyết, do đó yêu cầu này của bà Dẻo vượt quá phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét. dành quyền khởi kiện cho bà Dẻo đối với yêu cầu này bằng một vụ kiện dân sự khác khi bà có yêu cầu.

*** Về chi phí tố tụng:** Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Phạm Thị Dẻo đã nộp tạm ứng 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) để chi phí cho việc định giá, số tiền này đã chi phí hết 3.900.000đồng do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Dẻo phải chịu chi phí tố tụng này và hoàn trả bà Dẻo số tiền thừa còn lại là 1.100.000đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Dẻo, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ, nên được chấp nhận.

*** Về án phí:** Do yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Dẻo không được chấp nhận, nên bà Dẻo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Dẻo phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0058169 ngày 27/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự

huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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 ngay kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện Ứng Hòa;;
- Chi cục THADS huyện Ứng Hòa;
- Đường sự;
- Lưu.

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

NGÔ TUYẾT BĂNG