

Bản án số: 130/2018/ DS-PT

Ngày: 13/6/2018.

*“V/v Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DẠH
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: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà;

Bà Ngô Thị Thu Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quản Việt Phương – 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 Dương Thị Xuân Cảnh- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 80/2018/TLPT- DS ngày 09 tháng 4 năm 2018, về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/ DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận LBn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2018/QĐ-PT ngày 7/5/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2018/QĐPT-HPT ngày 23/5/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2018/QĐPT-HPT ngày 28/5/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà NTTm, sinh năm 1959;

Trú tại: Số 40, phố HTPt, tổ 1, phường TBn, quận LBn, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Bà NTVt, sinh năm 1967;

HKTT: Thôn TBn, xã VHn, huyện ĐA.n, thành phố Hà Nội

Hiện đang chấp hành án tại: Trại giam Phú Sơn 4, Tổng cục VIII, Bộ Công an.
Địa chỉ: xã CLn, huyện PLg, tỉnh TNn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn

Trụ sở: Đường VHh, KĐT VHg, phường GBn, quận LBn, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông NNVh – Chi cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông NMHg– Thẩm tra viên.

- + Ông THHn, sinh năm 1958;
- + Ah TADg, sinh năm 1982;
- + Chị NTV, sinh năm 1982;
- + Cháu TQDg, sinh năm 2003;
- + Cháu TPAh, sinh năm 2007;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Dg và cháu Ah là A.Dg, C.V.

Cùng trú tại: Tổ 1, phường TBn, quận LBn, thành phố Hà Nội.

- + Bà NTBg, sinh năm 1962

Trú tại: thôn HMc, xã HMc, thị xã TSn, tỉnh BNh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà NTBn, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Thôn D.Đg, xã ĐHg, huyện UHa, thành phố Hà Nội

(Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bg: Bà NTTHn – Luật sư,
Văn phòng Luật sư Chính Đại, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- + Ông THLn, sinh năm 1942;

Trú tại: số 571 NVLh, phường SĐg, quận LBn, thành phố Hà Nội.

- + Ông TVHh, sinh năm 1961 và bà NTHn, sinh năm 1962;

Trú tại: số 96 LHPg, phường ĐNn, thị xã TSn, tỉnh BNh.

Người kháng cáo, bà NTBg là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ kiện có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2016 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà NTTm trình bày:

Bà và bà NTVt có quan hệ làm ăn với nhau. Khoảng năm 2006, bà có bán cho bà Vt thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 113m² trên có 01 nhà cấp 4 tại CĐg, TBn, LBn, Hà Nội.

Khoảng tháng 2/2008, do làm ăn thua lỗ, cần tiền nên bà Vt đã bán lại toàn bộ nhà đất trên cho bà. Việc mua bán có lập “Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất” ngày 10/02/2008. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bà đã trả bà Vt đủ 1.000.000.000 đồng, đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó bà đã đưa lại cho bà Vt giấy tờ để bà Vt đi làm thủ tục sang tên. Sau khi mua bà sửa lại nhà và quản lý, sử dụng, đóng thuế đất từ năm 2008 đến nay. Cuối năm 2008 bà Vt bị bắt và bị xử phạt 20 năm tù về tội “Lạm dụng tín

nhệm, chiếm đoạt tài sản” nên bà chưa làm được thủ tục sang tên đổi với thửa đất trên. Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Vt tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trên, làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho bà. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn bà NTVt hiện đang chấp hành án tại Trại giam Phú Sơn 4, có đơn xin vắng mặt và có lời khai trình bày:***

Bà và bà NTTm có quan hệ làm ăn với nhau. Khoảng năm 2006, bà có mua của bà Tm thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 113m² trên có 01 nhà cấp 4 tại CDg, TBn, LBn (Tài sản này là của riêng bà). Thửa đất này bà đã được Ủy ban nhân dân quận LBn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 ngày 04/02/2008.

Tháng 2/2008, do làm ăn thua lỗ bà đã bán lại thửa đất trên cho bà Tm, việc mua bán có lập "Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất" ngày 10/02/2008. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bà đã nhận tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao nhà đất nói trên cho bà Tm. Sau đó bà Tm đưa lại giấy chứng nhận cho bà để bà đi làm thủ tục sang tên cho bà Tm. Tuy nhiên, do còn vướng một khoản nợ lớn với bà NTBg nên bà có đưa cho bà Bg khoảng 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhiều người cùng làm ăn với bà trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên để làm tin, chứ không hứa hẹn mua bán hay thế chấp gì. Sau đó bà bị bắt và bị kết án chung thân về tội “Lạm dụng tín nhiệm, chiếm đoạt tài sản” nên bà đã không thể làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho bà Tm. Nhà đất trên bà Tm đã ở và đóng thuế từ năm 2008 đến nay. Bà xác định nhà đất này không còn là tài sản của bà nữa vì đã bán cho bà Tm xong. Nay, bà Tm khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nói trên bà hoàn toàn đồng ý.

Đối với "Giấy mua bán nhà đất" ghi ngày 08/6/2008 do bà Bg xuất trình, bà Vt trình bày:

Bà không quan hệ gì với vợ chồng ông TVHh và bà NTHn. Ngày 08/6/2008, bà NTBg có đưa cho bà 01 "Giấy mua bán nhà đất" do bà Bg Vt. Nội dung ghi trong giấy là bà có bán cho ông TVHh thửa đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại CDg, LBn, Hà Nội với giá 1.100.000.000 đồng, đã đưa 1.000.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng sẽ thAh toán khi làm thủ tục xong. Vì lúc đó bà nợ bà Bg rất nhiều nên đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đang trAh chấp nói trên của bà cho bà Bg cầm làm tin nên khi bà Bg đưa "Giấy mua bán nhà đất" nói trên cho bà ký và bảo rằng chỉ để làm tin, không phải mua bán thật nên bà đã ký vào bên người bán. Lúc lập và ký giấy chỉ có bà và bà Bg, không có ông Hh, bà Hn. Sau đó bà Bg đã cầm "Giấy mua bán nhà đất" nói trên mang đi đâu bà không rõ, bà không biết ông Hh ký vào giấy đó khi nào. Thực tế không có việc ông Hh đưa cho bà 01 tỉ đồng như ghi trong giấy, không có việc bà bán thửa đất trên cho ông Hh. Toàn bộ nội dung trong "Giấy mua bán nhà đất" nói trên đều không có thật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà NTBg trình bày***

Bà và bà NTVt có quan hệ làm với nhau. Bà Vt thường xuyên vay tiền của bà để lấy vốn làm ăn kinh doanh. Tính đến năm 2008, bà Vt có vay bà tổng số tiền 22.400.000.000 đồng. Việc vay mượn này có giấy vay tiền, bà Vt còn đưa cho bà 10 quyển sổ đỏ của nhiều người khác nhau để làm tin.

Đầu năm 2008, bà Vt có đưa trả cho bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 03, diện tích 113m² tại địa chỉ: CĐg, phường TBN, LBn, Hà Nội, được UBND quận LBn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 ngày 04/02/2008 mang tên bà NTVt để trừ nợ.

Năm 2009, bà Vt bị bắt, đến ngày 12/9/2011, tại Bản án hình sự số 34, bà Vt đã bị Tòa án tỉnh BNh xử 20 năm tù về tội Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và tuyên yêu cầu bà Vt phải trả lại bà 18.600.000.000 đồng. Trên cơ sở Bản án hình sự số 34 ngày 12.9.2011 của Tòa án tỉnh BNh, đến tháng 9/2016, bà đã làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản của bà Vt là thửa đất đang trAh chấp nói trên.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà Tm, bà không đồng ý. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Đối với "Giấy mua bán nhà đất" ngày 08/6/2008, bà Bg trình bày:

Bà và vợ chồng ông TVHh là bạn bè. Năm 2007, bà có vay của vợ chồng ông Hh 500.000.000 đồng, có giấy Vt tay. Khoản nợ này bà vẫn chưa thAh toán được cho ông Hh. Do ông Hh ép bà trả khoản nợ trên nên bà đã gán cho ông Hh mảnh đất mà bà đã cầm sổ đỏ của bà Vt. Bà đã Vt "Giấy mua bán nhà đất" ngày 08/6/2008 với nội dung: Bà Vt bán thửa đất 110m² tại CĐg, TBN, LBn cho ông Hh với giá 1.100.000.000 đồng, bên mua đã giao cho bên bán 1.000.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thanh toán nốt khi hoàn thiện thủ tục. Ông Hh ký vào bên mua, bà Vt ký vào bên bán. Bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Hh giữ. Thực tế không có việc ông Hh giao cho bà Vt 1.000.000.000 đồng, không có việc bàn giao nhà đất giữa ông Hh và bà Vt. Năm 2009 bà Vt bị xử phạt tù, ông Hh đã trả lại bà quyền sổ đỏ nói trên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NTHn và ông TVHh - người đại diện theo ủy quyền là bà NTHn cùng trình bày:***

Vợ chồng bà và bà NTBg có quan hệ bạn bè từ lâu. Năm 2007 bà Bg có vay vợ chồng bà số tiền 500.000.000 đồng. Việc cho vay có lập giấy vay tiền. Đến nay bà Bg vẫn chưa trả số tiền trên.

Năm 2008, do bà NTVt có nợ bà Bg một khoản tiền và trả cho bà Bg giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 ngày 04/2/2008 thửa đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ CĐg, LBn, Hà Nội mang tên bà Vt.

Để gán khoản nợ trên, ngày 08/6/2008 bà NTBg có Vt "Giấy mua bán nhà đất" với nội dung ông TVHh mua thửa đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ CĐg, LBn, Hà Nội của bà NTVt với giá 1.100.000.000 đồng, đã đưa cho bà Vt 1.000.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng sẽ thAh toán sau khi làm xong thủ tục. Bà Vt đã ký vào phía bên người bán, sau đó bà Bg đưa cho ông Hh ký vào

phía bên người mua. Khi lập giấy trên, ông bà không có mặt. Thực tế không có việc mua bán nhà đất, cũng không có việc ông Hh giao cho bà Vt 1.000.000.000 đồng, không có việc bàn giao nhà đất nói trên giữa hai bên. Ông bà khẳng định không có việc mua bán thật đối với thửa đất nói trên. Ông bà đã trả lại sổ đỏ của bà Vt và “Giấy mua bán nhà đất” nói trên cho bà Bg, để bà Bg toàn quyền giải quyết với cơ quan pháp luật. Ông bà không còn liên quan gì đến thửa đất nói trên nữa. Việc bà Bg nợ ông bà 500.000.000 đồng, ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông THLn trình bày:***

Ông và bà NTVt kết hôn từ năm 2002; đến năm 2008, ông bà mâu thuẫn, sống ly thân. Ông và bà Vt không quan hệ gì với nhau, cũng không liên quan đến bất cứ vấn đề gì. Đối với thửa đất đang trAh chấp tại CDg, LBn, ông không biết của ai và ông cũng không có liên quan đến thửa đất này. Ông và bà Vt không có tài sản chung và cũng không có nợ chung gì. Nay các bên tranh chấp, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không có bất kỳ ý kiến, yêu cầu gì.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông THHn trình bày:***

Ông hoàn toàn nhất trí với lời khai của vợ ông là bà NTTm đối với việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại CDg, LBn, Hà Nội nay là tổ 1 TBn, LBn, Hà Nội. Việc ký kết, giao tiền, giao nhận nhà do bà Tm trực tiếp giao dịch với bà Vt. Gia đình ông đã sinh sống tại thửa đất trên từ năm 2008 đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Tm ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ah TADg, chị NTV, cháu TQDg, cháu TPAh đại diện theo pháp luật là A.D, C.V cùng trình bày:***

Anh chị hoàn toàn nhất trí với lời khai của mẹ là bà NTTm đối với việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại CDg, LBn, Hà Nội nay là tổ 1 TBn, LBn, Hà Nội. Việc ký kết, giao tiền, giao nhận nhà do bà Tm trực tiếp giao dịch với bà Vt. Anh chị đã sinh sống cùng bố mẹ tại thửa đất trên từ năm 2008 đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Tm, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn, người đại diện theo ủy quyền là ông NMHg trình bày:***

Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn đang thụ lý giải quyết đơn yêu cầu thi hành án của bà NTBg đối với tài sản là thửa đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại CDg, TBn, LBn, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người bị yêu cầu là bà NTVt. Thửa đất trên hiện bà NTTm đang khởi kiện yêu cầu bà NTVt tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận LBn nên Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn đã ra quyết định về việc hoãn thi hành bản án số 10/QĐ-CCTHA ngày 10/4/2017 để chờ kết quả giải quyết vụ án trên. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn đang tạm giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 do Ủy ban nhân dân

quận LBn cấp ngày 04/02/2008 cho bà NTVt do bà NTBg nộp theo Quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn. Nay, các bên trAh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà NTBg là luật sư NNLn trình bày:**

Việc mua bán thửa đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại CĐg, TBn, LBn, Hà Nội giữa bà Vt và bà Tm là không có thật vì: Bà Tm và bà Vt cùng khai ngày 10/02/2008 lập "Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất" đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Nhưng ngày 28/02/2008 bà Vt mới nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai quận LBn nên lời khai của các bà là không đúng sự thật. Bà Tm bỏ ra một số tiền lớn nhưng lại không làm thủ tục tại phòng công chứng cho thấy đây là việc dàn dựng, giả tạo, che đậy nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho bà Bg. Việc bà Bg nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vt để trả nợ là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tm và xử lý tài sản trên để thi hành án trả nợ cho bà Bg.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/ DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận LBn đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTTm về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 113m² tại CĐg, TBn, LBn, Hà Nội, đã được UBND quận LBn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 ngày 04/2/2008 mang tên NTVt giữa bà NTTm và bà NTVt.

Bà NTTm và bà NTVt có quyền, nghĩa vụ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 113m² tại CĐg, TBn, LBn, Hà Nội nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án, ngày 12/02/2017, bà NTBg nộp đơn kháng cáo. Nội dung, bà Bg kháng cáo toàn bộ Bản án, với lý do Tòa án nhân dân quận LBn áp dụng pháp luật không đúng đã cho phép bà Tm tiếp tục hoàn thiện hợp đồng mua bán nhà đất với bà Vt, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà Bg yêu cầu Tòa án xét xử tuyên giao dịch dân sự giữa bà Tm với bà Vt là giao dịch dân sự vô hiệu do không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005 đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Tm với bà Vt để Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn thi hành án, đảm bảo quyền và lợi ích của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư NTTHn giao nộp Đơn kiến nghị của bà NTVt và Biên bản xác minh của Văn phòng Luật sư Chính Đại được lập tại Trại giam Phú Sơn 4, tỉnh TNn. Hai văn bản có nội dung chính thể hiện lời khai của bà Vt: Ngày 10/02/2008, bà Vt giấy chuyển nhượng mua bán nhà đất cho bà NTTm để trả nợ cho bà Tm 01 tỷ đồng. Ngày 08/6/2008 bà Vt giấy mua bán nhà đất cho ông TVHh để gạt một phần nợ của bà NTBg. Toàn bộ sự việc giữa bà với bà Tm hoàn toàn không có việc mua bán mà chỉ là do bà nợ bà Tm 01 tỷ đồng. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét để trả cho bà Tm 01 tỷ đồng, số tiền còn lại bà đề nghị trả cho bà Bg theo Bản án hình sự.

Luật sư NTTHn trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bg, luật sư cho rằng không có việc mua bán nhà đất ngày 10/02/2008 giữa bà Vt với bà Tm vì ngày 28/02/2008 bà Vt mới lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không giao nhận tiền, không bàn giao nhà. Việc đóng thuế sử dụng đất không phải là căn cứ để xác định người có quyền sử dụng đất. Quan hệ giữa bà Tm với bà Vt là quan hệ vay nợ, gia đình bà Tm ở nhờ nhà đất của bà Vt. Luật sư H.n đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bg, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Vt với bà Tm là vô hiệu, nhà đất vẫn của bà Vt.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, bà NTBg nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của bà NTBg, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 113m² tại CDg, TBn, LBn, Hà Nội đã được UBND quận LBn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 ngày 04/02/2008 mang tên NTVt.

Ngày 10/02/2008, bà NTVt có lập “Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất” với NTTm. Giấy chuyển nhượng có nội dung chính: “Tôi là NTVt, sinh năm

1967, có hộ khẩu thường trú tại TBN, VHN, ĐA.n, Hà Nội. Hiện nay tôi có mảnh đất mang tên NTVt. Địa chỉ mảnh đất, CDg, TBN, LBN, Hà Nội. Tổng diện tích 113m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, sử dụng riêng 113m². Mục đích sử dụng đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng đất lâu dài. Sổ vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất 2018.Số quyết định 192/2008/QĐ-UBMS 10127654192. Cấp ngày 04/02/2008. TMUBND quận LBN, Chủ tịch: Vũ Đức Bảo.

Nay tôi chuyển nhượng lại cho bà NTTm, địa chỉ CDg, TBN, LBN, Hà Nội với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) và tôi đã nhận đầy đủ số tiền trên của chị Tm. Đồng thời tôi phải có trách nhiệm sang tên cho chị NTTm. Tôi xin hứa mảnh đất này là của tôi, nếu sai tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Giấy chuyển nhượng do bà Vt là bên bán tự Vt, có chữ ký của bà Vt ở phía bên chuyển nhượng, có chữ ký của bà Tm ở phía bên nhận chuyển nhượng. Cả hai bà đều thừa nhận văn bản nói trên được lập hoàn toàn tự nguyện, chữ ký của các bên và các nội dung trong văn bản là đúng.

Về việc bà Vt thay đổi lời khai được Luật sư H.n xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Vt không kháng cáo Bản án, điều đó chứng tỏ những sự kiện pháp lý được nêu ra trong Bản án dân sự sơ thẩm là đúng với thực tế đã diễn ra. Việc bà Vt thay đổi lời khai từ việc chuyển nhượng nhà đất thành việc gán nợ (không phải mua bán thật) để thanh toán trả cho bà Tm 01 tỷ đồng, số dư còn lại của nhà đất được trả cho bà Bg theo Bản án hình sự là theo hướng có lợi cho chính bản thân bà Vt trong việc thi hành Bản án hình sự; nếu thanh toán trả bà Bg một khoản tiền thì đó là một trong các điều kiện để bà Vt được xem xét giảm thời hạn thi hành án phạt tù. Ngoài lời khai mới, bà Vt không có tài liệu chứng cứ gì để giao nộp, lời khai mới này không phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ nên không có căn cứ để chấp nhận lời khai này như là một chứng cứ.

Trong vụ án này cần xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên giữa bà Vt với bà Tm có nhằm tẩu tán tài sản để tránh bị xử lý tài sản khi thi hành án hay không? Thấy rằng, ngày 12/9/2011, Tòa án nhân dân tỉnh BNh xét xử và phạt bà NTVt 20 năm tù về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản", buộc bà Vt trả cho bà Tm 18.600.000.000đ (*mười Tm tỷ sáu trăm triệu đồng*). Tại Biên bản lấy lời khai của bà Bg ngày 24/4/2017, Biên bản hòa giải ngày 14/7/2017, Biên bản đối chất lời khai ngày 14/7/2017, Biên bản hòa giải ngày 27/7/2017, bà Bg khai thống nhất nội dung: "*Khoảng cuối năm 2008, tôi được biết thông tin là bà Vt lại bán lại thửa đất trên cho bà NTTm. Tôi chỉ biết việc mua bán giữa bà Tm và bà Vt chỉ có giấy tờ Vt tay với nhau, chưa công chứng gì, cũng chưa sang tên sổ đỏ, còn cụ thể việc mua bán từ thời gian nào, thỏa thuận cụ thể như thế nào tôi làm sao biết được*". Như vậy, lời khai của bà Bg như đã trích dẫn ở trên được thể hiện tại 04 văn bản của Tòa án được lập vào các ngày khác nhau, trong khoảng thời gian dài tháng 4 và tháng 7 năm 2017 đã chứng minh rằng, việc chuyển nhượng nhà đất Bg hợp đồng Vt tay, không có công chứng năm 2008 giữa bà Vt với bà Tm là có thật.

Trong vụ án này cũng cần xem xét việc bà Vt, bà Tm có giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng vào ngày lập Giấy chuyển nhượng 10/2/2008 hay không, trên cơ sở đó để xác định việc chuyển nhượng có thật hay không? Thấy rằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ký ngày 04/2/2008; Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất ký ngày 10/2/2008; bà Vt nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chính quyền vào ngày 28/2/2008. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 của Ủy ban nhân dân quận LBN ký ngày 04/02/2008 cấp cho người sử dụng đất là bà NTVt thể hiện tại Mục VI: *"Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi: Ngày 28/02/2008: Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: Nội dung về địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất có sai sót, nay đính chính lại là: Thôn TBN, xã VHn, huyện ĐA.n, Hà Nội"*. Căn cứ vào nội dung đính chính này, sự việc được hiểu là: Sau khi nhận Giấy chứng nhận, bà Vt phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót, ghi sai địa chỉ của bà là "Xã Vân Lỗ" nên bà Vt đã yêu cầu Phòng tài nguyên và môi trường quận LBN đính chính lại là "xã VHn" nên bà Vt nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chính quyền vào ngày 28/02/2008 là lần thứ hai. Điều này được chứng minh bởi chính tiêu đề phía trên của nội dung đính chính: *"Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Xét thấy, ngày 28/02/2008 là ngày đính chính sai sót và đồng thời cũng ngày 28/02/2008, bà Vt nhận ngay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều đó chứng tỏ thủ tục hành chính tại chính quyền quận LBN được thực hiện rất nhanh. Do đó, có thể xác định, sau khi ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2008, bà Vt đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chính quyền từ trước hoặc vào ngày 10/02/2008 để giao cho bà Tm khi lập "Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất" với bà Tm. Điều này còn được chứng minh bởi trong "Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất" có những thông tin về số vào sổ cấp giấy, số quyết định, ngày ký, người ký và một số thông tin khác trùng khớp với nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diễn giải trên hoàn toàn phù hợp không những với lời khai của bà Tm, bà Vt là khi lập "Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất" ngày 10/02/2008, bà Tm đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó đã đưa lại cho bà Vt giấy tờ để đi làm thủ tục sang tên mà còn phù hợp với trách nhiệm của bà Vt được xác định trong Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất là *"...tôi phải có trách nhiệm sang tên cho chị NTTm"*. Do đó, có căn cứ để xác định bà Vt có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng vào ngày lập Giấy chuyển nhượng 10/02/2008 cho bà Tm.

Căn cứ vào lời khai của bà Tm, bà Vt, bà Bg và nội dung đính chính Giấy chứng nhận, có đủ cơ sở để xác định "Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất" ngày 10/02/2008 giữa bà Vt với bà Tm là có thật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên của bà Vt cho bà Tm từ ngày 10/02/2008, trước thời điểm có Bản án HSST số 34 ngày 12/9/2011 nên không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên nhằm tẩu tán tài sản để tránh bị xử lý tài sản khi thi hành Bản án hình sự.

Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về điều kiện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 113m² tại CDg, TBn, LBn, Hà Nội, đã được UBND quận LBn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 ngày 04/2/2008 mang tên NTVt, bà Vt đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước hoặc trong ngày 10/02/2008. Vì vậy, bà Vt là người có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Khi xác lập hợp đồng, bà NTTm và bà NTVt đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Các bên tham gia lập, ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Mục đích, nội dung giao dịch không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Trong “Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất” ngày 10/02/2008 các bên đã nêu đầy đủ tên, địa chỉ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; quyền, nghĩa vụ của các bên, loại đất chuyển nhượng, diện tích, vị trí, tình trạng đất, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán. Vì vậy, căn cứ Điều 117, điều 697, điều 698 Bộ luật dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại khoản 2 điều 689 của Bộ luật dân sự 2005 có quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất là: “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”.

Theo quy định tại khoản 1 điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan*”. Như vậy, về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bộ luật dân sự 2015 quy định là phải lập thành văn bản, không bắt buộc phải công chứng, chứng thực.

Về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và điều luật áp dụng:

Cùng ngày 10/2/2008, bà NTTm đã thanh toán xong cho bà NTVt số tiền mua nhà đất theo thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Thực tế, bà Tm đã quản lý, sử dụng nhà đất nói trên, đóng thuế đất từ năm 2008 đến nay; thực tế này hoàn toàn phù hợp với xác nhận của chính quyền địa phương tại Biên bản xác minh ngày 24/7/2017.

Theo điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp thì “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên có hình thức phù hợp với quy định về hình thức tại khoản 1 điều 502 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng trên đã được thực hiện cơ bản nên việc xem xét áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ kiện là có căn cứ. Mặt khác, trong các lời khai của bà Tm và bà Vt cùng khẳng định

việc bên bán đã nhận tiền, bên mua đã nhận nhà, việc thực hiện nghĩa vụ của các bên cơ bản đã xong; do đó, có căn cứ để áp dụng khoản 2 điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 trích dẫn sau đây để công nhận hiệu lực của hợp đồng, cụ thể: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập Bg vẫn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Như đã phân tích và viện dẫn điều luật nêu trên, “Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất” ngày 10/02/2008, giữa bà NTTm với bà NTVt là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được công nhận có hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án sơ thẩm quyết định bà NTTm và bà NTVt có quyền, nghĩa vụ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất là chưa phù hợp. Do bà Vt đang thi hành án phạt tù, nên bà Tm có trách nhiệm kê khai, đăng ký theo quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Để thực hiện nghĩa vụ này, Chi cục Thi hành án quận LBN có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Vt cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất để bà Tm làm thủ tục kê khai đăng ký theo quy định. Vì vậy cần phải sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm mặc dù đương sự không kháng cáo cụ thể về phần này.

Về án phí, bà Bg không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 122, 134, 689, 691, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 điều 502, khoản 2 điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 148, 228, 266, 273, 280, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/ DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận LBN, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTTm đối với bà NTVt về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

2. Công nhận “Giấy chuyển nhượng và mua bán nhà đất” lập ngày 10/02/2008 giữa bà NTVt với bà NTTm là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực.

3. Công nhận bà NTTm được quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 113m² tại CĐg, phường TBn, quận LBn, thành phố Hà Nội.

4. Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 068057 do Ủy ban nhân dân quận LBn cấp ngày 04/02/2008 đứng tên bà NTVt (do bà NTBg nộp theo Quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn) cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất.

Bà NTTm có trách nhiệm kê khai, đăng ký nhà đất được công nhận trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

5. Án phí:

* Án phí sơ thẩm: Bà NTVt phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại bà NTTm số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.775.000đ (mười một triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số 09413 ngày 23/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn.

* Án phí phúc thẩm: Bà NTBg không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà Bg số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0118 ngày 12/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận LBn

6. Trong trường hợp 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 chịu 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận LBn;
- Chi cục THADS quận LBn;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn

