

Bản án số: 98/2019/DS-PT
Ngày: 25/7/2019
V/v: *Yêu cầu thực hiện Hợp đồng
chuyển nhượng nhà đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tất Nam;
Ông Mai Anh Tài.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Chu Thị Diệu- Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 69/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019 do có kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7212/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1977; có mặt.
 2. Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1977; có mặt.
- Cùng trú tại: phường T, quận L, thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn:**

1. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1943; có mặt.
2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1947; có mặt.
3. Anh Đỗ Văn N1, sinh năm 1979; vắng mặt.

Cùng trú tại: phường T, quận L, thành phố Hà Nội.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Chị Đỗ

Thị Thanh H2, sinh năm 1974; vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Tạ Thành Tr, sinh năm 1992; có mặt.

2. Chị Tạ Phương Th, sinh năm 1995; vắng mặt.

Cùng trú tại: phường T, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Thảo: Anh Tạ Tường T; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Hà Nội;

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim M1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận L; vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Bùi Văn H3 - Công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H, ông Nguyễn Quang M trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 90, diện tích 234m², tờ bản đồ số 38 tại phường Xuân Đình, quận L, thành phố Hà Nội là của bố mẹ tôi là ông Đỗ Văn N và bà Trần Thị H1 mua của bà Nguyễn Thị T1 (Địa chỉ: quận L, thành phố Hà Nội) vào năm 2000, việc mua bán giữa hai bên có làm giấy tờ. Trong quá trình sử dụng, ông N, bà H1 đã chuyển nhượng 62m² đất cho người khác. Diện tích 172m² đất còn lại đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 398393 ngày 01/12/2005.

Tháng 12/2009, vợ chồng tôi làm hợp đồng công chứng mượn đất của ông N, bà H1 trong thời gian 10 năm để làm văn phòng công ty, hết hạn 10 năm vợ chồng tôi sẽ trả lại đất cho ông N, bà H. Sau khi mượn đất, vợ chồng tôi được gia đình đồng ý cho xây nhà 06 tầng để làm trụ sở hoạt động Công ty cổ phần đầu tư Minh Hải.

Năm 2010, vợ chồng chúng tôi có thỏa thuận miệng với ông Đỗ Văn N, bà Trần Thị H1 cùng toàn thể gia đình về việc vợ chồng tôi muốn mua lại mảnh đất có diện tích 172m², thửa đất số 90, tờ bản đồ số 38 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 398393 ngày 01/12/2005. Khi vợ chồng chúng tôi đưa ra đề nghị này thì ông Đỗ Văn N, bà Trần Thị H1 cùng toàn thể các con đã thống nhất đồng ý bán đất cho vợ chồng tôi, việc gia đình ông N, bà H1 thống nhất đồng ý bán đất cho vợ chồng tôi không được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất giá bán là 100.000.000 đồng/01m², vợ chồng tôi đã trả số tiền 6.300.000.000 đồng cho gia đình ông N, bà H1 để coi như đã trả tiền mua được 63m² đất trong tổng số 172m² đất của thửa đất nêu trên. Vợ chồng tôi cũng thỏa thuận miệng với ông N, bà H1 về việc hàng năm chúng tôi sẽ phải trả số tiền thuê đất là 60.000.000 đồng/năm cho 109

m² đất còn lại và khi nào chúng tôi có tiền để mua 109 m² đất còn lại thì sẽ tính theo giá thị trường tại thời điểm mua mới.

Cả gia đình ông N, bà H1 và các con cũng nhất trí cho chúng tôi xây nhà trên diện tích 172m² đất này. Vợ chồng tôi đã tiến hành xây nhà trên diện tích 172m² đất nêu trên, toàn bộ chi phí tiền xây nhà là của vợ chồng tôi bỏ ra, hàng năm chúng tôi vẫn thanh toán 60.000.000 đồng tiền thuê đất theo thỏa thuận.

Từ năm 2010 đến ngày 08/11/2016, vợ chồng tôi đã trả tiền mua đất cho ông N, bà H1 với tổng số tiền là 11.930.000.000 đồng thì ông N, bà H1 và anh Ngọc mới ký Hợp đồng mua bán viết tay cùng với giấy biên nhận tiền. Khi đó mảnh đất 172m² nêu trên có tổng trị giá là 13.930.000.000 đồng, ông N, bà H1 và anh Ngọc cũng thống nhất bằng miệng với chúng tôi rằng khi nào chúng tôi trả nốt số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại thì sẽ tiến hành ký công chứng mua bán để vợ chồng tôi có thể sang tên hợp pháp. Ngày 18/11/2016, vợ chồng tôi đã bàn giao nốt số tiền 2.000.000.000 đồng và đề nghị ông N, bà H1 cùng gia đình ký công chứng để tôi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu thì chị Đỗ Thị Thanh H2 (con gái ông N, bà H1) và Tạ Thành Tr, Tạ Phương Th (con chị Hương) đã từ chối không ký, do vậy Hợp đồng công chứng đã không được ký kết.

Vợ chồng tôi nhận được thông báo của chị Đỗ Thị Thanh H2 yêu cầu vợ chồng tôi phải ra khỏi khuôn viên đất nêu trên với lý do chị Hương là đồng sở hữu.

Do vậy, vợ chồng tôi đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/01/2016 giữa ông Đỗ Văn N, bà Trần Thị H1, anh Đỗ Văn N1 với chị Đỗ Thị Thu H đối với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD398393 ngày 01/12/2005 tại quận L, thành phố Hà Nội. Đề nghị ông N, bà H1 làm thủ tục để tôi sang tên nhà đất đã mua.

** Bị đơn có yêu cầu phản tố- ông Đỗ Văn N trình bày:* Nguồn gốc thửa quận L, thành phố Hà Nội như chị H, anh M trình bày là đúng.

Năm 2010, vợ chồng tôi cho anh M, chị H mượn 172m² đất trong hạn 10 năm, hết hạn sẽ lấy lại nhà đất và trả tiền theo khấu hao nhà. Khi mượn đất có 01 nhà 02 tầng bằng tôn có diện tích 172m², anh M, chị H mượn đất làm nơi kinh doanh, dưới làm xưởng sửa xe, trên làm văn phòng. Sau đó anh M có yêu cầu phá nhà tôn để xây nhà cao tầng và cũng vẫn giữ cam kết mượn trong hạn 10 năm.

Sau khi cho vợ chồng anh M, chị H mượn nhà đất thì gia đình tôi có ý định bán nhà đất này cho vợ chồng anh M, chị H, vợ chồng anh M, chị H đã trả tiền dần cho tôi, tôi dùng tiền này để đi mua chung 400m² đất tại quận L, thành phố Hà Nội.

Ngày 08/01/2016, tôi và vợ tôi là Trần Thị H1 có ký Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất 172m² đất tại quận L, thành phố Hà Nội với vợ chồng anh Nguyễn Quang M, chị Đỗ Thị Thu H, giá chuyển nhượng là 13.930.000.000 đồng, số tiền này được anh M, chị H trả làm 02 đợt vào năm 2012 và 2015. Tổng số tiền gia đình tôi đã nhận là 13.930.000.000 đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đã giao cho vợ chồng anh M, chị H từ năm 2010. Do các thành viên trong gia đình tôi không thống nhất được việc ký hồ sơ công chứng nên đã xảy ra tranh chấp.

Khi anh M, chị H đề nghị tôi làm thủ tục sang tên sổ đỏ thì tôi mới phát hiện ra Ủy ban nhân dân huyện T cũ (nay là Ủy ban nhân dân quận L) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 398393 đối với diện tích 172m² đất nêu trên cho “Hộ gia đình ông Đỗ Văn N”. Tôi khẳng định diện tích đất 172m² đất nêu trên là do vợ chồng tôi mua của bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2000, do đó tôi đề nghị Tòa án Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 398393 và xác định thửa đất 172m² nêu trên là của tôi và bà Trần Thị H1 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng tôi. Tôi không đồng ý yêu cầu chia đất của chị Hương.

Do tôi đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh M, chị H nên tôi không còn quyền lợi gì liên quan đến mảnh đất nêu trên, tôi sẽ ký giấy tờ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho anh M, chị H.

** Bị đơn bà Trần Thị H1 trình bày:* Tôi nhất trí với ý kiến của ông N trình bày về nguồn gốc thửa đất và việc chuyển nhượng diện tích 172m² đất cho vợ chồng anh M, chị H.

Tôi cũng nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng anh M, chị H, vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền 13.930.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng anh M, chị H trả và vợ chồng tôi đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M, chị H đồng thời ký giấy tờ mua bán viết tay.

Khi tiến hành làm Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thì chị Đỗ Thị Thanh H2 không ký.

Tôi vẫn giữ quan điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh M, chị H và để cho vợ chồng anh M, chị H đứng tên trên mảnh đất này và tôi sẽ tạo điều kiện để hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất cho anh M, chị H. Tôi không đồng ý với yêu cầu đòi chia đất của chị Đỗ Thị Thanh H2 vì đất này là của vợ chồng tôi mua.

** Bị đơn- ông Đỗ Văn N1 trình bày:* Tôi nhất trí với ý kiến của ông N, bà H1 vừa trình bày về nguồn gốc thửa đất và việc chuyển nhượng diện tích 172m² đất cho vợ chồng anh M, chị H.

Tôi không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ tôi và vợ chồng anh M, chị H, đất là của bố mẹ tôi, bố mẹ tôi chuyển nhượng thế nào là

do bố mẹ tôi quyết định, tôi không tham gia. Tôi và bố mẹ tôi có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay. Khi công chứng viên đến lập Hợp đồng chuyển nhượng đất thì bố mẹ tôi và tôi đồng ý ký nhưng chị Hương không ký, do vậy không thể hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng được. Tôi rất tạo điều kiện để vợ chồng anh M, chị H hoàn thiện thủ tục giấy tờ sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập- chị Đỗ Thị Thanh H2 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 90, diện tích 234m², tờ bản đồ số 38 tại phường Xuân Đình, quận L, thành phố Hà Nội là của gia đình tôi mua của bà Nguyễn Thị T1 (Địa chỉ: Tổ dân phố Xuân Lộc 1, phường Xuân Đình, quận L, thành phố Hà Nội) vào năm 2000.

Tiền mua thửa đất này là do chúng tôi phải đi vay Ngân hàng, bố tôi đứng tên vay 200.000.000 đồng nhưng tôi là người phải trả cả gốc và lãi cho Ngân hàng, ngoài ra tôi còn đưa cho bố tôi 80.000.000 đồng tiền mặt để mua thửa đất nêu trên của gia đình bà Nguyễn Thị T1 với giá 1.400.000 đồng/01m². Tổng số tiền gia đình tôi mua thửa đất của bà Thanh là 327.600.000 đồng, việc mua bán giữa hai bên có làm giấy tờ viết tay có đầy đủ chữ ký của các thành viên gia đình bên bán và người mua, người làm chứng.

Trong quá trình sử dụng, năm 2005 do cần tiền nên gia đình tôi đã chuyển nhượng 62m² đất cho ông Phạm Tuấn Anh, việc chuyển nhượng này được tất cả các thành viên trong gia đình từ đủ 15 tuổi trở nên đều đồng ý và ký vào giấy tờ chuyển nhượng viết tay. Diện tích 172m² đất còn lại gia đình tôi đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 398393 ngày 01/12/2005 mang tên “Hộ gia đình ông Đỗ Văn N”. Việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi không ai có ý kiến gì.

Từ năm 2006 đến nay, thửa đất này đã được cho thuê mướn, thế chấp và sửa đổi thế chấp 04 lần để vợ chồng anh M, chị H vay tiền Ngân hàng. Tất cả những lần công chứng thế chấp nêu trên đều thể hiện rõ ý chí về nghĩa vụ và quyền lợi của tất cả các đồng sở hữu đối với thửa đất nêu trên.

Tôi đề nghị giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 398393 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/12/2005 cho Hộ gia đình ông Đỗ Văn N đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 38, diện tích 172m² tại địa chỉ Thôn Lộc, xã Xuân Đình, huyện T (quận L, Hà Nội).

Đề nghị Tòa án chia cho vợ chồng tôi cùng các con được sử dụng 98m² tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 38, địa chỉ huyện L, Hà Nội.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- chị Tạ Phương Th do ông Tạ Tường T trình bày:* Đầu năm 1999, vợ chồng tôi cùng ông N, bà H1 cùng sản xuất bánh kẹo. Để mở rộng sản xuất chúng tôi thống nhất phải mua đất xây

xưởng nên đã mua đất của bà Thanh diện tích 234m² giá tiền là 327.600.000 đồng. Để mua đất này, ông N vay Ngân hàng 200.000.000 đồng và vợ chồng tôi phải trả số tiền này và lãi cho Ngân hàng. Ngoài ra vợ chồng tôi còn đưa cho ông N 80.000.000 đồng. Đề nghị Tòa bảo vệ quyền lợi cho gia đình tôi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- anh Tạ Thành Tr trình bày:* Tôi chứng kiến ông bà ngoại tôi và bố mẹ tôi làm chung bánh kẹo. Gia đình tôi thống nhất việc mua đất. Ông bà tôi có nói để ông bà tôi đứng tên vì bố tôi không có hộ khẩu Hà Nội. Khi nào cần, ông bà tôi sang tên lại cho bố mẹ tôi. Tôi thấy bố mẹ tôi đã đặt niềm tin vào ông bà tôi là ông Đỗ Văn N và bà Trần Thị H1. Đề nghị Tòa xem xét quyền lợi cho gia đình tôi.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận L- Hà Nội do ông Nguyễn Trọng Thường đại diện trình bày:* Đại diện Ủy ban nhân dân quận L giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Công văn số 1864/UBND-TNMT ngày 11/5/2018, cụ thể: Theo hồ sơ do Ủy ban nhân dân quận Nam T cung cấp, diện tích 234m² đất gia đình ông Đỗ Văn N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01441 tại Quyết định số 3052/QĐ- UBND ngày 30/9/2004 có nguồn gốc đất là ông Đỗ Văn N nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 ngày 20/7/1998, không phải đất do cha ông để lại. Do đó, việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nội dung chủ sử dụng là “hộ ông Đỗ Văn N” là chưa phù hợp theo quy định và hồ sơ kê khai của ông Đỗ Văn N.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 99/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 129, các Điều 207, 212, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 34, 147, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu kiện của bà Đỗ Thị Thu H và ông Nguyễn Quang M đối với bà Trần Thị H1 và ông Đỗ Văn N về việc yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận ông Đỗ Văn N và bà Trần Thị H1 là chủ sử dụng hợp pháp 172m² đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 38 thôn Lộc, xã Xuân Đình, huyện T, thành phố Hà Nội nay là quận L, thành phố Hà Nội.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn N về việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ gia đình ông Đỗ Văn N thành cấp cho ông Đỗ Văn N và vợ là bà Trần Thị H1. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Hà Nội điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng 172m² đất ở tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 38 huyện T, thành phố Hà Nội nay là quận L, thành phố Hà Nội do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp cho hộ gia đình ông Đỗ Văn N ngày 02/12/2005 thành Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ Văn N và vợ là bà Trần Thị H1.

4. Công nhận việc mua bán quyền sử dụng 172m² đất tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 38 huyện T, thành phố Hà Nội nay là quận L, thành phố Hà Nội giữa ông Đỗ Văn N, bà Trần Thị H1 với bà Đỗ Thị Thu H, ông Nguyễn Quang M. Ông N, bà H1 và bà H, ông M có nghĩa vụ đến các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục mua bán và sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang M và bà Đỗ Thị Thu H. Nếu một bên không đi thì bên kia có quyền đơn phương sang tên cho mình tại các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Thanh H2 về việc: Yêu cầu được chia hưởng 98m² đất tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 38 huyện T, thành phố Hà Nội nay là quận L, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Đỗ Văn N.

Ngoài ra, Toà án còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/01/2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Thanh H2, anh Tạ Thành Tr và chị Tạ Phương Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thu H, ông Nguyễn Quang M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở phiên tòa sơ thẩm. Chị H, anh M trình bày đã trả đủ tiền mua nhà đất cho ông Đỗ Văn N và bà Trần Thị H1. Chị Hương không có quyền gì đối với nhà đất tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 38 huyện T, thành phố Hà Nội.

Bị đơn có yêu cầu phản tố- ông Nguyễn Văn N và bị đơn- bà Trần Thị H1 đều xác định thửa đất số 90 tờ bản đồ số 38 huyện T, thành phố Hà Nội là do vợ chồng ông mua của gia đình bà Nguyễn Thị T1, tiền mua đất là hoàn toàn của vợ chồng ông tích cóp được, chị Hương không góp tiền vào việc mua đất này. Ông N, bà H1 cũng thừa nhận việc chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng chị H, anh M và ông bà đã nhận đủ số tiền bán đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Đỗ Thị Thanh H2 trình bày: Tôi cùng các con có hộ khẩu tại thửa đất 90 tờ bản đồ số 38 thôn Lộc, xã Xuân Đình, huyện T, thành phố Hà Nội. Tôi có đưa cho ông N 80.000.000 đồng và trả Ngân hàng hộ ông N 200.000.000 đồng khi ông N vay tiền để mua đất. Trong quá trình sử dụng đất, cho thuê đất hay bán một phần thì tôi cùng các con đều ký vào giấy tờ công chứng. Tôi đề nghị được chia 98m² đất theo tiêu chuẩn của hộ gia đình ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Tạ Toàn Thắng- đại diện theo ủy quyền cho chị Tạ Phương Th nhất trí với quan điểm của chị Đỗ Thị Thanh H2.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng. Đơn kháng cáo là trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Trong hồ sơ không có tài liệu nào chứng minh bà Đỗ Thị Thanh H2 trả tiền Ngân hàng 200 triệu đồng thay ông N, nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định là có căn cứ. Tòa án sơ thẩm còn thiếu sót, trong quá trình thụ lý và trong bản án ghi ông Đỗ Văn N1 là bị đơn nhưng trong phần nhận định của bản án ghi là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Từ phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh H2, anh Tạ Thành Tr và chị Tạ Phương Th giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhưng nội dung dưới đây cơ sở:

[1] Về nguồn gốc sử dụng đất: Nhà đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 38 thôn Lộc, xã Xuân Đình, huyện T, thành phố Hà Nội nay là quận L, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là ông Đỗ Văn N nhận chuyển nhượng của gia đình bà Nguyễn Thị T1 vào năm 1998 theo giấy chuyển nhượng đất giữa hai bên. Diện tích chuyển nhượng là 234m². Ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01441 QSDĐ/3052/QĐ-UBH ngày 30/9/2004. Năm 2005, ông N chuyển nhượng 62m² đất cho ông Phạm Tuấn Anh. Diện tích đất còn lại 172m² đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H0500, số quyết định 3871/QĐ-UB cấp ngày 02/12/2005 cho hộ gia đình ông Đỗ Văn N. Vì là con trong gia đình nên gia đình ông N gồm cả bà Hương ký giấy cho ông M và bà H mượn đất, thuê đất rồi đồng ý cho xây nhà cao tầng trên đất này. Theo các thỏa thuận trong gia đình, ông M và bà H đã xây nhà 6 tầng trên đất và sử dụng từ năm 2000 đến nay. Trong quá trình sử dụng thửa đất này, ông M và bà H đã nhiều lần trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lần cuối cùng là ngày 18/11/2016, ông M và bà H thanh toán trả ông N và bà H1 đủ số tiền chuyển nhượng đất là 13.930.000.000 đồng và các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa qua công chứng. Đến khi các bên ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng thì bà Đỗ Thị Thanh H2 và các con bà Hương không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng bà và bà H chưa thanh toán xong nợ nần với nhau. Bà

Hương cho rằng đất này của hộ gia đình ông N nên bà và hai con có quyền ở đây nên đề nghị được chia quyền sử dụng đất này.

Bà H cùng ông N, bà H1, ông Nc khẳng định đất thuộc quyền sử dụng của ông N và bà H1 vì ông bà mua chứ không phải được cấp cho hộ gia đình nên ông N và bà H1 có quyền định đoạt. Bà Hương và các con bà không có quyền gì về thửa đất này.

Theo tài liệu trong hồ sơ thì giấy bán nhà và đơn xin phép bán nhà của bà Thanh chủ đất cũ đều ghi bán cho ông Đỗ Văn N. Ông N và bà H1 đều khẳng định đất ông bà mua của bà Thanh. Các con của ông N, bà H1 là chị H, chị Hoa, anh Ngọc đều khẳng định đất do ông N, bà H1 mua và thuộc quyền sử dụng của ông bà nên ông bà có quyền quyết định về mảnh đất này. Ủy ban nhân dân quận L là nơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng xác định việc ông N mua đất chứ không phải đất được cấp theo tiêu chuẩn gia đình và trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N cũng xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông N chứ không phải cho hộ gia đình ông N nên việc Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho hộ gia đình ông Đỗ Văn N là không phù hợp và không đúng theo quy định của pháp luật.

Phía bà Hương cho rằng bà có góp tiền mua đất bằng việc đưa cho ông N 80.000.000 đồng và trả nợ Ngân hàng cho ông N 200.000.000 đồng nhưng không có căn cứ pháp lý nào xác định có việc góp tiền và cũng không có thỏa thuận nào về việc mua chung đất giữa ông N, bà H1 với bà Hương, ông Thắng.

Nay ông N và bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà H và ông M không còn vướng mắc gì là phù hợp pháp luật. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà H, ông M quản lý sử dụng nên yêu cầu kiện của bà H, ông M đề nghị thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm các thủ tục pháp lý cho ông bà để sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên chấp nhận. Ông M bà H có quyền đến các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật không cần làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo khoản 2 Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh H2, anh Tạ Thành Tr, chị Tạ Phương Th, Hội đồng xét xử thấy: Như phân tích trên thì không có căn cứ xác định bà Hương và các con có hộ khẩu chung với ông N có quyền lợi về việc sử dụng thửa đất tranh chấp. Thực tế thì từ khi mua đất đến nay, gia đình bà Hương không ở tại nhà đất này. Nhà là do bà H, ông M xây dựng và hiện nay nhà đất

này đã được ông N, bà H1 bàn giao cho bà H, ông M nên bà Hương và các con bà Hương không có quyền lợi gì ở đây nữa. Vì không có quyền sử dụng đất chung theo hộ gia đình nên yêu cầu chia hưởng 98 m² đất của bà Hương là không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hương, anh Trung, chị Thảo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh H2, anh Tạ Thành Tr, chị Tạ Phương Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh H2, anh Tạ Thành Tr, chị Tạ Phương Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà Hương, anh Trung, chị Thảo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai số AA/2017/0006236, AA/2017/0006237, AA/2017/0006238 ngày 17/01/2019 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- Các đường sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Anh Dũng

