

Số:73/2020/DS-PT

Ngày 10/03/2020

*“V/v: Tranh chấp đòi tài sản
là nhà đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Nguyễn Quốc Thái

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên 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 Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 10/03/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 về việc *“Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2020/QĐXX-PT ngày 17 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59 ngày 28 tháng 02 năm 2020 của TAND thành phố Hà nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Huyền Đắc, sinh năm 1947. HKTT: Tập thể Đại học Thương mại, phường Mai Dịch, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội. Cư trú tại: Số 3 ngách 184/73, tổ 12C, phường Thanh Lương, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đắc: Luật sư Đinh Thị Hồng Trang – Công ty Luật TNHH BH và Associates, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: P520, tầng 5 B Tòa nhà H.L Tower, số 6 ngõ 82, đường Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Yến, sinh năm 1965. HKTT: Phường Đồng Mác, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Cư trú tại: Số 55 E2, Dương Khuê, tổ 25, phường Mai Dịch, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Yến: Luật sư Ngô Kim Lan – Văn phòng Luật sư Đồng Tâm, thuộc Đoàn luật sư TP Hà Nội. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty cổ phần tập đoàn NV. Trụ sở: Số 53-54, C1, khu đô thị Đại Kim, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. ***Đại diện theo pháp luật:*** Ông Lại Duy Phương - Chủ tịch HĐQT. ***Đại diện theo ủy quyền:*** Bà Trần Thị Thu Cúc - Nhân viên công ty. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Chi nhánh Viettel Hà Nội - Tập đoàn viễn thông quân đội (nay là Viettel Hà Nội - Chi nhánh tập đoàn Công nghiệp viễn thông quân đội). Trụ sở: Số 1, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Sơn - Giám đốc. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Đinh Huyền Đắc là nguyên đơn. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn ông Đinh Huyền Đắc trình bày:

Năm 1995, ông được trường Đại Học Thương mại cấp 01 ngôi nhà trên diện tích đất khoảng 45m² để xây dựng nhà ở, theo tiêu chuẩn của Giảng viên trường Đại học Thương mại (hiện nay là số 55 E2, Dương Khuê, tổ 25, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội; *sau đây viết tắt là:* nhà, đất số 55E2). Ông đã xây nhà 2 tầng trên 1/2 diện tích đất được cấp.

Khoảng năm 2004, bà Yến là học trò cũ của ông đã chủ động đặt vấn đề sống chung và chuyển đồ đạc đến nhà ông ở (*ông và bà Yến không có đăng ký kết hôn*). Sau đó, ông được phân công đi dạy tại chức tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Yến ở nhà đã tự phá nhà cũ của ông xây dựng nhà 6 tầng trên thửa đất của ông mà không hề trao đổi, bàn bạc với ông. Bà Yến cho chuyển đồ đạc của gia đình ông về nhà bà Yến tại tổ 25B phường Thanh Lương, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Kể cả giấy phép xây dựng nhà cũng tự bà Yến thực hiện không qua ông. Sau khi xây dựng nhà xong thì bà Yến bỏ mặc gia đình ông ở lại nhà cũ của bà Yến tại phường Thanh Lương và chuyển đến nhà mới mà không trao đổi, bàn bạc với ông và sống ở đó từ năm 2004 đến nay.

Ngày 05/3/2009, sau khi hoàn thiện thủ tục, hồ sơ và nộp các giấy tờ về Quyết định phân nhà đất cho cơ quan quản lý Nhà nước, ông đã được UBND quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011307601604463 (*sau đây viết tắt là:* GCNQSDĐ số 011307601604463), hồ sơ gốc số 338/QĐ-UBND.2009/0098 cho chủ sử dụng là ông Đinh Huyền Đắc.

Năm 2013, ông kết hôn nên yêu cầu bà Yến trả lại nhà, đất cho ông nhưng bà Yến không trả.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Yến trả lại nhà, đất số 55E2 cho ông. Ngoài những nội dung trên, ông Đắc không có yêu cầu nào khác.

Tại Tòa án ông mới biết bà Yến xuất trình một số giấy thể hiện ông đã chuyển nhượng nhà, đất số 55E2 cho bà Yến; tuy nhiên ông không thừa nhận giá trị pháp lý của các giấy tờ này vì các giấy tờ này ông bị bà Yến lừa ký vào, xong đó bà Yến lấy cắp của ông, hoặc là những tờ giấy trắng có chữ ký của ông sau đó bà Yến tự điền nội dung. Mặt khác các giấy tờ này không phải là Hợp đồng chuyển nhượng

nhà đất, không có công chứng, chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền; không có việc thanh toán, trả tiền mua bán.

2. Bị đơn bà Phạm Thị Yến trình bày

Năm 1995, ông Đắc được trường Đại học thương mại cấp căn nhà 25m²/45m² đất ở theo quyết định số 131TM/QT ngày 01/4/1995. Vào đầu năm 2004, bà biết ông Đắc đang muốn bán nhà đất nói trên, bà đang có nhu cầu mua, nên bà đã gặp ông Đắc để hỏi mua nhà đất này. Sau khi thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh toán, hai bên thống nhất: Giá chuyển nhượng nhà, đất số 55E2 là 292,5 cây vàng SJC 99,99 (6,5 cây vàng/1m²); ông Đắc yêu cầu nhận số vàng trên bằng tiền Việt nam đồng là 2.135.250.000 đồng. Do nhà, đất số 55E2 chưa có sổ đỏ, không thực hiện việc lập Hợp đồng chuyển nhượng theo pháp luật được nên ngày 09/3/2014, ông Đắc đã viết “Giấy chuyển nhượng nhà ở” cho bà; bà đã giao và ông Đắc nhận đầy đủ 2.135.250.000 đồng tương đương 292,5 cây vàng SJC 99,99. Việc giao nhận tiền được thể hiện tại: “Giấy giao nhận tiền mua nhà” và “Giấy xác nhận và cam đoan” ông Đắc đã ký nhận ở phần “*người nhận tiền (vàng)*”. Ông Đắc đã cam kết sau khi làm được sổ đỏ sẽ sang tên ngay cho bà. Ngoài ra, ông còn cam kết nếu không sang tên cho bà, ông sẽ trả cho bà gấp 2 lần số tiền (vàng) đã nhận. Sau khi giao đủ tiền cho ông Đắc, bà đã phá dỡ nhà cũ để xây dựng nhà 6 tầng hiện nay, khi tháo dỡ nhà cũ, xây nhà 06 tầng ông Đắc không có ý kiến phản đối. Năm 2010, bà biết ông Đắc đã làm được sổ đỏ nhà, đất số 55E2. Ông Đắc hứa sẽ sang tên cho bà nhưng gần 10 năm qua ông vẫn không thực hiện. Bà và gia đình đã sinh sống ổn định trên thửa đất trên từ năm 2004 cho đến nay. Hiện nhà, đất số 55E2 bà đang cho Công ty cổ phần tập đoàn NV (*sau đây viết tắt là: Công ty NV*) thuê toàn bộ tầng 1 và 01 phòng ở tầng 2 để làm cửa hàng tiện lợi 24/7; và cho Chi nhánh Viettel Hà Nội - Tập đoàn viễn thông quân đội (*sau đây gọi tắt là: Công ty Viettel Hà Nội*) thuê mặt bằng dựng cột phát sóng. Việc cho thuê này các bên đã làm hợp đồng theo quy định và thời gian thuê là đến năm 2022.

Bà xác định việc mua bán nhà giữa bà với ông Đắc đã hoàn thành; nhà, đất số 55E2 là của bà nên bà không chấp nhận yêu cầu của ông Đắc về việc đòi nhà đất do ông Đắc đã bán cho bà hợp lệ như đã trình bày.

Ngày 29/7/2019, bà Yến có đơn phản tố với nội dung: Yêu cầu ông Đắc phải thực hiện việc thủ tục sang tên nhà, đất số 55 E2 cho bà theo thỏa thuận và theo quy định pháp luật. Nếu ông Đắc không thực hiện thủ tục sang tên nhà đất trên, đề nghị Tòa án buộc ông Đắc phải trả lại cho bà 585 cây vàng SJC 9999 theo thỏa thuận và được quy đổi sang Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử là 23.253.750.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Đại diện theo ủy quyền Công ty NV trình bày:

- Ngày 30/03/2019, Công ty NV ký hợp đồng thuê nhà, đất số 55 E2 với bà

Yến; diện tích thuê là: 2 phòng liền kề tầng 1 diện tích 65m² và 1 phòng tầng 2 diện tích 28m². Việc thuê được lập thành hợp đồng thuê nhà có đầy đủ chữ ký xác nhận của hai bên, thời hạn thuê là 03 năm từ 06/04/2019 đến hết ngày 05/04/2022. Do Công ty NV không biết về tranh chấp giữa ông Đắc và bà Yến, vì vậy Công ty NV không có ý kiến gì liên quan đến quan hệ tranh chấp đòi nhà đất các bên. Hiện Công ty NV đang trong thời hạn thuê, đồng thời Công ty NV cũng đã đầu tư rất nhiều cơ sở vật chất, nhân sự để phục vụ hoạt động kinh doanh, vì vậy Công ty NV mong muốn được tiếp tục thực hiện quyền thuê và không bị cản trở, ảnh hưởng. Nếu quá trình giải quyết vụ án mà có tác động/ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của Công ty NV dẫn đến tình trạng Công ty NV phải tạm dừng kinh doanh và bị tổn thất/thiệt hại thì người có lỗi dẫn đến tình trạng đó phải có trách nhiệm bồi thường cho Công ty NV theo đúng quy định của pháp luật. Việc bồi thường các bên sẽ tự hòa giải, thương lượng và không yêu cầu Tòa án giải quyết tại vụ án này. Xin được vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án.

3.2. Đại diện của Công ty Viettel Hà Nội trình bày:

Ngày 25/12/2012, Công ty Viettel Hà Nội ký hợp đồng thuê mặt bằng nhà, đất số 55 E2 với bà Yến để dựng cột phát sóng. Việc thuê được lập thành hợp đồng thuê nhà có đầy đủ chữ ký xác nhận của hai bên, thời hạn thuê là 05 năm từ 25/12/2012 đến hết ngày 25/12/2017. Sau đó hai bên ký tiếp hợp đồng cho đến ngày 25/12/2022. Do Công ty Viettel Hà Nội không biết về tranh chấp giữa ông Đắc với bà Yến, vì vậy Công ty Viettel Hà Nội không có ý kiến gì liên quan đến quan hệ tranh chấp giữa hai bên. Hiện, Công ty Viettel Hà Nội đang trong thời hạn thuê, Công ty Viettel Hà Nội đã đầu tư cơ sở vật chất để phục vụ hoạt động, vì vậy Công ty Viettel Hà Nội mong muốn được tiếp tục thực hiện quyền thuê. Nếu quá trình giải quyết vụ án mà có tác động ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của Công ty Viettel Hà Nội dẫn đến tình trạng Công ty Viettel Hà Nội phải tạm dừng kinh doanh và bị tổn thất/thiệt hại thì người có lỗi dẫn đến tình trạng đó phải có trách nhiệm bồi thường cho Công ty Viettel Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật. Việc bồi thường các bên sẽ tự hòa giải, thương lượng và không yêu cầu Tòa án giải quyết tại vụ án này và xin được vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án.

Tiến hành xác minh, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được:

- Quyết định số 131 ngày 01/04/1995 của trường Đại học Thương Mại.
- Giấy giao nhận tiền mua nhà ngày 9/3/2004; Giấy xác nhận và cam đoan ngày 9/3/2004; Giấy chuyển nhượng nhà ở.
- Kết quả giám định chữ ký số 279 ngày 19/9/2019 và Kết quả giám định chữ viết và chữ ký: số 397 ngày 13/11/2019 của Viện khoa học hình sự-Bộ công an
- Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 10/10/2019; Hội đồng thẩm định tài sản xác định: Nhà, đất số 55 E2, GCNQSDĐ số 011307601604463, diện tích 44,8m². Trên đất có nhà 06 tầng, 01 tum xây dựng năm 2004; bà Yến khai

toàn bộ tiền làm nhà là của bà, vào thời điểm xây dựng do đất chưa có giấy chứng nhận nên không xin giấy phép xây dựng.

- Kết quả định giá tài sản: Theo quyết định số 19 ngày 30/5/2017 thì giá trị quyền sử dụng đất là 25.000.000đồng/1m²; Công ty Thẩm định giá xác định: Tổng Giá trị quyền sử dụng đất là 13.851.675.040 đồng; Giá trị tài sản trên đất 1.927.711.744 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 25/11/2019, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, quyết định:

1/ Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Huyền Đắc,

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Yến và buộc ông Đinh Huyền Đắc hoàn thiện thủ tục sang tên QSD đất tại địa chỉ số 55 E2, Dương Khuê, tổ 25, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội cho chị Phạm Thị Yến

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 26/11/2019, ông Đinh Huyền Đắc có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 25/11/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Luật sư Nga - bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ:

Giữ nguyên quan điểm như luận cứ đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Ông Đắc không bán nhà, đất số 55E2 cho bà Yến. Xác định ông Đắc viết và ký 04 “Giấy chuyển nhượng nhà ở” (một bản nháp) ngày 09/3/2004 về việc chuyển nhượng nhà, đất số 55E2 cho bà Yến là theo yêu cầu của bà Yến để tránh việc các con ông Đắc gây khó dễ cho bà Yến vì bà Yến và ông Đắc đang sống chung như vợ chồng; “Giấy giao nhận tiền nua nhà” ngày 09/3/2004 và “Giấy xác nhận và cam đoan” ngày 25/12/2006 có chữ ký và họ tên của ông Đắc là do ông Đắc ký tên vào các tờ giấy trắng trước, bị bà Yến lấy trộm (và một số giấy tờ cá nhân khác của ông) rồi viết các nội dung vào nên không có giá trị pháp lý. Bà Yến không trình bày được việc giao tiền thời gian nào; loại tiền mệnh giá nào nên xác định quan điểm đề nghị không chấp nhận giá trị pháp lý của các loại giấy tờ “Giấy chuyển nhượng nhà ở”; “Giấy giao nhận tiền nua nhà”; “Giấy xác nhận và cam đoan” là có căn cứ. Mặt khác các loại giấy tờ này không phải là Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, không có công chứng, chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền; không xác định được việc thanh toán, trả tiền mua bán. Đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để giám định lại chữ ký của ông Đắc trong “Giấy giao nhận tiền nua nhà” ngày 09/3/2004 và “Giấy xác nhận và cam đoan” ngày 25/12/2006 có trước hay có sau nội dung viết tay trong hai giấy này.

Ông Đắc trình bày bổ sung: Nhất trí toàn bộ luận cứ trình bày của luật sư Nga. Thừa nhận khi biết bà Yến phá dỡ nhà cũ, xây nhà 06 tầng trên nhà, đất số 55E2 ông không phản đối vì ông nghĩ ông và bà Yến sẽ kết hôn sống chung vợ chồng và tin

tưởng bà Yến, bà Yến còn giao cho gia đình ông ở tại nhà đất (*khoảng 20 m²*) của gia đình bà Yến ở Thanh Lương và cho con gái ông ở và xây nhà (*03 tầng*) tại thửa đất khoảng 160m² của gia đình bà Yến ở Hoài Đức. Trường hợp bà Yến muốn tiếp tục sử dụng nhà, đất số 55E2 và ông phải làm thủ sang tên sổ đỏ cho bà Yến thì bà Yến phải trả cho ông 5.000.000.000 đồng và làm thủ tục sang tên nhà đất ở Thanh Lương và Hoài Đức cho ông.

Luật sư Lan- người bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn trình bày luận cứ:

Xác định: “Giấy chuyển nhượng nhà ở”; “Giấy giao nhận tiền nua nhà” (*viết tay*) và “Giấy chuyển nhượng nhà ở” (*đánh máy*) cùng ngày 09/3/2004; “Giấy xác nhận và cam đoan” ngày 25/12/2006 (*viết tay*) có hiệu lực pháp luật. Bên bán nhà, đất đã giao nhà, đất; bên mua nhà, đất đã trả đủ tiền, xây dựng nhà 06 tầng 01 tum kiên cố, quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bác khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày ý kiến bổ sung: Nhất trí toàn bộ luận cứ của Luật sư Lan. Khẳng định quan điểm của Luật sư Nga và ông Đắc là không có căn cứ. Không nhất trí với việc ông Đắc trình bày “*Trường hợp bà Yến muốn tiếp tục sử dụng nhà, đất số 55E2 và ông phải làm thủ sang tên sổ đỏ cho bà Yến thì bà Yến phải trả cho ông 5.000.000.000 đồng và làm thủ tục sang tên nhà đất ở Thanh Lương và Hoài Đức cho ông*”. Ông Đắc và con gái ông đang ở trên nhà đất của gia đình bà không liên quan đến vụ án này, bà không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Công ty NV, Công ty Viettel Hà Nội không kháng cáo; không có văn bản, ý kiến trình bày bổ sung tại cấp phúc thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đảm bảo nguyên tắc xét xử theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự được thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ.

Việc đề nghị ngừng phiên tòa của Luật sư, nguyên đơn không phù hợp với Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 25/11/2019. Tuy nhiên đề nghị không áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và áp dụng bổ sung nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định và thuộc trường hợp là người cao tuổi, không phải nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Xác định kháng cáo hợp lệ và được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích cho ông Đắc và ông Đắc đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để giám định lại chữ ký của ông Đắc trong “Giấy nhận tiền nua nhà” ngày 09/3/2004 và “Giấy xác nhận và cam đoan” ngày 25/12/2006 có trước hay có sau nội dung viết tay trong hai giấy này. Vấn đề này đã được Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận tại Kết luận giám định số 379/C09 ngày 13/11/2019, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty NV và Công ty Viettel Hà Nội không kháng cáo; đã được triệu tập tham gia tố tụng hợp lệ Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của ông Đinh Huyền Đắc

2.1.1. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp.

Nguồn gốc nhà, đất số 55 E2, ông Đắc được Trường Đại học Thương mại giao quyền sử dụng hợp pháp theo quyết định số 131 ngày 01/4/1995 của Trường Đại học Thương mại. Ngày 05/3/2009, sau khi hoàn thiện thủ tục, hồ sơ và nộp các giấy tờ về Quyết định phân nhà đất cho cơ quan quản lý Nhà nước, ông Đắc đã được UBND quận Cầu Giấy cấp GCNQSDĐ số 011307601604463. Như vậy, có cơ sở khẳng định nguồn gốc nhà, đất số 55 E2 là tài sản của ông Đắc được cấp phù hợp với quy định đúng với nội dung biên bản làm việc, xác minh ngày 06/8/2019 giữa TAND quận Cầu Giấy với Trường Đại học Thương mại.

2.1.2. Về quan điểm cho rằng ông Đắc không bán nhà, đất số 55E2 cho bà Yến.

Căn cứ 03 bản chính “Giấy chuyển nhượng nhà ở” cùng ngày 09/3/2004 (BL 124, 126, 127) được lưu giữ trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của ông Đắc là ông viết theo yêu cầu của bà Yến. Dù căn cứ xác định các giấy này do ông Đắc trực tiếp viết và ký. Ông Đắc không có chứng cứ xác định bị ép buộc. Ngoài ra tại văn bản đánh máy “Giấy chuyển nhượng nhà ở” cùng ngày 09/3/2004 được “Kết luận giám định” số 379/C09 ngày 13/11/2019 Viện khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận ông Đinh Huyền Đắc lập hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất mà ông Đắc được trường Đại học Thương mại cấp theo tiêu chuẩn có diện tích 45m² cho bà Phạm Thị

Yến. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng QSD đất hai bên còn có giấy biên nhận số tiền chuyển nhượng và bản cam kết hoàn thành nghĩa vụ sau khi được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Theo kết quả giám định chữ ký số 279 ngày 19/9/2019 của Viện khoa học hình sự-Bộ công an kết luận: Chữ ký, các chữ “Đinh H. Đắc” dưới mục “Người viết” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký dưới mục “Người nhận tiền (Vàng)” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của Đinh Huyền Đắc trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người ký, viết. Ngoài ra, bà Yến còn cung cấp nhiều giấy bán nhà ở do ông Đắc viết có cùng nội dung là những bản nháp, bản thân ông Đắc cũng thừa nhận đó là chữ viết của mình và ông có trình bày *“ông có viết những giấy tờ nêu trên, nhưng sau khi viết ông để trên bàn làm việc trong nhà của ông do bà Yến lấy trộm mà có chứ ông không đưa cho bà Yến”* và *“do bà Yến lấy các giấy tờ của ông đã ký từ trước sau đó viết nội dung vào sau”*, nhưng ông cũng không đưa ra được các tài liệu để chứng minh bà Yến đã lấy trộm của ông.

Mặt khác, sau khi có thông tin phản ánh về việc ông Đắc bán nhà tập thể được phân, tại biên bản làm việc về việc chuyển giao nhà ở tập thể gia đình ngày 17/3/2004 giữa đại diện phòng quản trị đời sống của nhà trường là ông Nguyễn Văn Nghĩa với ông Đinh Huyền Đắc, ông Đắc đã thừa nhận: *“ Gia đình tôi hiện nay rất khó khăn về nhà, con cái đã lớn có gia đình riêng, nên nhu cầu về nhà ở bức xúc. Vừa qua tôi đã đổi lấy mảnh đất và nhà rộng hơn để ở”*. Như vậy, về ý thức chủ quan ông Đắc đã tự nguyện trong việc chuyển nhượng nhà đất cho bà Yến.

Hội đồng xét xử nhận định: ông Đắc đã tự nguyện viết nhiều giấy chuyển nhượng nhà đất cho bà Yến, sau đó viết lại để phù hợp với nội dung và chính ông Đắc là người tự ký những giấy đó. Mặc dù hai bên làm thủ tục không qua các cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì thửa đất ông Đắc được cấp thời điểm đó chưa được cấp giấy chứng quyền sử dụng. Chính vì vậy hai bên có lập 1 bản cam kết ngày 26/12/2006 với nội dung *“Ông Đắc chịu trách nhiệm hoàn thành thủ tục sang tên cho bà Yến khi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Đắc”*. Cả hai bên đều biết rõ quy định của pháp luật về trình tự thủ tục việc chuyển nhượng QSD đất, nhưng do giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa hợp pháp nên hai bên chưa làm được thủ tục sang tên theo quy định chung. Có cơ sở khẳng định, các giấy tờ, chứng cứ do bà Yến cung cấp gồm: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/3/2004; giấy biên nhận số tiền chuyển nhượng và bản cam kết hoàn thành nghĩa vụ sau khi được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp là những giấy tờ có thật được lập bởi hai bên là ông Đắc và bà Yến.

Như vậy, về mặt ý chí ông Đắc là người tự nguyện bán nhà đất và cam kết làm các thủ tục chuyển nhượng khi có đủ điều kiện. Quá trình thực hiện giao dịch ông Đắc đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận và thực tế từ năm 2004 bà Yến đã nhận nhà

đất và tiến hành xây nhà mới trên đất. Khi bà Yên làm nhà, sinh hoạt trên đất từ năm 2004 đến năm 2013 ông Đắc biết nhưng không phản đối.

2.2. Xét việc ông Đắc trình bày tất cả các giấy tờ thể hiện việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất số 55 E2 do bà Yên xuất trình là không có giá trị pháp lý:

+

Theo trình bày của ông Đinh Huyền Đắc: năm 2004 ông và bà Phạm Thị Yên sống cùng nhau tại địa chỉ nhà đất của ông Đắc. Trong thời gian ông đi công tác, bà Yên đã tự ý phá nhà cũ để xây nhà mới 06 tầng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà Yên trình bày và xuất trình các chứng cứ, giấy tờ về việc năm 2004 ông Đắc đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Yên.

Cụ thể: Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán TAND tối cao: nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Vì vậy, hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo đòi lại nhà đất của ông Đinh Huyền Đắc. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: "*... Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này... nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng*".

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Yên:

Ngày 29/7/2019 bà Phạm Thị Yên có đơn yêu cầu phản tố với nội dung “yêu cầu ông Đắc hoàn thiện thủ tục sang tên QSD đất cho bà hoặc ông Đắc phải thanh toán gấp đôi số tiền bà đã trả khi mua đất theo nội dung thỏa thuận tại bản cam kết ngày 09/3/2004 hai bên đã ký”.

Xét thấy: từ những viện dẫn tại mục [2.2] có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Yên là buộc ông Đắc phải hoàn thiện các thủ tục sang tên nhà đất đối theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa hai bên.

[2.4] Đối với các ý kiến bổ sung của ông Đắc về việc thực chất đây chỉ là giao dịch đổi đất với bà Yên và ý kiến về giấy phép xây dựng khi bà Yên tự ý xây

dựng nhà. Hội đồng xét xử nhận định: ngoài các lời khai, ông Đắc không có chứng cứ chứng minh cho các ý kiến của mình nên hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5]. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Từ các phân tích như đã nêu trên: xác định năm 1995 ông Đinh Huyền Đắc được Trường Đại Học Thương mại cấp cho ngôi nhà trên diện tích đất 45m² tại địa chỉ số 55 E2, Dương Khuê, tổ 25, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Ngày 09/3/2004 ông Đinh Huyền Đắc đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD khối tài sản trên cho bà Phạm Thị Yến. Hai bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao nhận tài sản và cam kết sẽ hoàn thiện thủ tục theo quy định của pháp luật. Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký giữa ông Đinh Huyền Đắc và bà Phạm Thị Yến ngày 09/3/2004 đã hoàn thành. Tuy hợp đồng đã vi phạm về trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng Tòa án căn cứ nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán TAND tối cao để công nhận hợp đồng là phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho tất cả các bên.

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Đinh Huyền Đắc không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Yến không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Hoàn trả số tiền 65.500.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị Yến theo biên lai thu số 7254 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Huyền Đắc không 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 năm 2015.
- Khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 171, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Điều 155 và..... Bộ luật dân sự 2015.
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Huyền Đắc. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 25/11/2019 của TAND quận Cầu Giấy. Cụ thể:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Huyền Đắc,

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Yến và buộc ông Đinh Huyền Đắc hoàn thiện thủ tục sang tên QSD đất tại địa chỉ số 55 E2, Dương Khuê, tổ 25, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội cho bà Phạm Thị Yến.

3/ Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Huyền Đắc không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị Yến không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Hoàn trả số tiền 65.500.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị Yến theo biên lai thu số 7254 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Huyền Đắc không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự ;
- VKSND Tp.Hà Nội ;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Minh Hoàng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên HĐXX

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

