

Bản án số: 368/2020/DS-PT

Ngày: 15 - 9 - 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu tài sản.

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: Ông Mai Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Văn

Bà Trần Thị Thu Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - 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 Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và 15 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận HM4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **NQT1**, sinh năm 1963; Có mặt

Trú tại: số 170, ngõ 521 đường TD2, tổ 34 phường TL3, quận HM4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tùng là : Ông **NVH5**, sinh năm 1974;
Địa chỉ: phòng 202, toà nhà 17T4 HDT6, phường NC7, quận TX8, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 0509.2015/GUQ. Quyền số: 02. lập ngày 07/5/2015 tại Văn phòng Công chứng Vượng Phát, thành phố Hà Nội; Có mặt

Bị đơn: Ông **NCT9**, sinh năm 1950; Vắng mặt

Trú tại: số 20, tổ 36A, phường TL3, quận HM4, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T9 là: Ông PVT10, luật sư, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, công ty luật TNHH TM11.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **CTL12**, sinh năm 1959; Có mặt

Trú tại: số 20, tổ 36A, phường TL3, quận HM4, thành phố Hà Nội.

2. Ông **NDB13**, sinh năm 1948; Vắng mặt

Trú tại: Biệt thự số 15, khu biệt thự KN14, phường TT15, thành phố VT16, tỉnh BR17-VT16.

3. **UBND quận HM4**, thành phố Hà Nội;

Trụ sở: Số 8, ngõ 6, phố BHB18, phường TL3, quận HM4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông NQH19- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận HM4.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà DTNH20– Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận HM4 (Giấy ủy quyền số 497/UBND-TP ngày 11/3/2020); Xin vắng mặt.

4. **LL21**;

Trụ sở: Tầng 15, tòa nhà Viwaseen, số 48 đường TH22, phường TV23, quận NTL24, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: ông PVC25– Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông DHQ26, sinh năm: 1974 – Giám đốc Ban quản lý dự án khu chức năng đô thị Ao Sào – Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Lũng Lô 5. (Giấy ủy quyền số 14/2020/UQ-LIC5 ngày 14/4/2020); Xin vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn là ông NCT9 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NDB13.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, các bản khai tại Tòa án cũng như tại phiên tòa Nguyên đơn trình bày: Ngày 12/12/2000, ông NQT1 và ông NCT9 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông T9 chuyển nhượng cho ông Tùng toàn bộ quyền sử dụng đất 670,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907, số vào sổ cấp GCN: 16..QSDĐ/ 60 do UBND huyện Thanh Trì (nay là quận HM4) cấp ngày 20/9/2000 với giá 140.000.000 đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, hai bên đã nghiêm túc thực hiện, cụ thể ông T9 đã nhận toàn bộ số tiền theo hợp đồng và giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tùng. Tuy nhiên, ông Tùng chưa thực hiện được thủ tục sang tên vì hợp đồng chưa có công chứng.

Về mặt hình thức, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa được công chứng chứng thực, nhưng theo quy định của Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng vi phạm về hình thức là hai năm kể từ ngày giao dịch được xác lập. Với

quy định này thì đến nay các bên không có quyền khởi kiện với lý do vi phạm về hình thức. Do vậy, việc không công chứng, chứng thực không còn ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng và quyền dân sự của ông Tùng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng đã được xác lập. Mặt khác, các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, không bên nào bị ép buộc, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo hợp đồng, giao nhận tiền và tài sản cùng giấy tờ chứng minh tài sản.

Đến năm 2009 thửa đất nêu trên bị thu hồi theo quyết định số 3674/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 của UBND Thành phố Hà Nội để giao cho LL21 thực hiện dự án Khu chức năng đô thị Ao Sào, số tiền bồi thường 1.587.021.196 đồng đang được Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Lũng Lô 5 quản lý. Cũng trong năm 2009 ông Tùng đã phối hợp với tổ công tác đền bù giải phóng mặt bằng tiến hành kê khai các thủ tục với tư cách người sử dụng đất để làm cơ sở đền bù, tại thời điểm này ông T9 vẫn công nhận quyền lợi của ông Tùng và không có tranh chấp gì. Đến năm 2012 lợi dụng việc ông Tùng chưa sang tên, nên ông T9 tự ý đứng ra kê khai nhằm mục đích nhận các lợi ích từ việc diện tích đất trên bị thu hồi. Việc làm của ông T9 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tùng.

Ông Tùng khẳng định, việc mua bán diện tích đất 670,2 m² giữa ông và ông T9 là đúng, các bên đã giao nhận tiền, ruộng đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy mua bán viết tay (Bản khai mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên ngày 12/12/2000). Chữ viết trong giấy mua bán này là chữ viết của ông NDB13 (là anh trai ông Tùng), khi đó ông Bằng chỉ là người viết hộ còn người mua là ông NQT1, ông Tùng trực tiếp giao tiền cho ông Tâm, lúc đó có mặt cả ông Tùng, ông T9 và bà Lan.

Trong diện tích 670,2 m² có một phần 17,2 m² đây là diện tích ông Tùng cho ông Bằng vì ông Bằng có công giới thiệu, môi giới để ông Tùng mua đất của ông Tâm. Diện tích 17,2 m² này tại Khu Lò vẹt- Đồng Cũ, Nhà nước đã thu hồi cho dự án LICOGI đền bù với số tiền 59.855.000 đồng, vì phần đất trên đã cho ông Bằng nên ông Tùng không yêu cầu gì.

Nay ông Tùng đề nghị Tòa án nhân dân quận HM4 công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó công nhận quyền thụ hưởng giá trị phát sinh từ quyền sử dụng đất (Giá đền bù 1.587.021.196 đồng).

Tại các bản khai tại Tòa án cũng như tại phiên tòa Bị đơn ông NCT9 trình bày: Ông là xã viên HTX Đồng Thấp làm nông nghiệp đến năm 1990 thực hiện khoán 10, ông T9 được HTX chia cho 1,6 sào ao để thả cá cùng với mẹ là bà Nguyễn Thị

Phương và em họ là Nguyễn Tôn Hưng cùng chung hơn một mẫu ao để thả cá và 17,2m² chia ở sù đồng Lò vẹt.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn ông có nhượng lại cho ông NDB13 là xã viên hợp tác xã toàn bộ quyền sử dụng 670,2 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907 ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì (Nay lag quận HM4), Thành phố Hà Nội cấp với số tiền là 150.000.000 đồng vào ngày 15/12/2001. Cho đến năm 2006 nhà nước cải tạo sông Sét, nhà ông được đền bù một số tiền, sau đó ông xin ông Bằng chuộc lại toàn bộ số đất trên với giá 288.000.000 đồng, ông đã nộp các giấy tờ mua bán, chuộc lại đất cho Tòa án.

Việc ông T9 mua bán diện tích đất trên với ông Bằng tại nhà thờ gia tộc ông Bằng (Tại tổ 32 phường TL3) chỉ có vợ chồng ông T9 và ông Bằng không có ông Tùng ở đó. Tại đây ông T9 với ông Bằng lập giấy tờ viết tay "Giấy chuyển nhượng đất khoán 10" ngày 15/12/2001, ông T9 và ông Bằng ký vào mục "Người chuyển nhượng" và "Người mua". Ông T9 chỉ làm giấy viết tay bán diện tích đất trên cho ông Bằng, ngoài ra ông T9 không làm giấy bán đất trên cho ai khác.

Từ năm 2006 đến nay ông T9 vẫn quản lý và canh tác thả cá không có tranh chấp gì.

Năm 2012 khu đô thị mới TL3 có thông báo và đền bù cho gia đình ông Tâm, ông T9 đã nộp hồ sơ cho UBND phường TL3 và chủ đầu tư khu đô thị. Ông đã nhận số tiền đền bù cho 17,2m² đất tại sù đồng Lò Vẹt với số tiền 59.855.000 đồng, ông Tùng biết mà không có ý kiến gì.

Đến tháng 11/2012, công ty Lũng Lô 5 có phương án lấy đất của ông, ông có nộp hồ sơ kê khai tại UBND phường TL3, số đất còn lại 653m² được đền bù 1.587.021.196 đồng. Việc ông và ông Bằng mua bán là đúng sự thật. Ông quản lý và canh tác liên tục thửa đất trên cho đến nay. Toàn bộ diện tích đất 670,2m² nhà nước đã thu hồi là đất nông nghiệp được cấp cho cá nhân ông.

Hiện nay ông không còn quyền sở hữu là do ông đã yêu cầu ông Bằng trả lại nhưng ông Bằng nói không tìm thấy và quyền sở hữu đó là sổ đỏ khoán 10 chỉ có giá trị trong vòng 10 năm, ông Bằng chịu trách nhiệm về việc mất sổ đỏ này.

Ông T9 cho rằng chữ ký của ông trong "Bản khai mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên" ngày 12/12/2000 là chữ ký giả, còn chữ viết tay tại các mục trong bản giấy mua bán trên ông không biết.

Nay ông Tùng khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán giữa ông và ông Tùng là không đúng. Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Tùng.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà CTL12 trình bày: Năm 2000, chồng bà là ông NCT9 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp với*

diện tích 670,2 m² trong đó có 653 m² thuộc tờ bản đồ số 3 thửa đất 57A, phường TL3. Toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trên được hợp tác xã nông nghiệp chia đất cho xã viên, lúc đó gia đình ông bà có 04 nhân khẩu gồm có vợ chồng bà và 2 con. Bà là công nhân Nhà máy dệt 8/3, 2 con bà còn nhỏ (một cháu sinh năm 1982 và 01 cháu sinh năm 1989). Toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trên được chia cho ông T9 vì chỉ mình ông T9 làm nông nghiệp. Năm 2001, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông NDB13 với số tiền 150.000.000 đồng. Đến năm 2006, ông bà chuộc lại diện tích đất trên của ông Bằng với giá 288.000.000 đồng. Nay toàn bộ số diện tích đất trên bị thu hồi, trong đó 653m² thu hồi để làm dự án của Công ty Lũng Lô 5 với số tiền được bồi thường là 1.587.021.196 đồng. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Tùng, giải quyết cho ông T9 được hưởng toàn bộ số tiền trên.

Tại bản tự khai, các tài liệu khác có trong hồ sơ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NDB13 trình bày: Ông là anh trai ông Tùng, ông Bằng và ông Tùng tuy mâu thuẫn nặng nề nhưng vì trách nhiệm với ông T9 nên ông Bằng đã phải từ Vũng Tàu ra Tòa án và trình bày nội dung như sau: Ông mới là người mua bán toàn bộ 670,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907, sổ vào sổ cấp GCN: 16.QSDĐ/ 60 do UBND huyện Thanh Trì (nay là quận HM4) cấp ngày 20/9/2000 với số tiền là 150.000.000 đồng vào ngày 25/12/2001. Sau khi lập giấy tờ viết tay xong ông Bằng với ông T9 đã giao nhận tiền, giao nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Năm 2006 ông T9 đến nói với ông Bằng để chuộc lại toàn bộ diện tích đất trên, ông Bằng đã đồng ý và lập giấy Giấy cam kết xin chuộc lại đất khoán 10 ngày 15/5/2006. Ông Bằng đã nhận từ ông T9 288.000.000 đồng và trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Tâm. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc đó do mẹ ông Bằng cất giữ không biết để đâu, ông tìm không thấy (Mẹ ông Bằng hiện đã chết năm 2009), ông Bằng và ông T9 cũng tin tưởng nhau nên ông T9 cũng không đòi sổ đỏ nữa.

Người đại diện theo ủy quyền của LL21 trình bày: Về nguồn gốc đất liên quan trong vụ án: Hộ gia đình ông NCT9 được giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP cho 01 nhân khẩu (01 suất) diện tích 670,2 m² đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/9/2000.

Dự án khu đô thị TL3 đã thu hồi 17,2m² tại Đồng Cũ - Lò Vịt, ông NCT9 còn sử dụng 653m² tại xứ Đồng - Lò Gạch.

- Quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ GPMB:

Ngày 15/11/2010 ông T9 có hồ sơ kê khai GPMB diện tích 653m², thửa đất 57A, tờ bản đồ số 03 xứ Đồng, Lò Gạch.

Ngày 05/12/2012 UBND phường TL3 có văn bản xác nhận về loại đất, nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, quá trình sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nằm trong chỉ giới thu hồi đất phục vụ công tác GPMB dự án khu chức năng đô thị Ao Sào, phường TL3, quận HM4 đối với hộ gia đình ông NCT9.

Ngày 7/11/2012 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận HM4 có dự thảo phương án đối với hộ gia đình ông T9 với tổng tiền là 1.587.021.196 đồng.

Ngày 18/10/2013 UBND quận HM4 ban hành Quyết định số 7298/QĐ-UBND về việc thu hồi 653m² đất của hộ gia đình ông NCT9 sử dụng tại phường TL3 để GPMB thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị chức năng Ao Sào phường TL3, quận HM4.

Ngày 02/12/2013 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận HM4 thông qua phương án chi tiết số 3135 mang tên NCT9, tổng số tiền bồi thường 1.587.021.196 đồng.

Ngày 25/12/2013 UBND quận HM4 ban hành Quyết định số 8683 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ gia đình ông NCT9 tại phường phường TL3 để GPMB thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị chức năng Ao Sào phường TL3, quận HM4.

Ngày 04/4/2014 Chủ đầu tư phối hợp với UBND phường, Tổ công tác GPMB phường TL3 tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ gia đình ông T9 nhưng gia đình ông T9 không xuất trình được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc, bộ phận chi trả trao đổi và thống nhất với bộ phận địa chính xin ý kiến phường TL3 tạm dừng việc chi trả cho hộ gia đình ông Tâm.

Trong thời gian trên hộ gia đình ông NQT1 cũng nộp hồ sơ kê khai thửa đất đối với diện tích mà hộ gia đình ông T9 đã kê khai. Ông Tùng đã nhiều lần làm đơn gửi chính quyền địa phương và cơ quan chức năng quận HM4 đề nghị được đứng tên trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại thửa đất và diện tích đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông NCT9.

UBND phường TL3 đã nhiều lần tổ chức làm việc với hộ gia đình ông Tùng và các bên liên quan. Đã có báo cáo số 109 ngày 3/7/2012 kết quả giải quyết đơn kiến nghị của 02 hộ gia đình trên. Ngày 23/7/2014 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận HM4 có văn bản số 174 về việc trả lời đơn kiến nghị của ông NQT1.

Mặc dù đã được UBND phường giải quyết, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận trả lời bằng văn bản nhưng ông Tùng không chấp thuận mà khởi kiện vụ án trên đến Tòa án nhân dân quận HM4.

Nay ông Tùng khởi kiện ra Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, các tài liệu khác có trong hồ sơ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND quận HM4 trình bày: Thực hiện Quyết định số 3674/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 86.267m² đất tại phường TL3, quận HM4 giao cho LL21 để thực hiện Dự án xây dựng Khu chức năng đô thị Ao Sào.

Năm 2013, UBND quận HM4 đã phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ cho các hộ dân sử dụng đất nông nghiệp tại Dự án khu chức năng đô thị Ao Sào, trong đó có hộ gia đình ông NCT9. Trong quá trình tổ chức chi trả tiền ông NQT1 có đơn gửi Tổ công tác GPMB phường TL3 và LL21 đã mời các hộ gia đình liên quan làm việc và hòa giải nhưng không thành.

Ngày 12/01/2015, ông NQT1 có đơn gửi UBND phường TL3 và LL21 đề nghị: Dừng thanh toán tiền đền bù và mọi giao dịch khác liên quan đến đền bù đối với ông NCT9, ông NQT1 hiện đang làm thủ tục khởi kiện ông NCT9 ra Tòa án.

Sau khi nhận được đơn kiến nghị UBND phường và chủ đầu tư đã mời các hộ gia đình liên quan để vận động giải quyết tuy nhiên các hộ dân không hòa giải được và có đơn gửi đến Tòa án để được giải quyết tranh chấp đất đai. UBND quận HM4 đã có các văn bản số 168/UBND-BBT ngày 04/2/2015 và Văn bản số 1189/UBND-BBT ngày 15/7/2015 gửi Tòa án nhân dân quận HM4 đề nghị cung cấp thông tin cho UBND quận HM4 về kết quả giải quyết tranh chấp giữa hộ ông NCT9 và hộ ông NQT1 bằng văn bản để UBND quận HM4 tiếp tục thực hiện công tác giải phòng mặt bằng.

-Nguồn gốc đất: Theo xác nhận của UBND phường TL3, hộ gia đình ông NCT9 được giao đất nông nghiệp theo ND64/CP cho 01 nhân khẩu (1 suất) diện tích 670,2 m² đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/9/2000. Dự án Khu đô thị mới TL3 đã thu hồi 17,2 m² tại Đồng Cũ, Lò Vịt. Ông NCT9 còn sử dụng diện tích 653 m² tại xứ đồng Lò Gạch. Ông NCT9 là nhân khẩu được giao đất nông nghiệp, có hộ khẩu thường trú tại phường TL3 và trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

-Công tác GPMB: Ngày 07/11/2012, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận HM4 có dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 2501/PACT-GPMB đối với hộ gia đình ông NCT9 với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 1.587.021.196 đồng. Trong quá trình công khai lấy ý kiến phương án dự thảo, Tổ công tác GPMB phường đã mời các hộ gia đình liên quan trả lời, giải thích kiến nghị. Tuy nhiên ông NQT1 và ông NCT9 không thống nhất hòa giải được. Căn cứ xác nhận nguồn gốc đất của UBND phường TL3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông NCT9 được UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 20/9/2000, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông NCT9.

Ngày 28/10/2013, UBND quận HM4 ban hành Quyết định số 7298/QĐ-UBND về việc thu hồi 653 m² đất của hộ gia đình ông NCT9 sử dụng đất tại phường TL3 để GPMB thực hiện dự án Khu chức năng đô thị Ao Sào phường TL3, quận HM4.

Ngày 02/12/2013, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận HM4 thông qua phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ cho ông NCT9, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.587.471.196 đồng.

Ngày 04/4/2014, Chủ đầu tư phối hợp với UBND phường TL3, Tổ công tác GPMB phường TL3 tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông NCT9 nhưng ông T9 không bàn giao được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy không thể chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ được. Hiện nay, Chủ đầu tư đang quản lý số tiền bồi thường, hỗ trợ, do các hộ dân đang có đơn gửi Tòa án để giải quyết tranh chấp. Sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án sẽ tiếp tục thực hiện theo quy định.

UBND quận HM4 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận HM4, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NQT1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó công nhận quyền thụ hưởng giá trị phát sinh từ quyền sử dụng đất.

2. Công nhận “ *Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên* ” đề ngày 12/12/2000 giữa ông NCT9 và ông NQT1.

3. Xác nhận ông NQT1 là người quản lý sử dụng diện tích 653m² đất sản xuất nông nghiệp tại thửa số 57A, tờ bản đồ số 3 có vị trí tại thôn Giáp Tứ, xã TL3, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, nay là phường TL3, quận HM4, Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907 ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp).

4. Ông NQT1 được thụ hưởng số tiền 1.161.821.196đ (*Một tỷ, một trăm sáu mươi một triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, một trăm chín mươi sáu đồng*); ông NCT9 được nhận số tiền 425.200.000đ (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng*). LL21 có trách nhiệm phối hợp với UBND quận HM4 chi trả số tiền trên cho ông NQT1 và ông NCT9.

5. Giao dịch giữa ông NCT9 với ông NDB13, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án dân sự ông Tâm, ông Bằng kháng cáo, theo đơn kháng cáo của bị đơn là ông NCT9 đề ngày 18/10/2019: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Toà án nhân dân quận HM4. Ông T9 đề nghị xét xử lại vụ án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông NQT1 và buộc ông Tùng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Tùng đang chiếm giữ trái phép cho anh ruột của ông là ông NDB13 để ông Bằng trả lại cho ông. Theo đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NDB13 đề ngày 18/11/2019: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 của Toà án nhân dân quận HM4. Ông Bằng đề nghị xét xử lại vụ án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông NQT1 và buộc ông Tùng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Tùng đang chiếm giữ trái phép cho ông, để ông trả lại cho ông NCT9.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không xuất trình tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Ông NDB13 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa. Ông NCT9 là bị đơn kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NCT9 tại phiên tòa xuất trình Đơn xin hoãn phiên tòa với lý do sức khỏe rất yếu, do bị di chứng nên không thể đi lại được và không đủ sức khỏe để tham gia phiên tòa phúc thẩm ngày 10/9/2020 và bản phô tô sổ khám bệnh ngày 03/9/2020; Giấy ra viện của ông NCT9 ngày 03/9/2020 do Viện tim mạch, bệnh viện Bạch Mai cấp. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T9 đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa.

Các đương sự ông Tùng, đại diện theo ủy quyền của ông Tùng là ông Hành đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào pháp luật quyết định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị tạm dừng phiên tòa để xác minh tình trạng sức khỏe của ông T9 khi ra viện.

Hội đồng xét xử phúc thẩm hội ý và quyết định tạm dừng phiên tòa để xác minh tình trạng sức khỏe của ông T9 khi ra viện tại Viện tim mạch, bệnh viện Bạch Mai, Hà Nội. Phiên tòa sẽ được tiếp tục vào thời gian 13h45 ngày 15/9/2020.

Hồi 13h45 ngày 15/9/2020 phiên tòa được tiếp tục với sự có mặt của ông Tùng, đại diện theo ủy quyền của ông Tùng là ông Hành, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tâm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi Tòa án tiến hành xác minh tình trạng sức khỏe của ông T9 khi ra viện, có căn cứ không chấp nhận Đơn xin hoãn phiên tòa của ông Tâm.

Căn cứ khoản 3 Điều 296 xác định ông T9 từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Tâm. Đối với kháng cáo của ông Bằng, ngày 18/3/2020 ông Bằng có Đơn đề nghị “vì điều kiện đặc biệt không thể ra dự phiên tòa được” nên được xem là đơn xin vắng mặt của ông Bằng, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết kháng cáo của ông Bằng.

Xét kháng cáo của ông Bằng thấy giao dịch chuyển nhượng giữa ông Tùng và ông T9 chưa có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa được công chứng chứng thực và sang tên quyền sử dụng đất cho ông Tùng là chưa đúng qua định của pháp luật. Khi xác định giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cần xác định trách nhiệm của các bên mà tại cấp phúc thẩm không thể giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì không đảm bảo xét xử hai cấp. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về nội dung kháng cáo của ông Bằng xét thấy cùng một thửa đất nhưng ông T9 đã thực hiện giao dịch với cả ông Tùng và ông Bằng, cách nhau một năm. Ở vụ án này, các đương sự không yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa ông T9 với ông Bằng, vì vậy Tòa án quyết định giao dịch giữa ông T9 và ông Bằng năm 2001 nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận HM4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông NCT9 và ông NDB13 nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận HM4 theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907, ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp cho hộ gia đình ông NCT9. Căn cứ Sổ hộ khẩu của ông NCT9 cung cấp, thể hiện vào thời điểm được nhà nước giao đất, hộ gia đình ông NCT9 có một mình ông T9 làm nông nghiệp, vợ ông T9 là bà CTL12 làm công nhân không thuộc trường hợp được giao đất nông nghiệp. Nên bà CTL12 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà CTL12 vắng mặt không có lý do, đại diện UBND quận HM4, đại diện LL21 xin vắng mặt. Ông NDB13 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa. Ông NCT9 là bị đơn kháng cáo vắng mặt

tại phiên tòa. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NCT9 tại phiên tòa xuất trình Đơn xin hoãn phiên tòa với lý do sức khỏe rất yếu, do bị di chứng nên không thể đi lại được và không đủ sức khỏe để tham gia phiên tòa phúc thẩm ngày 10/9/2020 và bản phôi tờ sổ khám bệnh ngày 03/9/2020; Giấy ra viện của ông NCT9 ngày 03/9/2020 do Viện tim mạch, bệnh viện Bạch Mai cấp. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T9 đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa.

Hội đồng xét xử phúc thẩm hội ý và quyết định tạm dừng phiên tòa ngày 10/9/2020 để xác minh tình trạng sức khỏe của ông T9 khi ra viện tại Viện tim mạch, bệnh viện Bạch Mai, Hà Nội. Phiên tòa sẽ được tiếp tục vào thời gian 13h45 ngày 15/9/2020.

Tại Biên bản xác minh ngày 11/9/2020 tại Viện tim mạch, bệnh viện Bạch Mai, bác sĩ điều trị trực tiếp cho ông T9 cung cấp: Người bệnh NCT9 vào bệnh viện Bạch Mai lúc 09h57 phút ngày 01/9/2020 với chẩn đoán ban đầu là tăng huyết áp, hội chứng tiền đình, theo dõi tai biến mạch máu não. Sau khi thực hiện các xét nghiệm chẩn đoán (điện tâm đồ, siêu âm tim, xét nghiệm máu, chụp CT sọ não) và điều trị, tình trạng sức khỏe người bệnh ổn định, được ra viện ngày 03/9/2020 với chẩn đoán tăng huyết áp, hội chứng tiền đình. Tình trạng ông NCT9 lúc xuất viện: tỉnh táo, tiếp xúc tốt, không đau đầu, không đau ngực, chóng mặt nhẹ, không liệt, phổi bình thường, tim đều 65 chu kỳ/phút, huyết áp 130/80mmHg.

Căn cứ các thông tin do bệnh viện Bạch Mai cung cấp, thì trường hợp ông NCT9 kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, ông T9 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Tâm.

Đối với người kháng cáo là ông NDB13, mặc dù ông Bằng cũng vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần, mặc dù được triệu tập hợp lệ, nhưng ngày 18/3/2020 ông Bằng có Đơn đề nghị với nội dung “vì điều kiện đặc biệt không thể ra dự phiên tòa được” nên được xem là đơn xin vắng mặt của ông Bằng. Do vậy, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết kháng cáo của ông Bằng.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông NDB13, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Trong vụ án này có 02 tài liệu thể hiện việc ông NCT9 chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 670,2m² tại địa chỉ xã TL3, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (Nay là phường TL3, quận HM4, Thành phố Hà Nội), cho 02 người khác nhau, vào thời điểm khác nhau. Tài liệu thứ nhất là văn bản “*Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên*” đề ngày 12/12/2000, người chuyển nhượng là ông NCT9, người nhận chuyển nhượng là

ông NQT1. Tài liệu thứ hai là “ *Giấy chuyển nhượng đất khoán 10*” đề ngày 15/12/2001; người chuyển nhượng là ông NCT9, người nhận chuyển nhượng là ông NDB13.

Xét nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp là đối tượng của giao dịch chuyển nhượng nêu trên: Tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện hộ gia đình ông NCT9 được nhà nước giao 670,2m² đất sản xuất nông nghiệp, gồm 03 thửa đất: thửa số 57A, tờ bản đồ số 3, diện tích 653m²; Thửa số 7A.53, tờ bản đồ số 4, diện tích 12m²; thửa số 80.52 tờ bản đồ số 1, diện tích 5,2m². Các thửa đất có vị trí tại thôn Giáp Tứ, xã TL3, huyện Thanh Trì, Hà Nội(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907, ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp); Thời hạn sử dụng đất 20 năm, kể từ ngày 01/01/2000. Tại văn bản số 866/UBND-BBT ngày 18/5/2016 của UBND quận HM4, sổ hộ khẩu của ông NCT9 và các tài liệu điều tra khác thể hiện khi giao đất nông nghiệp cho ông Tâm, hộ gia đình ông T9 duy nhất có ông T9 làm nông nghiệp. Vì vậy ông NCT9 là người sử dụng hợp pháp các thửa đất nêu trên. Do ông T9 không có khả năng trực tiếp lao động canh tác trên đất nông nghiệp, nên có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người khác theo quy định tại khoản 3 Điều 73, khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998; điểm c khoản 1 Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995.

Đối với ông NDB13 và ông NQT1 là những người nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ ông T9 trên 02 văn bản chuyển nhượng đất đều là người địa phương và là hai anh em ruột, có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ ông NCT9. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đều chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, do vậy về hình thức chưa phù hợp quy định của pháp luật.

Xét văn bản “*Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên*” đề ngày 12/12/2000 và văn bản “ *Giấy chuyển nhượng đất khoán 10*”, đề ngày 15/12/2001:

Đối với văn bản giao dịch “*Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên*” đề ngày 12/12/2000: Nội dung giao dịch là ông NCT9 chuyển nhượng diện tích 670,2m² đất nông nghiệp đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NQT1. Ông T9 đã giao cho ông Tùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907, ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp. Ông Tùng đã nhận diện tích đất chuyển nhượng từ ông Tâm. Ông T9 có đủ điều kiện chuyển nhượng đất, ông Tùng có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nên nội dung giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông T9 với ông Tùng là đúng quy định tại khoản 3 Điều 73, khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; điểm c khoản 1 Điều 706, khoản 1 Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của

Chính phủ về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 phần I Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì giao dịch chuyển nhượng giữa ông NCT9 và ông NQT1 là giao dịch có hiệu lực.

Ông T9 xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tùng nên không nhận tiền của ông Tùng. Ông Tùng cho rằng đã trả ông T9 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có tài liệu chứng minh. Trên thực tế ông Tùng lại là người quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tâm. Do vậy, có căn cứ để xác định có việc chuyển nhượng và giao tiền thì ông T9 mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tùng quản lý.

Ông NCT9, ông NDB13 không công nhận văn bản giao dịch chuyển nhượng đất với ông NQT1. Tuy nhiên tại Kết luận giám định số 304/C54-P5 ngày 25/12/2015, Kết luận giám định số 329/C54-P5 ngày 18/9/2017 của Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát đã kết luận chữ ký trên văn bản dưới mục “Chủ bán ký tên” là của ông NCT9, chữ viết trên văn bản là của ông NDB13. Như vậy chính ông NDB13 là người viết “*Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên*” đề ngày 12/12/2000, ông NCT9 ký tên tại mục “*chủ bán ký tên*”. Ông NCT9 thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giao đất cho ông Bằng, như vậy đối tượng chuyển nhượng là 653m² đất sản xuất nông nghiệp đã được chuyển nhượng trên thực tế. Mặt khác ông NQT1 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy có đủ cơ sở kết luận ông NCT9 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907 ngày 20/9/2000 cho ông NQT1. Ông NQT1 là người quản lý sử dụng diện tích 653m² đất sản xuất nông nghiệp tại thửa số 57A, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907 ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp.

Đối với “*Giấy chuyển nhượng đất khoán 10*” đề ngày 15/12/2001; người chuyển nhượng là ông NCT9, người nhận chuyển nhượng là ông NDB13. Xét thấy, “*Giấy chuyển nhượng đất khoán 10*” đề ngày 15/12/2001 mà ông NCT9 thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông NDB13 và nhận tiền chuyển nhượng của ông Bằng thì giấy này được viết sau “*Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên*” đề ngày 12/12/2000 mà ông T9 chuyển nhượng cho ông Tùng. Giữa ông T9 và ông Tùng đã có giao dịch ngày 12/12/2000 nhưng gần một năm sau lại ký giấy chuyển nhượng cho ông Bằng ngày 15/12/2001 là không đúng. Sau này, ngày 15/2/2006 ông NCT9 đã viết Đơn xin chuộc lại đất khoán 10 (bút lục 129) có xác nhận đồng ý của ông Bằng. Đến ngày 15/5/2006 (Bút lục 45)

ông NCT9 và ông NDB13 lập Giấy cam kết xin chuộc lại đất khoán 10. Nhưng thực tế, ngày 30/10/2009 ông NCT9 vẫn xác nhận đã chuyển quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông NDB13 khi bị giải phóng mặt bằng 17,2m² Lò vẹt, Đồng củ.

Việc ông T9 và ông Bằng ký kết giao dịch chuyển nhượng, sau đó lại cho chuộc đất đều thực hiện ở thời gian sau khi ông T9 đã giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tùng. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông T9 và ông Bằng. Các bên không yêu cầu giải quyết giao dịch giữa ông T9 và ông Bằng, do vậy nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với Thửa số 7A.53, tờ bản đồ số 4, diện tích 12m² Đồng củ và thửa số 80.52 tờ bản đồ số 1, diện tích 5,2m² Lò vẹt nằm trong dự án Khu đô thị mới TL3 đã được nhà nước bồi thường khi thu hồi đất. Số tiền bồi thường 59.855.000 đồng ông T9 đã nhận. Tại Tòa án ông NQT1, ông NCT9 không yêu cầu tòa án giải quyết số tiền nêu trên nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với thửa số 57A, tờ bản đồ số 3, diện tích 653m² đất (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907, ngày 20/9/2000), nằm trong dự án Khu chức năng đô thị Ao Sào do Công ty đầu tư và phát triển Lũng Lô 5 thực hiện. Toàn bộ diện tích đất đã bị thu hồi, dự án đã được thực hiện. Số tiền bồi thường 1.587.021.196 đồng chủ đầu tư dự án chưa thanh toán vì có tranh chấp quyền sử dụng đất. Do ông Tùng được công nhận là người sử dụng đất được chuyển nhượng từ ông Tâm, nên ông Tùng được hưởng quyền lợi bồi thường đất bị thu hồi, theo quyết định bồi thường khi thu hồi đất của UBND quận HM4.

Theo phương án chi tiết bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp số 3135/PACT/GPMB ngày 02/12/1013 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận HM4 thì diện tích đất nông nghiệp 653m² các bên tranh chấp được bồi thường 1.587.021.196 đồng (Trong đó Bồi thường về đất 164.556.000 đồng; Hỗ trợ về đất nông nghiệp trên địa bàn phường 1.395.756.196 đồng; Hỗ trợ ổn định đời sống 25.200.000 đồng; Thường tiền độ bàn giao mặt bằng 1.959.000 đồng).

Đối với số tiền Hỗ trợ ổn định đời sống 25.200.000 đồng, đây là khoản tiền trên phương án bồi thường được lập hỗ trợ cho 5 khẩu thuộc hộ ông NCT9. Do đó ông NCT9 được hưởng toàn bộ số tiền này.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông NQT1 tự nguyện hỗ trợ cho ông NCT9 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Tổng số tiền ông NCT9 được nhận là 425.200.000 đồng, ông NQT1 được nhận là 1.161.821.196 đồng.

Từ những phân tích trên, công nhận “*Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên*” đề ngày 12/12/2000 giữa ông NCT9 và ông NQT1.

Xác nhận ông NQT1 là người quản lý sử dụng diện tích 653m² tại thửa số 57A, tờ bản đồ số 3 có vị trí tại thôn Giáp Tứ, xã TL3, huyện Thanh Trì, Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907, ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội cấp).

Ông NQT1, NCT9 được quyền đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền làm thủ tục nhận tiền bồi thường khi thu hồi đất.

Từ những căn cứ trên không chấp nhận kháng cáo của ông NDB13. Bản án dân sự sơ thẩm không hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là thiếu sót do vậy sửa bản án dân sự về phần án phí.

Phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Ông NCT9 và ông NDB13 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm c khoản 1 Điều 706, Điều 707, khoản 1 Điều 711 Bộ luật dân sự 1995; Khoản 2 Điều 3, khoản 3 Điều 73, khoản 1 Điều 75 Luật đất đai 1993; Điều 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông NCT9.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS - ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận HM4, cụ thể như sau:
 - + Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NQT1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó công nhận quyền thụ hưởng giá trị phát sinh từ quyền sử dụng đất.
 - + Công nhận “*Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên*” đề ngày 12/12/2000 giữa ông NCT9 và ông NQT1.

+ Xác nhận ông NQT1 là người quản lý sử dụng diện tích 653m² đất sản xuất nông nghiệp tại thửa số 57A, tờ bản đồ số 3 có vị trí tại thôn Giáp Tứ, xã TL3, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, nay là phường TL3, quận HM4, Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 791907 ngày 20/9/2000 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp).

+ Ông NQT1 được thụ hưởng số tiền 1.161.821.196đ (*Một tỷ, một trăm sáu mươi một triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, một trăm chín mươi sáu đồng*); ông NCT9 được nhận số tiền 425.200.000đ (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng*). LL21 có trách nhiệm phối hợp với UBND quận HM4 chi trả số tiền trên cho ông NQT1 và ông NCT9.

+ Giao dịch giữa ông NCT9 với ông NDB13, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

+ Về án phí: Ông NCT9 và ông NDB13 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông NQT1 30.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009790 ngày 15/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HM4.

Trả lại cho ông NCT9 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004807 ngày 21/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận HM4.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận HM4;
- Chi cục THADS quận HM4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ