

Bản án số: 390/2021/DS-PT

Ngày: 29/10/2021

*V/v: Tranh chấp HĐ chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái

Ông Đỗ Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thanh Hà - 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 Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 589/2020/DSPT ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 371/2021/QĐXX-PT ngày 08/10/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Cao T L, sinh năm 1962

Nơi cư trú: Số 15 đường P, phường X, quận N, Hà Nội - Có mặt.

Bị đơn:

Ông Trần V C, sinh năm 1964 (đã chết ngày 16/8/2018)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần V C:

Bà Nguyễn T M, sinh năm 1944 (mẹ đẻ ông C); bà Đình Thị Hòa, sinh năm 1968 (vợ ông C); anh Trần Q H, sinh năm 1989 và chị Trần T M L, sinh năm

1992 (con ông C); Cùng trú tại: Ngách 22, ngõ 71, đường P, phường X, quận N, Hà Nội - Bà M vắng mặt; bà H, anh H, chị L có mặt.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đình Thị Hòa:*

Luật sư Nguyễn D H thuộc Công ty Luật TNHH N và C - Đoàn Luật sư TP Hà Nội (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Bùi Đ N (chồng bà L), sinh năm 1956

- Ông Ngô V N, sinh năm 1969

- Bà Nguyễn T K Q (vợ ông N), sinh năm 1974

Cùng trú tại: Tổ dân phố số 3, phường X, quận N, Hà Nội.

Ông Ninh có mặt; ông N và bà Quý vắng mặt.

** Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/5/2015 và các bản khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Cao T L trình bày:

Ngày 13/12/2007 bà có mua của ông Ngô V N 53m² đất ở có địa chỉ tại ngõ 71, đường P, quận N với giá 487.000.000 đồng. Mảnh đất này là của ông Trần V C đã bán cho ông N từ năm 2003. Năm 2007 ông N bán lại cho bà. Để tiện cho bà làm Sổ đỏ chính chủ nên bà có nói với ông N nhờ ông C là chủ cũ viết giấy bán cho bà, ông C nhất trí nên cả ba người đã làm giấy giao kèo với nhau. Khi làm Hợp đồng chuyển nhượng, bà có mời địa chính xã Xuân Phương đến đo đạc xác định mốc giới phần đất ông C viết giấy bán cho bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C ký và có xác nhận của UBND xã.

Sau khi mua đất xong, bà đã xây tường bao và nộp thuế sử dụng từ năm 2008 đến nay. Nhiều lần bà có nhắc ông C và Bà M là mẹ ông C tách Sổ đỏ ra cho bà nhưng ông C, Bà M không làm. Năm 2011, bà H cùng con trai là Trần Q H đến nhà bà xin chuộc lại mảnh đất mà ông C đã bán cho bà. Bà đồng ý và hai bên thỏa thuận, thống nhất giá đất là 43 triệu đồng/m², tổng tiền là 2.279.000.000 đồng. Bà H, anh H đã đặt cọc cho bà 700 triệu đồng làm 2 lần (lần đầu đặt 400 triệu, lần hai đặt 300 triệu) và hẹn đến ngày 12/9/2011 sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà nhưng quá hạn không thấy bà H đến trả tiền. Bà có gọi hỏi thì bà H bảo bị lừa rồi xé giấy đặt cọc đi, từ đó bà H không nói năng, trao đổi gì với bà về việc chuộc lại mảnh đất nữa.

Năm 2014, bà H đồ xi măng làm nền sang 1/3 diện tích đất của bà, bà không đồng ý và đã ngăn chặn thì bà H dừng lại. Việc Bà M làm giấy tờ tặng cho ông C thừa đất và việc ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cả phần diện tích đất mà ông C đã bán cho bà từ khi nào bà không biết, lúc bà biết thì ông C đã nằm liệt 5 năm không còn nhớ gì nữa. Khi ông C được cấp Giấy chứng

nhận không tách trả bà diện tích đất đã bán mà lại làm thủ tục tặng cho bà H toàn bộ thửa đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa bà và ông C đã được UBND xã Xuân Phương xác nhận để bà được làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất mà ông C đã chuyển nhượng cho bà.

Trường hợp bà H muốn lấy lại đất thì sau khi trừ đi 700 triệu đồng đã đặt cọc, bà H còn phải trả cho bà 918.273.000 đồng (theo định giá năm 2015 là 25.000.000đ/m²). Trường hợp bà H không lấy đất mà muốn lấy lại số tiền đặt cọc thì sau khi trừ thiệt hại do chênh lệch giữa giá thỏa thuận năm 2011 (43 triệu đồng/m²) và giá năm 2015 (25 triệu đồng/m²), bà sẽ trả cho bà H số tiền là 406.976.000 đồng.

Bị đơn là ông Trần V C chết ngày 16/8/2018, Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Trần V C gồm:

- Bà Đinh Thị Hòa (vợ ông C) trình bày:

Năm 2004, ông C chồng bà chuyển nhượng 53m² đất cho ông Ngô V Na như thế nào và sau đó ông N chuyển nhượng lại cho bà Cao T L như thế nào bà không được biết. Đến năm 2011 bà mới biết chuyện nên đã đến gặp bà L xin chuộc lại mảnh đất. Sau khi trao đổi, hai bên thỏa thuận với nhau giá 43 triệu đồng/1m², thành tiền là 2.280.000.000 đồng. Bà đã trả bà L 700 triệu đồng làm 2 lần và hẹn đến cuối năm đó sẽ thanh toán hết nhưng sau đó do gia đình bà không có điều kiện trả tiền tiếp, bà đã đến gặp bà L nói không mua đất nữa và xin lại số tiền đã trả nhưng bà L không đồng ý.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền 918.273.250 đồng nếu muốn chuộc lại mảnh đất, ý kiến của bà là không có điều kiện để chuộc vì chồng bà bệnh tật nhiều năm. Bà đề nghị bà L trả lại cho bà 700 triệu đồng và tiền lãi theo quy định của Ngân hàng vì mảnh đất này là của Bà M (mẹ ông C) cho ông C, ông C tự ý bán cho ông N, sau đó ông N bán lại cho bà L nhưng làm giấy tờ lấy tên ông C là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, bà đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông C và bà L.

- Tại Biên bản ngày 29/10/2015 và Biên bản ngày 27/02/2020, bà Nguyễn T M (mẹ ông C) trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25 phường Xuân Phương là của cha ông để lại cho bà sử dụng từ năm 1991 đã được cấp Giấy chứng nhận mang tên bà (Nguyễn T M). Năm 2004 bà cho ông C 105m², ông C đã chuyển nhượng cho ông Ngô V Na là người cùng làng 53m², phần đất còn lại vợ chồng ông C xây nhà ở. Việc ông C bán đất cho ông N bà không có ý kiến gì vì bà đã cho ông C thì ông C được toàn quyền quyết định. Việc ông N không có nhu cầu sử dụng bán lại cho bà L như thế nào bà không biết. Ông C đã được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất bà cho. Nay bà L khởi kiện, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau đó Bà M thay đổi lời khai như sau: Thời điểm năm 2007, toàn bộ thửa đất vẫn đứng tên bà nhưng khi bà L giao dịch mua bán đất với ông C không hỏi ý kiến của bà, ông C bán đất cho Lạ cụ thể thế nào bà không được biết. Nay bà không đồng ý bán đất cho bà L, bà đề nghị bác bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L vì hợp đồng này là không đúng quy định của pháp luật.

- Anh Trần Q H trình bày: Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bố anh (ông C) và bà Cao T L thế nào anh không biết. Nay anh đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Về số tiền anh đưa cho bà Cao T L cụ thể như sau: Vào tháng 8/2011 anh có đưa cho bà L 700 triệu đồng làm 2 lần: Lần 1 đưa 300.000.000 đồng, lần 2 đưa 400.000.000 đồng. Số tiền này bố anh chỉ nói với anh là sang giao cho bà L, còn ông không nói giao vào mục đích gì nên anh chỉ đưa tiền cho bà L mà không biết đưa để làm gì. Đối với số tiền 700 triệu đồng anh đã đưa cho bà L, tùy tình hình thực tế anh sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Tham gia vụ án này, anh không có yêu cầu phản tố và cũng không có yêu cầu độc lập.

- Chị Trần T M L trình bày: Việc mua bán đất giữa bố chị và bà Cao T L không có mặt các thành viên trong gia đình chị nên chị không biết. Nay bà L có đưa ra bản hợp đồng mua bán đất với bố chị nhưng hợp đồng không ghi giá cả, không có số ô, số thửa, không có bản đồ kỹ thuật, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nay bố chị đã mất, bà L không có giấy nhận tiền của bố chị nên Hợp đồng này không có giá trị pháp lý. Chị đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô V Na và vợ là bà Nguyễn T K Q thống nhất trình bày: Năm 2004 ông bà có mua 53m² đất của ông Trần V C với giá 350.000.000 đồng, phần đất này là đất trống cạnh nhà ông C, bà H. Ông C đã nhận đủ tiền, có viết giấy biên nhận và đã bàn giao đất cho ông bà. Năm 2007, ông bà không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho bà Cao T L với giá 487.000.000 đồng. Ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà L, bà L đã xây tường bao, làm cửa sắt và quản lý từ đó đến nay.

Khi ông bà bán đất cho bà L, ba bên có thỏa thuận để ông C trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L nên ông bà đã hủy giấy biên nhận tiền của ông C, hiện không còn lưu giữ nữa.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L, ông (Ngô V Na) có ký vào với tư cách là người chứng kiến, khi đó ông C đang hoàn toàn minh mẫn, khỏe mạnh, không bị ai ép buộc. Nay bà L khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L ký năm 2007 để bà L được xin cấp Giấy chứng nhận, ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L.

- Ông Bùi Đ N (chồng bà Cao T L) trình bày: Ông thống nhất với lời khai và yêu cầu của bà L. Thời điểm năm 2007 ông đang phải đi chấp hành án không có mặt ở nhà nên không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 giữa ông C và bà L. Sau khi mua xong, bà L có nói cho ông biết về việc đã mua đất của ông Trần Cường là người cùng thôn. Tháng 8/2011, bà H và con trai là Huy đến nhà ông xin chuộc lại mảnh đất, vợ chồng ông đồng ý. Ông là người viết giấy nhận tiền đặt cọc, 1 lần 400 triệu, 1 lần 300 triệu. Sau đó bà H không thanh toán nốt số tiền còn lại và cũng không sang tên mảnh đất cho vợ ông. Nay bà L khởi kiện tại Tòa án, ông để bà L toàn quyền quyết định. Đối với khoản tiền bà L bỏ ra mua đất, ông không đòi hỏi, tranh chấp gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao T L. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa ông Trần V C (tức Trần Cường) và bà Cao T L.

- Xác định diện tích chuyển nhượng là 52,5m² trong thửa đất số 469 tờ bản đồ số 16; Địa chỉ: phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, diện tích là 105m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 726258 ngày 23/7/2014 đứng tên ông Trần V C.

- Bà Cao T L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với các bên đương sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 06/10/2020 bà Đình Thị Hòa, bà Nguyễn T M và chị Trần T M L làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H, anh H, chị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ý kiến đã trình bày, không yêu cầu bà L trả 700 triệu đồng đã đưa và cùng đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của bà L, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L để trả lại đất cho gia đình bà H.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 giữa ông Trần Cường và bà Cao T L là trái pháp luật cả về nội dung và hình thức nên hợp đồng này là vô hiệu, cụ thể là: Ông C chồng bà H tên là Trần V C nhưng trong hợp đồng lại ghi “Trần Cường” là không đúng tên chồng bà H; Hợp đồng không ghi giá cả, diện tích, địa chỉ thửa đất chuyển nhượng; Thời điểm ông C ký hợp đồng thì thửa đất vẫn đứng tên Bà M

là mẹ ông C nên ông C không có quyền chuyển nhượng. Đề nghị HĐXX hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L để hai bên trả lại tài sản cho nhau hoặc hủy bản án sơ thẩm để giao lại cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

- Bà L giữ nguyên ý kiến và yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà H, Bà M, chị L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Các đương sự, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà H, Bà M, chị L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của Luật sư và của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

1/ Về tố tụng:

Ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 07/10/2020 bà Nguyễn T M, bà Đình Thị Hòa và chị Trần T M L nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

2/ Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đình Thị Hòa, bà Nguyễn T M và chị Trần T M L đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa ông Trần Cường và bà Cao T L để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà H, HĐXX thấy:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích 53m² đất tại phường Xuân Phương mà ông Trần V C đã chuyển nhượng có nguồn gốc như sau:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 922823 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 01/10/1991 thì thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25 có diện tích 339m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn T M.

Năm 2004, Bà M cho con trai là ông Trần V C 105m² đất thuộc một phần thửa đất nêu trên. Nội dung này được chứng minh tại Biên bản xác minh ngày 29/10/2015 (BL52) và Biên bản ghi lời khai của Bà M ngày 27/2/2020 (BL173). Tại các biên bản này, Bà M còn khẳng định: bà đã cho ông C 105m² đất thì ông C có toàn quyền

quyết định. Nay Bà M khai rằng việc bà L giao dịch mua đất với ông C không hỏi ý kiến của bà nên bà không đồng ý bán là không có căn cứ.

Trước năm 2014 (trước thời điểm ông Trần V C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bà Nguyễn T M là người đứng tên chủ sử dụng toàn bộ thửa đất nhưng từ năm 2008 Bà M đã không nộp thuế sử dụng đối với diện tích đất 53m² với lý do ông C đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà L. Nội dung này được chứng minh tại bản khai ngày 17/8/2020 (BL243) của người làm chứng (người thu thuế). Nay Bà M khai rằng bà không biết việc ông C chuyển nhượng đất cho bà L là không có căn cứ.

Diễn biến quá trình ông Trần V C chuyển nhượng 53m² đất như sau:

Năm 2004, sau khi được mẹ để cho quyền sử dụng 105m² đất thuộc thửa số 67 tờ bản đồ số 25, ông C đã chuyển nhượng cho ông Ngô V Na 53m² với giá 350 triệu đồng. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và bàn giao đất. Năm 2007, vợ chồng ông N đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho bà Cao T L với giá 487.600.000 đồng. Vợ chồng ông N cũng đã nhận đủ tiền do bà L thanh toán. Không ai thắc mắc, khiếu nại.

Ngày 13/12/2007, ba bên gồm: ông Trần V C, ông Ngô V Na và bà Cao T L đã thỏa thuận lập Giấy giao kèo (BL08) ghi nhận nội dung: *ông C là chủ thửa đất thổ cư diện tích 53m² đã nhượng cho ông N, nay ông N nhượng lại cho bà L và cả ba người thống nhất đều có trách nhiệm giải quyết những vấn đề tồn tại.* Theo đó, ngay sau khi 3 bên ký văn bản giao kèo, ông C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 53m² đất cho bà L. Vị trí, kích thước, đặc điểm, diện tích đất chuyển nhượng được ghi chi tiết, rõ ràng nêu tại mục 4 điều 7 của Hợp đồng và Hợp đồng đã được UBND xã Xuân Phương xác nhận ngày 29/01/2008.

Mặc dù về thực tế bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 53m² đất này từ ông Ngô V Na nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cho nhau. Ông N đã thanh toán đủ tiền cho ông C, bà L đã thanh toán đủ tiền cho ông N. Như vậy, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với bên chuyển nhượng, quyền lợi của ông C và ông N đã được đảm bảo. Hơn nữa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông N chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên về pháp lý chưa được công nhận là hợp pháp. Để bà L được làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, các bên đã thỏa thuận: ông C (chủ sử dụng đất) lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Bà L đã nhận đất và xây tường bao thành khuôn viên riêng để quản lý và đóng thuế sử dụng từ năm 2008 đến nay không có ai tranh chấp, khiếu nại. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L có xác nhận của UBND xã Xuân Phương là phù hợp pháp luật quy định tại điều 689 Bộ Luật dân sự 2005 và điều 127 Luật đất đai năm 2003. Ông C chồng bà Đình Thị Hòa có tên đầy đủ là Trần V C, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi tên bên chuyển nhượng là ông “Trần Cường” cũng không làm thay đổi bản chất, nội dung của hợp

đồng và không làm thay đổi ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên tham gia ký kết. Cấp sơ thẩm xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa ông Trần Cường và bà Cao T L là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Phần đất ông C chuyển nhượng cho bà L có vị trí tiếp giáp phần nhà đất của gia đình ông C bà H, khi bà L xây tường bao phân định ranh giới, bà H và các con sinh sống liền kề đó nhưng không ai phản đối, thắc mắc. Năm 2011 bà H và anh H còn đến gặp bà L để thỏa thuận mua lại diện tích đất mà ông C đã chuyển nhượng cho bà L. Nội dung này đã được bà H khai tại biên bản ngày 29/10/2015, lời khai của bà H phù hợp với lời khai của bà L, phù hợp với chứng cứ là Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 09 và 17/8/2011 (các BL số 51, 205, 206). Vì vậy, ý kiến của bà H, anh H và chị L cho rằng ông C bán đất cho bà L các thành viên trong gia đình không biết nên không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C cho bà L là không có căn cứ.

Ngày 13/5/2014, bà Nguyễn T M lập Hợp đồng cho tặng ông Trần V C 105m² đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm là để ông C có cơ sở kê khai nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận. Theo đó, ngày 23/7/2014 ông Trần V C đã được UBND quận Nam Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 105m² đất thuộc thửa số 469, tờ bản đồ số 16, phường Xuân Phương nhưng thực tế Bà M đã cho ông C diện tích đất này từ năm 2004, ông C đã chuyển nhượng cho bà L 53m² (đo đạc lại là 52,5m²), diện tích đất còn lại ông C sử dụng để xây nhà ở.

Như vậy, ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 105m² đất trong đó bao gồm cả 52,5m² đất đã chuyển nhượng cho bà L từ năm 2007 nhưng ông C không kê khai đăng ký biến động mà lập hợp đồng tặng cho vợ là bà Đinh Thị Hòa sử dụng toàn bộ thửa đất số 469 là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu ông C thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 để bà L được đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ và phù hợp pháp luật quy định tại điều 702 Bộ Luật dân sự 2005. Kháng cáo của Bà M, bà H và chị L đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Cường và bà Cao T L là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Do ông Trần V C đã chết nên Bà M, bà H, anh H và chị L là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích 105m² đất mà ông Trần V C đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 điều 95 Luật đất đai 2013 do đã chuyển nhượng 52,5m² đất cho bà Cao T L.

Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai cần điều chỉnh lại nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 726258 ngày 23/7/2014 do quận Nam Từ Liêm đã cấp mang tên ông Trần V C cho phù hợp với hiện trạng thực tế sử dụng đất của các bên.

Đối với số tiền 700 triệu đồng anh H đưa cho bà L: Anh H và bà H không có yêu cầu phản tố (với tư cách kẻ thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn), không có yêu cầu độc lập (với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 14/8/2018 thì diện tích đất bà Cao T L nhận chuyển nhượng từ ông Trần Cường là 52,5m² có kích thước và đặc điểm cụ thể như sau: Cạnh phía Đông 4,10m giáp đường đi chung; cạnh phía Tây 4,10m giáp đất của gia đình ông bà Nhung An; cạnh phía Nam 12,79m giáp đất của gia đình bà Thảo; cạnh phía Bắc 12,85m giáp nhà đất của gia đình ông C, bà H. Cấp sơ thẩm quyết định xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ nhưng không xác định rõ vị trí, đặc điểm phần diện tích đất mà ông C đã chuyển nhượng cho bà L là quyết định chưa đầy đủ vì diện tích đất này thuộc một phần thửa đất mà ông C đã được cấp Giấy chứng nhận. Do vậy, HĐXX sửa lại cách tuyên cho đầy đủ, rõ ràng để đảm bảo cho việc thi hành án.

Về án phí:

Theo quy định của pháp luật thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Ông C (bị đơn) chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Vụ án thụ lý trước 01/01/2017 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết.

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 94/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, cụ thể:

Căn cứ: Các điều 38, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Các điều 122, 124, 697, 698, 699, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 127 Luật Đất đai 2003; Các điều 95, 99 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao T L về việc yêu cầu công nhận và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa ông Trần Cường và bà Cao T L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa ông Trần Cường và bà Cao T L có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Xuân Phương ngày 29/01/2008 là hợp pháp và có hiệu lực.

2. Xác nhận diện tích 52,5m² đất (nằm trong tổng diện tích đất 105m² thuộc thửa số 469 tờ bản đồ số 16; Địa chỉ: phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 726258 do UBND quận Nam Từ Liêm cấp ngày 23/7/2014 mang tên ông Trần V C) có đặc điểm: Cạnh phía Đông 4,10m giáp đường đi chung; Cạnh phía Tây 4,10m giáp đất của gia đình ông bà Nhung An; Cạnh phía Nam 12,79m giáp đất của gia đình bà Thảo; Cạnh phía Bắc 12,85m giáp nhà đất của gia đình bà Đình Thị Hòa là thuộc quyền sử dụng của bà Cao T L.

3. Bà Cao T L được thực hiện thủ tục đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 52,5m² đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Bà Nguyễn T M, bà Đình Thị Hòa, anh Trần Q H và chị Trần T M L có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích 105m² đất đã được Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 726258 ngày 23/7/2014 mang tên ông Trần V C do đã chuyển nhượng 52,5m² đất cho bà Cao T L.

5. Về án phí:

- Bà Đình Thị Hòa, anh Trần Q H và chị Trần T M L là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả bà Cao T L 19.770.000 đồng (*mười chín triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003317 ngày 14/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

- Bà Nguyễn T M, bà Đình Thị Hòa và chị Trần T M L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Đình Thị Hòa, bà Nguyễn T M và chị Trần T M L mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0009703 và Biên lai số 0009554 cùng ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

6. Trường hợp bản án 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 thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 29/10/2021.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Hằng