

Bản án số: 22/2020/DS-PT

Ngày: 01-7-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Thắng

Các Thẩm phán: Ông Trần Quang Cường

Ông Nguyễn Hồng Ánh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê MChi – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 7 năm 2020, tại phòng xử án Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2020/DS-PT ngày 23/4/2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2020/QĐ-PT ngày 15/6/2020, và các quyết định hoãn phiên tòa số 29/2020/QĐ-PT ngày 24/6/2020, số 31/2020/QĐ-PT ngày 26/6/2020, giữa:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 14, khu 1 nay là tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Anh, chị Nguyễn Văn M, sinh năm 1960- Hà Thị Th, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 14, khu 1 nay là tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh;

Anh M có mặt, chị Th ủy quyền cho anh M tham gia tố tụng.

Người B vệ quyền lợi ích, hợp pháp đương sự: Bà Bùi Thanh V- Luật sư Công ty TNHH Luật Th 89 và cộng sự- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Đỗ Thị Mỹ H1, sinh năm 1977. *Người đại diện theo ủy quyền:* anh Nguyễn Văn B; Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

- Người làm chứng:

+ Bà Vũ Thị D; Địa chỉ: Tổ 5, khu 4, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị H2; Địa chỉ: Tổ 14, khu 4, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn H; Địa chỉ: Tổ 14, khu 1 nay là tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Th1; Địa chỉ: Tổ 14, khu 1 nay là tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị T; Địa chỉ: Tổ 14, khu 1 nay là tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Th2; Địa chỉ: Tổ 14, khu 1 nay là tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

* Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn anh Nguyễn Văn B trình bày: Anh đang tranh chấp với anh, chị Nguyễn Văn M- Hà Thị Th về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2001 vì lý do sau:

Nguồn gốc đất: thửa đất trước đây là của bố mẹ tôi. Sau khi bố tôi mất đi, anh trai cả là Nguyễn Văn H đứng lên cùng mẹ phân chia đất đai cho các em. Tại thời điểm đó bố mẹ tôi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không biết về thủ tục giấy tờ nên có thống nhất để anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th đứng tên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó anh, chị làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho tôi. Năm 2001 anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th đã được UBND tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kí hiệu S747090; vào sổ số 3421 ngày 20/8/2001 diện tích 110,2 m² tại tổ 14 khu 1 (nay là tổ 2 khu 3) phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 06/9/2001, vợ chồng anh M, chị Th cùng tôi ra UBND phường Hà Lâm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi. Nội dung: thửa đất chuyển nhượng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 342; lý do chuyển nhượng cho em trai một phần đất diện tích 44m² với giá thỏa thuận là 8.000.000 (tám triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và anh M chị Th đã được bà Vũ Thị D chủ tịch phường ký tên đóng dấu chứng thực việc mua bán đất của chúng tôi là hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh M đã giao đất để tôi xây ngôi nhà cấp 4 và ở ổn định từ đó đến nay. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tôi nhiều lần đề nghị vợ chồng anh M cùng tôi đến UBND TP Hạ Long để làm thủ tục tách sổ đất cho tôi và điều chỉnh lại sổ đỏ của vợ chồng anh M nhưng anh, chị cố tình không hợp tác dẫn đến mâu thuẫn gia đình kéo dài nhiều năm không giải quyết được. Nay tôi làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và anh M, chị Th ký kết ngày 06/9/2001 có hiệu lực pháp luật và buộc anh M, chị Th cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3421 và hợp tác để tách thửa đất cho tôi để

tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi.

2. Bị đơn anh Nguyễn Văn M trình bày: vợ chồng tôi cũng như các anh em trong gia đình được cha mẹ chia cho thửa đất bóm mặt đường 336 có chiều dài 8m. Năm 2001 tôi bỏ tiền ra làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi và cả quyền sử dụng đất cho mẹ tôi để sau này mẹ tôi chết ngôi nhà đó làm nhà thờ tổ. Anh H là anh trưởng nhà tôi với B cũng được chia đất nhưng đã bán rồi. B đến ở cùng mẹ tại ngôi nhà cấp 4 hiện tại B đang sử dụng. Mẹ tôi mất đi B muốn chiếm làm của riêng nên kiện tôi. Tôi và vợ tôi là Hà Thị Th năm 2001 không có chuyển nhượng hợp đồng đất đai cho ai cả. Vợ chồng tôi chưa bao giờ làm giấy chuyển nhượng đất cho anh B. Vợ chồng tôi vẫn đang sống trên mảnh đất mẹ tôi cho lấy đầu đất chuyển nhượng cho anh B. Chúng tôi nghĩ giấy chuyển nhượng đất anh B nộp cho tòa án là hoàn toàn giả mạo. Tôi đề nghị cơ quan nhà nước xác minh chữ ký giả mạo, khi xác minh đúng sự thật ai là người làm giấy tờ giả mạo để chiếm tài sản của gia đình tôi và đề nghị cơ quan xử đúng pháp luật.

Chị Hà Thị Th trong bản tự khai trình bày: năm 1986 tôi kết hôn với anh Nguyễn Văn M, thời điểm đó tôi vẫn ở chung với bố mẹ chồng không có đất riêng nhà riêng cho đến năm 1998 mẹ tôi có khoảng đất khai phá từ năm 1954 và có chia đều cho các con, đến năm đó chúng tôi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cho đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng tôi chưa bao giờ làm giấy chuyển nhượng đất cho ai. Nay anh B (em chồng tôi) kiện vợ chồng tôi về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh B mà không làm thủ tục chuyển nhượng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng, vợ chồng tôi chưa bao giờ làm giấy chuyển nhượng đất cho anh B. Anh B làm nhà trên đất hiện nay của vợ chồng tôi là anh B xây dựng, không phải vợ chồng tôi xây dựng. Anh B kiện vợ chồng tôi không đúng tôi không chấp nhận.

3. Người làm chứng: Bà Vũ Thị D có lời trình bày: thời điểm năm 2001, tôi làm Chủ tịch UBND phường Hà Lâm, chị Hoàng Thị H là cán bộ địa chính phường. Khoảng tháng 9 năm 2001 chị Hoàng Thị H có báo cáo tôi về việc có vợ chồng anh Nguyễn Văn M, chị Hà Thị Th cùng anh Nguyễn Văn B có đến UBND phường cùng ký kết vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi B chị H kiểm tra, ghi ý kiến xác nhận vào trong đơn và trình tôi. Tôi ký tên vào đơn, giao chị H đóng dấu chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi ký tên chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên là đúng qui định của pháp luật.

Bà Hoàng Thị H trình bày: Tôi làm công việc địa chính của UBND phường Hà Lâm từ năm 1982 đến 2004. Thời gian năm 2001 tôi đang làm công tác địa chính phường Hà Lâm. Thời gian tháng 9 năm 2001 vợ chồng anh Nguyễn Văn M, chị Hà Thị Th cùng anh Nguyễn Văn B có đến UBND phường cùng ký kết vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi là người ghi ý kiến ở phần xác nhận của UBND trong đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trình lên để bà Vũ Thị Duyên chủ tịch ký tên và đóng dấu chứng thực cho việc chuyển nhượng. Hai bên ký kết vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng sự thật.

4. Tòa án tiến hành lập biên bản làm việc với UBND phường Hà Lâm vào hồi 9 giờ ngày 27 tháng 08 năm 2019, để làm rõ việc bà Vũ Thị D là chủ tịch UBND phường Hà Lâm từ năm 1997 đến năm 2003. Kết quả: thời điểm tháng 09/2001 bà D có ký tên, đóng dấu trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian bà D đang làm chủ tịch UBND phường Hà Lâm là đúng. Năm 2001, bà Hoàng Thị H làm địa chính của UBND phường Hà Lâm là đúng.

5. Ngày 23/4/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long ra Quyết định trưng cầu giám định số 01, trưng cầu phòng khoa học kỹ thuật công an tỉnh Quảng Ninh thực hiện giám định chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Văn M và bà Hà Thị Th ở phần bên chuyển nhượng trong đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2001. Kết quả giám định theo Công văn số 194 ngày 28/05/2019 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh thể hiện: “Chữ viết “Nguyễn Văn M” bên dưới mục “Bên chuyển nhượng (ký và ghi rõ họ tên)” trong tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết “Nguyễn Văn M” dưới mục “Người khai ký tên trong tài liệu ký hiệu M01; Dưới mục “Các đương sự” trong tài liệu ký hiệu M02; Dưới mục “Các đương sự tham gia phiên họp” trong tài liệu ký hiệu M04; trong tài liệu ký hiệu M03 là do cùng một người viết ra. Những yêu cầu giám định khác không đủ cơ sở kết luận giám định do thời điểm ký và viết trong tài liệu cần giám định cách xa thời điểm ký và viết trong các tài liệu mẫu so sánh. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thu thêm mẫu chữ viết, chữ ký của Nguyễn Văn M và Hà Thị Th vào thời điểm các năm 2000, 2001, 2002, 2019 gửi giám định”.

Ngày 10/07/2019, Tòa án có công văn số 2639 về việc cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết của bà Hà Thị Th và đề nghị phòng Kỹ thuật hình sự tiếp tục giám định mẫu chữ ký, chữ viết bà Hà Thị Th theo Quyết định trưng cầu số 01. Ngày 15/7/2019, phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh ra công văn số 269 trả lời: “Do thời điểm ký, viết trên tài liệu cần giám định cách xa thời điểm ký, viết trên tài liệu mẫu so sánh nên không đủ cơ sở kết luận giám định”.

Ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long ra Quyết định trưng cầu giám định lại số 11 yêu cầu Viện khoa học hình sự giám định chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn M và bà Hà Thị Th.

Kết luận giám định số 441 ngày 15/01/2020 của Viện khoa học hình sự bộ công an thể hiện: “5.1. Chữ viết, chữ ký đứng tên Nguyễn Văn M trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết, chữ ký của Nguyễn Văn M trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người viết, ký ra; 5.2. Chữ viết, chữ ký đứng tên Hà Thị Th trên mẫu giám định ký hiệu A so với chữ viết, chữ ký của Hà Thị Th trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M4 đến M10 do cùng một người viết, ký ra.”

6. Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/05/2019 thể hiện: Anh Nguyễn Văn B hiện nay đang sử dụng thửa đất có diện tích 108m² tại tổ 2, khu 3, phường Hà Lâm. Theo như gia đình trình bày, trong 108m² nêu trên có 44m² đất là diện tích đất được nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th. Trên thửa đất có 02 ngôi nhà được mô tả như sau:

+ Nhà 1: Nhà cấp 4 có diện tích 40m², trong đó có 26m² đất thuộc diện tích đất chuyển nhượng từ anh M, chị Thủy sang cho anh B;

+ Nhà 2: Là nhà ống 04 tầng có diện tích 68m², trong đó có 18m² đất thuộc diện tích đất chuyển nhượng từ anh M, chị Th sang cho anh B;

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, xử:

Căn cứ điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 697 đến điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điều 30, 31, 73 luật đất đai 1993 (tương ứng điều 136, 106, 146 Luật đất đai 2003; tương ứng điều 166, 167, 170 Luật đất đai 2013); điều 147, 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Luật án phí và lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2001 giữa anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th với anh Nguyễn Văn B có hiệu lực pháp luật.

2. Anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th, anh Nguyễn Văn B có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn B. Trường hợp Anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th gây khó khăn thì anh Nguyễn Văn B được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/3/2020, bị đơn anh Nguyễn Văn M kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, lý do: Không xem xét kỹ chứng cứ, không triệu tập người làm chứng đến phiên tòa, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm: Cấp sơ thẩm sai sót trong quá trình giải quyết vụ án như đơn khởi kiện không có ngày tháng, hoãn phiên tòa nhưng ngày 10/02/2020 mới thông báo cho bị đơn, thẩm định không có mặt bị đơn, không đưa người làm chứng tham gia tố tụng; VKS yêu cầu điều tra 4 nội dung nhưng không thực hiện. Về nội dung: bị đơn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, người ký xác nhận hợp đồng trong khi không có mặt người chuyển nhượng. Đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 285, Điều 286, Điều 294 BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm; Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73 Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người bảo vệ quyền

lợi ích hợp pháp cần rút kinh nghiệm trong cách xưng hô vì vụ án dân sự thì đại diện viện kiểm sát không phải là cơ quan công tố.

Về kháng cáo: Kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ đề nghị HĐXX bác kháng cáo. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có những tồn tại trong cách tuyên án, đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo, anh Nguyễn Văn M kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, lý do: Không xem xét kỹ chứng cứ, không triệu tập người làm chứng đến phiên tòa, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đương sự nêu bản án sơ thẩm có nhiều thiếu sót nêu trên, và không có việc chuyển nhượng QSDĐ nên đề nghị bác đơn khởi kiện, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Hội đồng xét xử thấy:

Đối với quan điểm luật sư: Đơn khởi kiện của anh B không có ngày tháng năm, nhưng được đóng dấu công văn đến của Tòa án, hoãn phiên tòa nhưng thông báo chậm cho đương sự, thẩm định của cấp sơ thẩm không có mặt bị đơn, không đo vẽ, không triệu tập người làm chứng và những yêu cầu điều tra bổ sung của Viện kiểm sát cùng cấp, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Những thiếu sót này của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Cấp phúc thẩm đã khắc phục bổ sung.

Đối với nội dung anh, chị M- Th không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh B năm 2001, cũng là nội dung kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy:

Để chứng minh việc anh, chị M- Th có được đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ cho anh B phải căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự năm 1995, để giải quyết.

Điều 30, Điều 70 Luật Đất đai năm 1993, quy định: “*Người sử dụng đất có những quyền sau:*

1-.....

3- Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995, quy định: “Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi có đủ điều kiện sau đây:

- 1- *Có giấy chứng nhận QSDĐ ...*
- 2- *...*
- 3- *...*
- 4- *Đất không có tranh chấp”.*

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ thấy: Năm 2001, anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th đã được UBND tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu S747090; vào sổ số 3421 ngày 20/8/2001 diện tích 110,2 m² tại tổ 14 khu 1 (nay là tổ 2, khu 3) phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Như vậy, anh, chị M-Th có đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Để chứng minh có việc chuyển nhượng hay không, căn cứ các tài liệu trong hồ sơ thấy: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 06/9/2001, vợ chồng anh, chị Nguyễn Văn M- Hà Thị Th chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn B QSDĐ diện tích 44m², được UBND phường Hà Lâm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Nội dung: thửa đất chuyển nhượng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3421; lý do chuyển nhượng cho em trai một phần đất diện tích 44m² với giá thỏa thuận là 8.000.000 (tám triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh, chị M- Th với anh B và đã được bà Vũ Thị D là Chủ tịch UBND phường Hà Lâm ký tên đóng dấu chứng thực việc mua bán đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị M- Th với anh B được UBND phường Hà Lâm xác nhận ngày 06/9/2001, phù hợp quy định Điều 24 Nghị định 75/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

Tại phiên tòa, anh M xác định anh chỉ là người đứng tên hộ mẹ đẻ bà B1 trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp (mẹ đẻ bà B1 ủy quyền đứng tên) và không chuyển nhượng QSDĐ cho anh B nhưng không cung cấp được tài liệu chứng M.

Những người làm chứng các chị Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Th2 tại phiên tòa phúc thẩm khai ngôi nhà cấp 4 là của bà Lê Thị B1 (mẹ đẻ) xây năm 1999, thuê anh B và anh H xây dựng, nhà đã sửa hai lần do chị T sửa (lát nền, đóng trần, lợp tôn lạnh). Tại cấp phúc thẩm đã yêu cầu người làm chứng cung cấp chứng cứ, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Anh Nguyễn Văn H khai: Trước năm 2001, bố mẹ có chia đất cho tám anh chị em, người thì 8m, người thì 9 đến 10 m mặt đường 336. Anh là anh cả nên cùng mẹ chia đất. Phần của anh B nằm trong phần đất của anh M. Khi cấp giấy CNQSDĐ cho anh M mới tách ra cho anh B thông qua hợp đồng mua bán năm 2001. Sau khi chuyển nhượng, anh M đã ủy quyền cho anh đi làm thủ tục tách thửa cho anh B nhưng không làm được, do diện tích nhỏ nên không tách được giấy CNQSDĐ cho anh B. Sau đó anh đã trả lại giấy tờ cho anh B.

Tại các bản kết luận giám định của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh và Viện khoa học kỹ thuật hình sự- Bộ Công an đều khẳng định: Chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2001 do anh chị Nguyễn Văn M- Hà Thị Th ký.

Thực tế, anh B đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên phần đất trước khi chuyển nhượng năm 2001, nay vẫn đang sử dụng; năm 2015 anh, chị B- H1 xây nhà 4 tầng trên diện tích đất chuyển nhượng còn lại. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng anh, chị M- Th, các chị Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị Th2 khai không ai phản đối khi xây dựng.

Điều 166 Luật Đất đai. Quyền chung của người sử dụng đất, quy định:

“1.Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

.....

5. Được Nhà nước B hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình”.

Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất pH được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

.....

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã”.

Như vậy, đủ cơ sở khẳng định ngày 06/9/2001, anh, chị Nguyễn Văn M- Hà Thị Th đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn B quyền sử dụng đất với diện tích 44m². Kháng cáo của anh Nguyễn Văn M không có căn cứ chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đủ điều kiện có hiệu lực, đã được pháp luật công nhận.

Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 1995. Nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất, quy định:

“Bên chuyển quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1- Xin phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm

quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

2- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao;

3- Chuyển giao đất cho bên nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thoả thuận trong hợp đồng và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất... ”.

Điều 285 Bộ luật dân sự năm 1995 (Điều 274 BLDS 2015), quy định: “Nghĩa vụ dân sự là việc mà theo đó, một hoặc nhiều chủ thể (sau đây gọi là bên có nghĩa vụ) phải chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá trị, thực hiện công việc... vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ thể khác (sau đây là bên có quyền) ”.

Từ những phân tích và các quy định pháp luật nêu trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc anh, chị Nguyễn Văn M- Hà Thị Th có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết ngày 06/9/2001.

[3] Quan điểm của VKS nhân dân tỉnh Quảng Ninh có căn cứ chấp nhận.

[4] Án sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2001 giữa anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th với anh Nguyễn Văn B có hiệu lực pháp luật là không chính xác, mặt khác cấp sơ thẩm thẩm định không xác định diện tích cụ thể là thiếu sót, cấp phúc thẩm đã bổ sung. Theo đo đạc thẩm định diện tích chuyển nhượng theo GCNQSDĐ 44m² hiện nay chỉ có 42,5m², trong đó diện tích chuyển nhượng nằm trong ngôi nhà cấp 4 là 25.5m², diện tích chuyển nhượng nằm trong ngôi nhà bốn tầng là 17m². Mặc dù, bản án không có kháng cáo, kháng nghị nhưng cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về những nội dung: Buộc các bên thực hiện hợp đồng và bổ sung diện tích đất và tứ cận.

Anh Nguyễn Văn B có trách nhiệm liên hệ với vợ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSDĐ theo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai năm 2015.

[5] Án phí phúc thẩm, chi phí giám định, thẩm định: Anh M phải chịu án phí phúc thẩm.

-Về chi phí giám định: Tại cấp sơ thẩm anh B đã nộp 5.000.000 đồng chi phí giám định. Yêu cầu của anh B được chấp nhận nên buộc anh, chị M -Th có nghĩa vụ liên đới phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí giám định. Số tiền này trả lại anh Nguyễn Văn B 5.000.000 đồng.

- Chi phí đo đạc: Tại cấp phúc thẩm, anh B dự nộp 1.000.000đ, để đo đạc thẩm định. Đã chi và thanh toán xong với anh B. Do yêu cầu của anh B được chấp nhận nên buộc anh, chị M- Th có nghĩa vụ hoàn trả cho anh B chi phí thẩm định 1.000.000đ.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn M; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 30,31,73 Luật Đất đai 1993 (tương ứng Điều 136, 106, 146 Luật Đất đai 2003; tương ứng Điều 166, 167; 170 Luật Đất đai 2013); Điều 274, 357 BLDS năm 2015; Điều 148, 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Luật án phí và lệ phí tòa án; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B.

1-Buộc anh, chị Nguyễn Văn M- Hà Thị Th có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho anh Nguyễn Văn B theo đơn xin chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết ngày 06/9/2001, được UBND phường Hà Lâm xác nhận ngày 06/9/2001.

2- Anh Nguyễn Văn B được quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng 44m².

3- Anh Nguyễn Văn B và anh, chị Nguyễn Văn M - Hà Thị Th có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục bổ sung tên Người sử dụng đất trên giấy CNQSDĐ đã cấp theo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai năm 2015, theo sơ đồ thẩm định ngày 09/6/2020 có diện tích 42,5 m², trong đó diện tích chuyển nhượng nằm trong ngôi nhà cấp 4 là 25.5m², diện tích chuyển nhượng nằm trong ngôi nhà bốn tầng là 17m². Tại địa chỉ: Tổ 14, khu 1 nay là: Tổ 2, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Tứ cận: Phía Tây giáp nhà anh chị Th3; phía Bắc giáp đường 336; phía Nam giáp đường xóm; phía Đông giáp nhà chị Nguyễn Thị Th2 (Kèm theo bản án có Biên bản thẩm định ngày 03/6/2020 và sơ đồ đo đạc tháng 6/2020).

Trả lại anh Nguyễn Văn B các tài liệu bản chính để làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ, gồm: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị Nguyễn Văn M- Hà Thị Th và anh Nguyễn Văn B có xác nhận của UBND phường Hà Lâm ngày 06/9/2001 và đăng ký nhà ở, đất ở mang tên anh Nguyễn Văn M có xác nhận của UBND phường Hà Lâm ngày 14/3/1999.

4. Về chi phí giám định, thẩm định: Anh, chị Nguyễn Văn M -Hà Thị Th liên đới phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí giám định. Số tiền này trả lại anh Nguyễn Văn B 5.000.000 đồng.

Anh, chị Nguyễn Văn M -Hà Thị Th liên đới phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định. Số tiền này trả lại anh Nguyễn Văn B 1.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn M và chị Hà Thị Th liên đới phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đ; anh Nguyễn Văn M phải chịu 300.000đ, án phí phúc thẩm, được trừ đi 300.000đ, dự phí phúc thẩm nộp tại Biên

lai số 0002266 ngày 16 tháng 3 năm 2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu thi hành án mà anh, chị Nguyễn Văn M -Hà Thị Th chậm trả cho anh Nguyễn Văn B đối với số tiền nêu trên khi đến hạn thì anh, chị Nguyễn Văn M -Hà Thị Th phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật Thi hành án Dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long;
- Chi cục thi hành án dân sự tp Hạ Long;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Văn Thắng

