

Bản án số: 361/2021/DS-PT

Ngày: 20-10-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất .

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lan Anh**

*Các Thẩm phán*

**Ông Vũ Viết Văn**

**Ông Mai Tiến Dũng**

**- 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:** Ông **Nguyễn Mạnh Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 2 năm 2021 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 06 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **Phạm Minh Hiếu**, sinh năm 1951; *Có mặt.*

Bà **Bùi Thị Huân**, sinh năm 1957; *Có mặt.*

**HKTT:** Số 27 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội.

**Bị đơn:** Bà **Tạ Thị Loan**, sinh năm 1951.

Trú tại: số 06, phố Trần Nhật Duật, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Tạ Thị Loan:* Ông **Phạm Đình Lai**, sinh năm 1959; Trú tại: Số nhà 1, hẻm 107/11 ngõ Thổ Quan, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, Hà Nội. Theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 20/7/2021. *Có mặt.*

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

1. Ông **Nguyễn Mộc Lân**, sinh năm 1945 (đã chết ngày 17/11/2020).

*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lân:*

1.1. Bà **Tạ Thị Loan**, sinh năm 1951;

Trú tại: số 06, phố Trần Nhật Duật, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1.2. Anh **Nguyễn Ngọc Thành**, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 29 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Thành:* Anh **Nguyễn Kim Ngọc**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 06 phố Trần Nhật Duật, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/7/2021. *Có mặt.*

1.3. Anh **Nguyễn Kim Ngọc**, sinh năm 1984; *Có mặt.*

Địa chỉ: Số 06 phố Trần Nhật Duật, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Lô No1, Khu Trung tâm Hành chính mới, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Cán Thị Việt Hà-Chủ tịch UBND quận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông **Bùi Xuân Hà**, Phó Chủ tịch UBND quận. Theo Giấy ủy quyền số 04/UBND-GUQ ngày 22/6/2021. *Xin vắng mặt.*

*Do có kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị Loan, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mộc Lân.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn ông Phạm Minh Hiếu và bà Bùi Thị Huân trình bày :***

Ngày 26/12/1995 UBND thị xã Hà Đông có quyết định số 1472/QĐ-UB giao cho bà Bùi Thị Huân công tác tại Bệnh viện tỉnh Hà Tây được sử dụng lô đất số 156 diện tích 64m<sup>2</sup> (đã được nhà nước thanh lý 64m<sup>2</sup> có sơ đồ chi tiết phân lô 156 ngày 20/6/1995 của Sở xây dựng Hà Tây). Vợ chồng ông bà đã xây dựng 1 ngôi nhà 2 tầng có tổng diện tích đã xây dựng mặt bằng tầng 1 là 80,1m<sup>2</sup> tại đây từ năm 1985.

Ngày 08/3/1997, ông bà thỏa thuận bán một phần nhà đất tại đây cho bà Tạ Thị Loan có chồng là ông Nguyễn Mộc Lân với diện tích khoảng trên dưới 23,87m<sup>2</sup>. Việc mua bán giữa hai bên có lập thành giấy tờ, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Nghiêm, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Trên giấy tờ không xác định kích thước cụ thể vì khi đó chưa được thanh lý hết diện tích thực tế đang sử dụng. Tuy nhiên, hai bên có bàn giao cho

nhau phần nhà trên diện tích đất khoảng  $23,87\text{m}^2$  (trong đó có khoảng  $4\text{m}^2$ ) là đất lưu không chưa thanh lý giáp với mặt đường Nguyễn Thái Học, còn khoảng  $19,87\text{m}^2$  có xác định phần tiếp giáp với các hộ xung quanh. Hai bên thỏa thuận, tiền thanh toán đợt 1 cho  $19,87\text{m}^2$  là 96.458.915 đồng. Phần khoảng  $4\text{m}^2$  còn lại, hai bên thỏa thuận sau khi ông Hiếu bà Huân được thanh lý hai bên sẽ thanh toán nốt (đợt 2) để kết thúc hợp đồng với giá  $4\text{m}^2 \times 9,5 \text{ chỉ} \times 511.000 \text{ đồng} = 19.408.915 \text{ đồng}$ . Nhà đất chuyển nhượng được giao cho nhà bà Loan trực tiếp sử dụng từ ngày 08/3/1997.

Tháng 6/2008, gia đình ông bà Hiếu, Huân được thanh lý  $16,1\text{m}^2$  đất lưu không còn lại, tháng 10/2008 ông bà nhận được bì đỏ cấp cho diện tích  $80,1\text{m}^2$  (bao gồm cả diện tích đã bán cho gia đình ông Lân, bà Loan). Ông Hiếu, bà Huân và ông Lân, bà Loan không thỏa thuận được giá thanh toán  $4\text{m}^2$  còn lại nên ông Lân, bà Loan đã đề nghị các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết.

Ngày 20/9/2010, UBND quận Hà Đông đã ra quyết định số 7521 thu hồi để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hiếu, bà Huân tại địa chỉ 27 Nguyễn Thái Học với diện tích  $80,1\text{m}^2$ . Ông bà không nhất trí nên đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án, đồng thời khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán giữa gia đình ông bà với gia đình bà Loan.

Quá trình giải quyết vụ án dân sự, ngày 25/01/2013 hai bên nhất trí thỏa thuận thanh toán  $4\text{m}^2$  còn lại với giá 85.000.000 đồng/ $\text{m}^2$ , tổng là 340.000.000 đồng. Ông bà Lân Loan đã trả cho ông bà Hiếu Huân 170.000.000 đồng; số còn lại hai bên thỏa thuận thanh toán nốt khi các bên hoàn tất thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lân, bà Loan tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông Hiếu rút đơn khởi kiện để thực hiện việc đo đạc theo thỏa thuận trong vụ án dân sự. Khi UBND quận xuống đo đạc gia đình ông Lân không đồng ý với cách xác định mốc giới của Ủy ban, nên sự việc không thực hiện được. Ông Hiếu bà Huân tiếp tục khởi kiện vụ án dân sự đề nghị Tòa án Hà Đông tuyên bố hợp đồng mua bán giữa hai bên là vô hiệu, hai bên trả cho nhau những gì đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hiếu bà Huân yêu cầu: Ông Lân, bà Loan trả gia đình ông bà Hiếu Huân 20cm (là phần trên móng tường nhà của ông bà Hiếu Huân) kể từ bức tường ngăn giữa hai nhà của gia đình ông Hiếu đo về phía nhà ông Lân, bà Loan Phần; diện tích đất còn lại ông bà Lân Loan sử dụng được

tính trừ diện tích đã thanh toán khi chuyển nhượng là 19,87m<sup>2</sup>; số diện tích còn lại chưa thanh toán sẽ tính theo giá trị định giá mới nhất theo thông báo của Tòa án là 95.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> được trừ số tiền 170.000.000 đồng đã thanh toán khi thực hiện thỏa thuận năm 2013. Trường hợp gia đình ông bà Lân Loan không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Bị đơn bà Tạ Thị Loan và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mộc Lân trình bày:***

Vợ chồng ông bà mua nhà đất của ông Hiếu, bà Huân từ năm 1987, việc mua bán giữa hai bên có lập thành giấy tờ, có người làm chứng, không có xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền. Trên giấy tờ không xác định kích thước cụ thể xong hai bên có bàn giao cho nhau phần nhà trên diện tích đất khoảng 23,87m<sup>2</sup> (trong đó có khoảng 4m<sup>2</sup>) là đất lưu không chưa thanh lý giáp với mặt đường Nguyễn Thái Học; còn khoảng 19,87m<sup>2</sup> có xác định phần tiếp giáp với các hộ xung quanh, hiện trạng mốc giới từ khi chuyển nhượng đến nay không có gì thay đổi. Gia đình ông bà đã trả cho nhà ông Hiếu 96.458.915 đồng (cho diện tích 19,87m<sup>2</sup>), khoảng 4m<sup>2</sup> còn lại hai bên thỏa thuận sau khi gia đình ông Hiếu được thanh lý hai bên sẽ thanh toán nốt để kết thúc hợp đồng với giá 9,5 chỉ vàng/1m<sup>2</sup>.

Nhưng sau khi được thanh lý và cấp bìa đỏ năm 2008 đối với toàn bộ nhà đất nêu trên, ông Hiếu, bà Huân yêu cầu ông Lân, bà Loan phải thanh toán 4m<sup>2</sup> còn lại với giá 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Gia đình ông Lân, bà Loan không đồng ý nên đã đề nghị các cơ quan chức năng xem xét giải quyết.

Ngày 20/9/2010, UBND quận Hà Đông đã ra quyết định 7521 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hiếu tại địa chỉ 27 Nguyễn Thái Học với diện tích 80,1m<sup>2</sup>. Ngày 28/01/2011, UBND quận Hà Đông đã ký quyết định BC167827 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho gia đình ông bà Lân Loan 19,87m<sup>2</sup> đất, tại địa chỉ 29 Nguyễn Thái Học nhưng ông Hiếu đã kiện tại Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng mua bán diện tích nhà đất này giữa hai bên. Do vậy UBND quận Hà Đông chưa bàn giao giấy chứng nhận này cho gia đình ông Lân, bà Loan. Năm 2013 hai bên thỏa thuận thanh toán 4m<sup>2</sup> với giá 340.000.000 đồng, đã thanh toán 170.000.000 đồng. Song từ đó đến nay gia đình ông Hiếu không thực hiện thỏa thuận, không hoàn tất thủ tục đối với 4m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho gia đình ông bà theo thỏa thuận nêu trên.

Đến nay, ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Hiếu và công nhận hợp đồng mua bán giữa hai bên với phần diện tích 19,87m<sup>2</sup>. Phần còn lại trên dưới 4m<sup>2</sup> các bên thực hiện nốt cam kết tại giấy mua bán nhà lập ngày 08/3/1997.

Đồng ý hủy bỏ thỏa thuận ngày 25/01/2013 nếu ông Hiếu, bà Huân không đồng ý thực hiện; yêu cầu gia đình ông Hiếu trả lại số tiền 170.000.000 đồng và phải chịu trách nhiệm bồi thường số tiền 30.000.000 đồng với lý do ông Hiếu vi phạm hợp đồng mua bán, vi phạm thỏa thuận.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND quận Hà Đông có ý kiến:***  
Về thửa đất số 159, tờ bản đồ 09, địa chỉ 27 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông:

Ngày 26/12/1995 UBND quận Hà Đông ban hành quyết định số 1472/QĐ-UB về việc giao đất xây dựng nhà ở gia đình cho bà Bùi Thị Huân, lô đất số 156, diện tích 64,0m<sup>2</sup> tại Khu tập thể Bệnh viện tỉnh phường Quang Trung (nay là số nhà 27 Nguyễn Thái Học). Kích thước thửa đất thể hiện trong sơ đồ quy hoạch chi tiết phân lô được Sở xây dựng xác nhận ngày 20/6/1995).

Theo sổ mục kê UBND phường Quang Trung lập năm 1999, diện tích bà Huân sử dụng có số thửa 159, tờ bản đồ 09 diện tích 80,9m<sup>2</sup>. Diện tích tăng 16,9m<sup>2</sup> do quá trình sử dụng bà Huân lấn chiếm phần đất lưu không đường Nguyễn Thái Học. Kích thước thửa đất thể hiện tại bản trích sao do phường Quang Trung lập năm 1999, số thửa 159, tờ bản đồ số 9.

Diện tích đo đạc thực tế hiện trạng năm 2007 là 80,1m<sup>2</sup>, phần lấn chiếm là 16,1m<sup>2</sup>. Theo quy hoạch tại quyết định số 1782 QĐ/UB ngày 21/10/2006 của UBND tỉnh Hà Tây, diện tích lấn chiếm 16,1m<sup>2</sup> của gia đình bà Huân không nằm trong quy hoạch đường. Theo đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2007 của ông Phạm Minh Hiếu và bà Bùi Thị Huân, UBND phường Quang Trung đã làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh Hiếu và bà Bùi Thị Huân đối với thửa đất trên. Ngày 03/10/2008, UBND thành phố Hà Đông đã ban hành quyết định số 1070/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 109 hộ gia đình trong đó có bà Bùi Thị Huân và ông Phạm Minh Hiếu GCNQSDĐ số AN934095 đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 9, diện tích 80,1m<sup>2</sup> tại số 27 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông.

Năm 2010, ông Nguyễn Mộc Lân kiến nghị về việc diện tích gia đình ông Hiếu, bà Loan được cấp sổ đỏ bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng cho gia đình ông bà Lân, Loan. Ngày 20/9/2010, UBND quận Hà Đông đã ban hành quyết định 7521/QĐ - UBND thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN934095 đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 9, diện tích 80,1m<sup>2</sup> tại số 27 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông đã cấp cho bà Bùi Thị Huân và ông Phạm Minh Hiếu.

UBND quận Hà Đông, Hà Nội không có ý kiến về việc giải quyết yêu cầu của các đương sự.

Ngày 03/10/2019, Hội đồng định giá tài sản đã xác định tổng trị giá tài sản đã định giá tại thửa đất 159, tờ bản đồ 09 địa chỉ 27, 29 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông là 8.801.766.751 đồng (*Tám tỷ, tám trăm linh một triệu, bảy trăm sáu sáu nghìn, bảy trăm năm một đồng*). Trong đó phần nhà đất gia đình bà Loan, ông Lân sử dụng trên diện tích đất 25m<sup>2</sup> là 2.471.286.893 đồng; giá trị quyền sử dụng đất là 95.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

#### **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

*Nguyên đơn yêu cầu:*

Trường hợp thứ nhất: Nếu ông Lân, bà Loan sử dụng đúng diện tích 23,87m<sup>2</sup> hai bên thỏa thuận chuyển nhượng; giá 4m<sup>2</sup> còn lại ông bà nhất trí 2m<sup>2</sup> tương đương giá trị 170.000.000 đồng đã được ông Lân bà Loan thanh toán theo thỏa thuận năm 2013; số 2m<sup>2</sup> chưa thanh toán, ông bà yêu cầu mức giá thanh toán theo Tòa án đã xác định là 95.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

Trường hợp thứ hai: Nếu ông Lân, bà Loan sử dụng toàn bộ diện tích 25m<sup>2</sup> như hiện trạng Tòa án đã xác định, yêu cầu ông Lân bà Loan phải thanh toán thêm phần diện tích vượt quá 23,87m<sup>2</sup> với giá thị trường 150.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

*Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lân có ý kiến:* Yêu cầu Tòa bác yêu cầu của ông Hiếu, bà Huân. Công nhận việc mua bán theo đúng thỏa thuận tại giấy bán nhà hai bên ký kết ghi ngày 8/3/97. Theo đó 4m<sup>2</sup> còn chưa thanh toán có giá 9,5 chỉ vàng/1m<sup>2</sup>; tổng thành tiền 4m<sup>2</sup> là 19.408.000 đồng. Ông bà không đề nghị giải quyết yêu cầu ông Hiếu, bà Huân trả lại ông bà 170.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền lãi vì vi phạm thỏa thuận, mà việc này ông bà có thể đề nghị giải quyết bằng một vụ việc khác.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cơ quan, người tiến hành và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên thời hạn giải quyết vụ án của Tòa án còn chưa đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên, tại thời điểm giao kết tuy không đảm bảo về hình thức song là hoàn toàn tự nguyện; các bên đã thực hiện việc thanh toán phần lớn giá trị tài sản và chuyển giao quyền sử dụng cho nhau từ năm 1997. Mốc giới tài sản đã giao cho đến nay không có gì thay đổi. Vì vậy cần giữ nguyên hiện trạng, căn cứ diện tích thực tế yêu cầu các bên tiếp tục hoàn tất việc thực hiện thỏa thuận mua bán. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hợp đồng hai bên đã ký kết, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với phần diện tích chưa thanh toán. Mức giá đối với phần diện tích chưa thanh toán theo kết quả định giá do Tòa án xác định là 95.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn trả lại 170.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Hiếu và bà Bùi Thị Huân.

Xác nhận Giấy bán nhà ghi ngày 08/3/97 giữa bà Bùi Thị Huân, ông Phạm Minh Hiếu với bà Tạ Thị Loan và chồng là ông Nguyễn Mộc Lân có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Tạ Thị Loan, ông Nguyễn Mộc Lân tiếp tục thanh toán trả bà Bùi Thị Huân, ông Phạm Minh Hiếu số tiền 297.350.000 đồng (*Hai trăm chín bảy triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*), tương đương giá trị quyền sử dụng 3,13m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng.

3. Giao bà Tạ Thị Loan và ông Nguyễn Mộc Lân tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 25m<sup>2</sup> tại thửa đất số 159, tờ bản đồ 09, có địa chỉ

số nhà 29 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông, Hà Nội (*có sơ đồ chi tiết kèm theo*).

Bà Tạ Thị Loan, ông Nguyễn Mộc Lâm được thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo diện tích đất thực tế hiện đang sử dụng theo sơ đồ chi tiết nêu trên.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 03/6/2020, bị đơn bà Tạ Thị Loan, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mộc Lâm kháng cáo bản án sơ thẩm số 20/2020/DSST ngày 26/5/2020 của Toà án nhân dân quận Hà Đông.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo, người kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Xem xét lại toàn bộ nội dung bản án để huỷ nội dung: “Buộc bà Tạ Thị Loan, ông Nguyễn Mộc Lâm tiếp tục thanh toán trả bà Bùi Thị Huân, ông Phạm Minh Hiếu số tiền 297.350.000 đồng (Hai trăm chín bảy triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng), tương đương giá trị quyền sử dụng 3,13m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng”.

2. Buộc hai bên thực hiện các quyền nghĩa vụ trong nội dung đã thoả thuận tại giấy tờ mua bán lập ngày 08/3/1997.

3. Căn cứ vào hoàn cảnh thời điểm mua bán (việc xác định diện tích), nội dung giấy tờ mua bán, bản đồ đo đạc diện tích thực tế công nhận mục 3 của quyết định trong bản án.

3. Đối với số tiền 170.000.000 đồng, bên giao tiền sẽ yêu cầu bên nhận trả lại không lấy làm nội dung để xem xét giải quyết vụ án này.

***Tại phiên toà phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Các đương sự không thoả thuận được với nhau để giải quyết vụ án.



***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên toà 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 phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên toà; 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:**

- Kháng cáo của ông Nguyễn Mộc Lân và bà Tạ Thị Loan kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo. Do vậy, kháng cáo của bà Loan, ông Lân là hợp lệ.

- Ngày 17 tháng 11 năm 2020 ông Nguyễn Mộc Lân mất; Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Mộc Lân là bà Tạ Thị Loan, anh Nguyễn Ngọc Thành, anh Nguyễn Kim Ngọc vào tham gia tố tụng theo quy định.

- Việc ủy quyền tham gia tố tụng và những người được ủy quyền có mặt theo đúng quy định của pháp luật.

**[2] Về nội dung:** Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của bà Tạ Thị Loan và ông Nguyễn Mộc Lân đề nghị: Công nhận hợp đồng mua bán năm 1997; không chấp nhận việc tiếp tục thanh toán 297.350.000đ cho nguyên đơn, không giải quyết số tiền 170.000 trong vụ án này.

**2.1. Về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.**

Tài liệu do các đương sự và UBND quận Hà Đông cung cấp xác định: Nhà đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ 09, hiện nay có địa chỉ 27, số 29 phố Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông có nguồn gốc do UBND tỉnh Hà tây giao cho bà Bùi Thị Huân làm nhà ở năm 1995 có diện tích 64m<sup>2</sup>. Năm 1997, bà Huân và chồng là ông Hiếu đã chuyển nhượng cho bà Tạ

Thị Loan, chồng là ông Nguyễn Mộc Lâm một phần nhà đất tại thửa đất nêu trên với diện tích thỏa thuận khoảng 23,87m<sup>2</sup>. Số tiền đã thanh toán cho diện tích 19,87m<sup>2</sup> là 96.458.000 đồng; số tiền còn lại cho diện tích khoảng trên dưới 04m<sup>2</sup> hai bên thỏa thuận tương đương 9,5 chỉ vàng/1m<sup>2</sup>, khi nào thanh lý xong hai bên sẽ thanh toán nốt. Việc mua bán không thực hiện thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông bà Lâm, Loan đã sử dụng toàn bộ diện tích thỏa thuận chuyển nhượng, không có kích thước chi tiết song ổn định mốc giới từ đó đến nay.

## *2.2. Về quá trình xảy ra tranh chấp:*

Từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay đã xảy ra nhiều tranh chấp cụ thể:

Tháng 6/2008, gia đình ông bà Hiếu Huân được thanh lý 16,1m<sup>2</sup> đất lưu không còn lại, tháng 10/2008 ông bà nhận được bì đỏ cấp cho diện tích 80,1m<sup>2</sup> (bao gồm cả diện tích đã bán cho gia đình ông Lâm, bà Loan). Ông Hiếu bà Huân và ông Lâm bà Loan không thỏa thuận được giá thanh toán 4m<sup>2</sup> còn lại nên ông Lâm bà Loan đã đề nghị các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết.

Ngày 20/9/2010, UBND quận Hà Đông đã ra quyết định số 7521 thu hồi để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hiếu, bà Huân tại địa chỉ 27 Nguyễn Thái Học với diện tích 80,1m<sup>2</sup>. Ông bà không nhất trí nên đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án, đồng thời khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán giữa gia đình ông bà với gia đình bà Loan, ông Lâm.

Quá trình giải quyết vụ án dân sự, ngày 25/01/2013 hai bên nhất trí thỏa thuận thanh toán 4m<sup>2</sup> còn lại với giá 85 triệu đồng/1m<sup>2</sup>, tổng là 340.000.000 đồng. Ông bà Lâm Loan đã trả cho ông bà Hiếu Huân 170.000.000 đồng; số còn lại hai bên thỏa thuận thanh toán nốt khi các bên hoàn tất thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm, bà Loan tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông Hiếu rút đơn khởi kiện để thực hiện việc đo đạc theo thỏa thuận trong vụ án dân sự. Khi UBND quận xuống đo đạc gia đình ông Lâm không đồng ý với cách xác định mốc giới của Ủy ban, nên sự việc không thực hiện được. Ông Hiếu bà Huân tiếp tục khởi kiện vụ án dân sự đề nghị Tòa án Hà Đông tuyên bố hợp đồng mua bán giữa hai bên vô hiệu hai bên trả cho nhau những gì đã nhận.

Qua xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 03/10/2019, diện tích thửa đất là 80,1m<sup>2</sup>; trong đó 64m<sup>2</sup> đã hoàn tất thủ tục thanh lý, phần 16,1m<sup>2</sup> còn lại không nằm trong chỉ giới quy hoạch đường, do hai bên có tranh chấp nên chưa được thanh lý. Phần ông bà Lâm Loan sử dụng có diện tích 25m<sup>2</sup>; ông bà Hiếu

Huân sử dụng 55,1m<sup>2</sup>. Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá tháng 12/2019 là 95.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hiếu, bà Huân với bà Loan, ông Lân mặc dù không tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức tại thời điểm giao kết do lỗi của cả hai bên, song việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên là ngay thẳng, các bên đã thực hiện gần hết các nghĩa vụ theo thỏa thuận tại giấy tờ mua bán năm 1997. Riêng 4m<sup>2</sup> cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định đất nằm trong diện lấn chiếm chưa được thanh lý các bên thỏa thuận khi nào được thanh lý gia đình bà Loan sẽ trả tiền theo giấy thỏa thuận.

Theo quy hoạch tại quyết định số 1782/QĐ/UB ngày 21/10/2006 của UBND tỉnh Hà Tây, diện tích lấn chiếm 16,1m<sup>2</sup> của gia đình bà Huân không nằm trong quy hoạch đường được xét thanh lý. Ngày 03/10/2008, UBND thành phố Hà Đông đã ban hành quyết định số 1070/QĐ- UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 109 hộ gia đình trong đó có bà Bùi Thị Huân và ông Phạm Minh Hiếu GCNQSDĐ số AN934095 đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 9, diện tích 80,1m<sup>2</sup> tại số 27 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông. Tuy nhiên, do có tranh chấp nên ngày 20/9/2010, UBND quận Hà Đông đã ra quyết định số 7521 thu hồi để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hiếu, bà Huân.

Đến năm 2013, lúc này phần đất còn lại được thanh lý, gia đình ông Hiếu bà Loan lại tiếp tục thỏa thuận giải quyết phần đất đang tranh chấp với giá 85.000.000đ/m<sup>2</sup> mặc dù gia đình bà Loan chưa thanh toán 2m<sup>2</sup> còn lại nhưng giao dịch vẫn có hiệu lực thi hành. Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 129, Điều 158, Điều 161, Điều 175, Điều 688 Bộ luật dân sự, công nhận hiệu lực của hợp đồng, công nhận các giao dịch đã thực hiện, buộc các bên tiếp tục thực hiện giao dịch còn lại và xác nhận quyền của các bên đối với tài sản đã giao dịch theo quy định và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng mua bán giữa hai bên là vô hiệu của ông Hiếu bà Huân là đúng pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định lại ranh giới, thay đổi hiện trạng sử dụng đất giữa hai bên và thanh toán phần diện tích còn lại theo kết quả định giá mới nhất là 95.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> và giá thị trường 150.000.000đ/1m<sup>2</sup>, thì thấy: Phần diện tích chuyển nhượng vẫn nguyên hiện trạng, mốc giới đã được bàn giao cho bên mua sử dụng ổn định từ năm 1997; phần đã thanh toán là 21,87m<sup>2</sup> (bao gồm 19,87m<sup>2</sup> thanh toán lần 1 năm 2013 là 02m<sup>2</sup> tương đương 170.000.000 đồng). Đến nay, phần diện tích còn lại chưa thanh lý phù hợp quy

hoạch, trong diện được thanh lý theo chính sách chung. Vì vậy, cần giữ nguyên hiện trạng bên mua hiện đang sử dụng, buộc bên mua tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với phần diện tích chưa thanh toán.

Phần diện tích gia đình ông bà Hiếu Huân đã giao cho ông bà Lân Loan sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng chưa thanh toán là  $25\text{m}^2 - 21,87\text{m}^2 = 3,13\text{m}^2$ . Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá hiện nay là:  $95.000.000 \text{ đồng} \times 3,13\text{m}^2 = 297.350.000 \text{ đồng}$ .

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán diện tích còn lại theo giá trị thị trường  $150.000.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2$  không có căn cứ nên không chấp nhận.

Về việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị công nhận hợp đồng, điều đó phù hợp quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Tuy nhiên, giá trị phần tài sản giao dịch còn lại đã được giao cho bên mua khai thác, sử dụng ngay từ thời điểm thực hiện thỏa thuận năm 1997. Đến năm 2013 hai bên thỏa thuận lại với giá  $170.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$  đã thanh toán  $2\text{m}^2$  và thanh toán  $2\text{m}^2$  còn lại khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo đạc. Khi UBND quận Hà Đông tiến hành đo đạc ông Lân không đồng ý nhưng ông Lân vẫn sử dụng phần diện tích tranh chấp. Vì vậy giá trị phần tài sản giao dịch còn lại bên mua chưa thanh toán cần được xác định tại thời điểm giải quyết vụ án, theo kết quả định giá do Tòa án xác định là  $95.000.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2$  để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Về việc đối với số tiền  $170.000.000 \text{ đồng}$  ông Lân và bà Loan yêu cầu gia đình bà Hiếu Huân phải thanh toán. Như đã phân tích ở trên Hợp đồng được công nhận hiệu lực theo quy định của pháp luật, theo đó các giao dịch, thanh toán đã thực hiện có giá trị thi hành đối với các bên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi lại số tiền  $170.000.000 \text{ đồng}$  bên mua đã thanh toán cho bên bán, theo đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường, tiền lãi phát sinh từ khoản tiền này của bị đơn và ông Lân.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Thị Loan và ông Nguyễn Mộc Lân.

Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] **Về án phí:**

Án phí sơ thẩm: Ông Hiếu, bà Huân là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

Cấp sơ thẩm buộc ông Lê, bà Loan thanh toán tiền cho nguyên đơn nhưng không buộc ông Lê, bà Loan phải chịu án phí có giá ngạch mà buộc họ chịu án phí không giá ngạch là sơ xuất. Tuy nhiên, các đương sự đều là những đối tượng người cao tuổi được miễn án phí theo quy định nên cần sửa nội dung này; ngoài ra cần tuyên quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Về án phí phúc thẩm: do đương sự đều là những đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 26; Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 129, Điều 158, Điều 161, Điều 175, Điều 688 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Thị Loan và ông Nguyễn Mộc Lê (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê là bà Tạ Thị Loan, anh Nguyễn Ngọc Thành, anh Nguyễn Kim Ngọc).

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Minh Hiếu và bà Bùi Thị Huân về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ghi ngày 08/3/1997 giữa bà Bùi Thị Huân, ông Phạm Minh Hiếu với bà Tạ Thị Loan và chồng là ông Nguyễn Mộc Lê vô hiệu.

- Xác nhận Giấy bán nhà ghi ngày 08/3/1997 giữa bà Bùi Thị Huân, ông Phạm Minh Hiếu với bà Tạ Thị Loan và chồng là ông Nguyễn Mộc Lê có hiệu lực pháp luật.

2.2. Buộc bà Tạ Thị Loan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Mộc Lê (bà Tạ Thị Loan, anh Nguyễn Ngọc Thành, anh Nguyễn Kim Ngọc) tiếp tục thanh toán trả bà Bùi Thị Huân, ông Phạm Minh Hiếu số tiền 297.350.000 đồng (*Hai trăm chín bảy triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*), tương đương giá trị quyền sử dụng 3,13m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng.

2.3. Giao bà Tạ Thị Loan và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Mộc Lê tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 25m<sup>2</sup>

tại thửa đất số 159, tờ bản đồ 09, có địa chỉ số nhà 29 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, quận Hà Đông, Hà Nội (*có sơ đồ chi tiết kèm theo*).

Bà Tạ Thị Loan, những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Mộc Lâm được thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo diện tích đất thực tế hiện đang sử dụng theo sơ đồ chi tiết nêu trên.

2.4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3. Về án phí:

Các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm

Ông Phạm Minh Hiếu, bà Bùi Thị Huân được nhận lại số tiền 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004234 ngày 19/6/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Bà Tạ Thị Loan được nhận lại 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009111 ngày 16/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông; những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Mộc Lâm được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009110 ngày 16/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền trên mà người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357, 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 thực hiện theo 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 Hà Đông;
- Chi cục THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Lan Anh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**