TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 337/2025/DS-PT
Ngày: 06/5/2025
V/v: Đòi 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: Bà Trần Thị Liên Anh
Các Thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng
Bà Nguyễn Thu Huyền
Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Phạm Phương Thảo, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Lê Thị Hồng Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 627/2024/TLPT-DS ngày 16/12/2024 về việc "*Đòi tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 500/2024/QĐ-PT ngày 19/12/2024; Thông báo mở lại phiên toà số 25/TB-TA ngày 28/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐPT-HPT ngày 10/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2025/QĐPT-HPT ngày 26/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 260/2025/QĐPT-HPT ngày 15/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự sau:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Chí H, sinh năm 1978;
HKTT và nơi ở: Số A đường X, quận C, thành phố Hà Nội;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Minh T, Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: P, Tòa T, A đường X, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968;
HKTT và nơi ở: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Thị H2, Văn phòng L1, Đoàn luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số E ngõ D L, quận T, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ông Hoàng Hưng N, sinh năm 1973;
HKTT: Tòa T8, căn 6, tầng 10 TimesCity – Số D M, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội
3.2 Ông Nguyễn Tài Q, sinh năm 1977;

HKTT: Dãy 3, tổ D, đường T, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội

3.3 Bà Đậu Thị B, sinh năm 1984;

Trú tại: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội.

3.4 Cụ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1927; Chị Nguyễn Ngọc M, sinh năm 2002; chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 2004

3.5 Cháu Nguyễn Trung H4, sinh năm 2013; người đại diện theo pháp luật cho cháu Nguyễn Trung H4: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Đậu Thị B (bố mẹ đẻ); Cùng trú tại: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

**** Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Do có nhu cầu về chỗ ở nên anh Đỗ Chí H đã nhờ anh T2 tìm mua hộ nhà đất; đến khoảng cuối tháng 3/2022 T2 nói, bạn của T2 là anh H5, bạn anh H5 là anh T3, anh T3 chơi với anh Q là chủ mảnh đất ở khu vực Huyện H đang cần bán; anh H bảo T2, H5 nói anh T3 hẹn anh Q là chủ nhà để đến xem nhà đất. Hôm các anh đến thì anh T3 gọi điện cho anh Q, anh Q nói không có nhà, mọi người cứ đến xem, nếu ưng thì hẹn làm việc sau. Khi đến các anh không thấy có người ở nhưng thấy có quần áo phơi, anh nghĩ nhà anh này đi vắng nên các anh chỉ đứng ngoài cổng xem nhà đất, chưa có quyết định mua. Sau khi đi xem một vài lần anh quyết định mua và bảo T2 nói với anh T3 hẹn anh Q mang Giấy tờ cho xem rồi thỏa thuận giá cả. Tuy nhiên, anh T3 là người quen của anh Nguyễn Tài Q nói, Quyền hay đi vắng (anh nghĩ anh T3 không muốn cho anh gặp trực tiếp chủ đất) nên anh biết ý nhờ T2 nói anh T3 thỏa thuận giá cả và xem hộ giấy tờ nhà đất có chính chủ không.

Sau khi được anh T3 thông báo giá bán của chủ nhà là 3,5 tỷ thì T2 có gọi điện cho anh thông báo lại, anh bảo T2 anh được mẹ anh cho 3 tỷ, mặc cả xuống 2,5 tỷ còn 500.000.000đồng để cảm ơn mấy anh em đã giới thiệu giúp, nếu hơn thì anh không đủ tiền. T2 trao đổi lại với T3, T3 gọi lại cho Q thông báo giá và ý định của người mua, Q đồng ý và hẹn ngày gặp anh để chốt giá, đặt cọc và làm thủ tục chuyển nhượng.

Sau khi anh T3 xem giấy tờ và thống nhất giá cả, T2 báo lại với anh chuẩn bị 500.000.000 đồng và hẹn ngày 26/4/2022 đến tại L, khu đô thị M, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội để thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 3B, có diện tích 148.8m^2 tại Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội. Buổi thỏa thuận hai bên thống nhất giá 3 tỷ, trong đó bồi dưỡng cho mấy anh em môi giới là 500.000.000 đồng. Anh Q nói với anh chuyển 500.000.000 đồng coi như đặt cọc; Q sẽ làm thủ tục giấy tờ sang tên anh, khi nào làm xong thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất thì sẽ chuyển nốt, sau khi thỏa thuận xong hai bên hẹn nhau ngày 28/4/2022 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Nguyễn Tài Q để mua bán thửa đất số 269B, tờ bản đồ 3B, diện tích 148.8m^2; tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội. Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập hợp đồng và có Công chứng tại Văn phòng C; địa chỉ: LK 5 - B - Khu Đô thị M, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, anh đã được Q và mọi người đưa giấy tờ thủ

tục xin cấp GCN bảo anh ký. Ngày 26/5/2022 Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện H đã sang tên quyền sử dụng nhà đất từ anh Q sang tên anh là Đỗ Chí H.

Việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa anh và anh Nguyễn Tài Q thông qua trung gian, mua bán, chuyển nhượng được bàn bạc công khai và hoàn toàn tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào. Tổng số tiền mua bán nhà đất là 3 tỷ, trong đó có 500 triệu đồng là tiền chi cho môi giới, anh đã thanh toán đầy đủ tiền cho anh Q và tiền môi giới, đã làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Quyền, anh có bảo Q đưa anh xuống bàn giao nhà đất, tại buổi bàn giao nhà đất có T2, T3 đi cùng chứng kiến. Khi đến nhà, anh Q nói nhà đất đây, anh bảo Q mở cửa nhà để vào xem thì Q bảo hiện đang cho người quen ở nhờ họ đi vắng không nên mở cửa vào, mất mát gì thì rách việc. Quyền nói, nhà đất đây, hôm nay chính thức anh Q bàn giao nhà đất cho anh. Anh Q nói "ông an tâm", nếu cần ở ngay thì Q sẽ bảo họ chuyển đi ngay để H dọn xuống. Vì tại thời điểm này anh đang ở trên Yên Bái chưa có nhu cầu ở ngay; mặt khác giấy tờ anh đã hoàn thiện thủ tục sang tên và anh đã được nhận giấy tờ nên anh yên tâm. Sau khi mua xong anh lên Yên Bái bàn bạc với vợ để chuẩn bị về ở. Ít ngày sau anh rủ T2, T3 cùng về nhà anh mua xem Q đã bảo người ở nhờ dọn đi chưa để anh và gia đình chuẩn bị dọn về. Anh tới nơi thì cũng không có ai ở nhà. Anh hỏi thông tin xung quanh thì được biết 2 vợ chồng anh H1 ở nhờ nhà anh Q đang bán quán nước gần khu cổng chào huyện H. Anh tìm đến nói chuyện và yêu cầu ông H1 trả lại nhà đất cho anh thì ông H1 không đồng ý. Ông H1 nêu ra nhiều lý do khác nhau nên anh đã khởi kiện ra Tòa án về việc "Đòi tài sản" yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức giải quyết buộc ông H1 trả lại nhà đất cho anh.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định việc mua bán nhà đất thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 3B, có diện tích 148.8m^2 tại Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội là mua bán ngay tình. Tài sản là nhà đất mà hiện nay ông H1 và gia đình đang ở là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Chí H; buộc ông Nguyễn Văn H1 và những người đang sinh sống trên thửa đất của ông H phải dọn đi nơi khác, bàn giao lại toàn bộ nhà đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Chí H6.

**** Ông Nguyễn Văn H1, bà Đậu Thị B, đại diện theo uỷ quyền, Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn, cho người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan về phía bị đơn thống nhất trình bày:***

Ông cùng gia đình sinh sống ổn định trên thửa đất số 269B, tờ bản đồ 3B tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội. Ngày 07/12/2011, anh được UBND huyện H cấp GCNQSD đất đối với thửa đất nêu trên.

Đầu năm 2013, ông có quen biết và vay anh Hoàng Hưng N một khoản tiền để làm ăn. Do vậy, ngày 26/8/2013, anh và vợ là Đậu Thị B có cùng anh N lập hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản có thời hạn. Theo thỏa thuận này, gia đình ông vay anh N số tiền 300 triệu đồng, thời hạn vay là 24 đến 36 tháng, lãi suất theo lãi của ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 269B, tờ bản đồ 3B tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội, trong hợp đồng, anh N có cam kết chỉ dùng tài sản thế chấp ngân hàng (nếu có) và không được chuyển nhượng đất cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

Cùng ngày 26/8/2013, anh N có bảo gia đình ông ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay. Do tin tưởng anh N và thiếu hiểu biết nên ông và vợ đã ký vào hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và anh N đối với thửa đất là hợp đồng giả cách, nhằm đảm bảo cho việc ông vay anh N số tiền 300 triệu đồng, không phải là chuyển nhượng thật. Các bên không tiến hành bàn giao đất, gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng đất ổn định và không có ai đến tranh chấp. Giá trị thửa đất tại thời điểm đó là khoảng 1,5 tỷ đồng. Ông trả lãi khoản vay 300 triệu đồng cho anh N trong thời hạn khoảng 3 năm, sau đó ông không trả được do anh N bỏ trốn đi đâu ông không biết. Hiện nay ông không có tài liệu về việc trả lãi cho anh N.

Sau này, ông được biết thửa đất của gia đình ông đã chuyển nhượng cho nhiều người gồm: Hoàng Hưng N, anh Nguyễn Tài Q, chị Lê Minh T4, bà Nguyễn Thị Vân A và anh Đỗ Chí H.

Năm 2021, ông đã có đơn đề nghị VP đăng ký đất đai H9 – Chi nhánh H ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại thửa đất số 269B, tờ bản đồ 3B tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội, ông không đồng ý, vì ông không có bất kỳ giao dịch mua bán chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Hoàng Hưng N, anh Nguyễn Tài Q và anh Đỗ Chí H.

Các giao dịch chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông hoàn toàn giả mạo, gây ảnh hưởng quyền lợi của gia đình ông. UBND huyện H cấp GCNQSD đất cho anh Hoàng Hưng N, anh Nguyễn Tài Q và anh Đỗ Chí H là sai quy định, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của anh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Đỗ Chí H đề ngày 30/11/2022 về việc "Đòi tài sản" đối với ông Nguyễn Văn H1 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn.

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 và những người có quyền lợi nghĩ vụ liên quan sinh sống trên nhà đất đang có tranh chấp phải giao trả nhà đất thửa số 269B, tờ bản đồ 3B, diện tích 148.8m^2; tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, thành phố Hà Nội cho ông Đỗ Chí H (Có sơ đồ kèm theo)

2. Giành quyền khởi kiện về dân sự, hình sự, phần thiệt hại tài sản đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Hoàng Hưng N khi các bên có đủ tài liệu, chứng cứ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 và anh N đối với thửa đất tranh chấp là hợp đồng giả cách, nhằm đảm bảo cho việc ông H1 vay anh N số tiền 300 triệu đồng, không phải là chuyển nhượng thật. Các bên không tiến hành bàn giao nhà đất, gia đình ông H1 vẫn quản lý, sử dụng đất ổn định và không có ai đến tranh chấp. Ông H1 có đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xin ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng giữa anh N với anh Q, giữa anh Q và anh H nhưng không được chấp nhận.

Ông H1 không có bất kỳ giao dịch mua bán chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đỗ Chí H. Anh H không phải là người thứ ba ngay tình. Dó đó, cần hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận mang tên anh N, anh Q, anh H.

Cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của ông H1 là không đúng quy định. Bản án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 55 là không phù hợp. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định việc mua bán thửa đất số 296B, tờ bản đồ số 3B, có diện tích 148.8m^2 tại Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội giữa anh Q và anh H là mua bán ngay tình và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giành quyền khởi kiện vụ kiện dân sự khác đối với các giao dịch chuyển nhượng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. **Về hình thức:** Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

2. Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Hưng N, anh Nguyễn Tài Q đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. HĐXX xét xử vắng mặt anh N, anh Q theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập anh N, anh Q nhưng không triệu tập được, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn ông H1 và giành quyền khởi kiện vụ kiện dân sự khác là phù hợp.

3. Về nội dung:

Nhà đất tại thửa đất số 269B, tờ bản đồ 3B tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội trước năm 2013 ông H1, bà B đứng tên quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

Do cần tiền để làm ăn, ngày 26/8/2013, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 bà Đậu Thị B vay của ông Hoàng Hưng N 300.000.000 đồng. Để được vay số tiền này ông H1, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và được công chứng số 2138/2013/CNQSDĐ ngày 26/8/2013 tại Văn phòng C1; trụ sở tại: A N Kon Tum, phường N, quận T Hà Nội.

Về hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 26/8/2013 giữa anh N và vợ chồng ông H1 tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về nội dung lại không được thực hiện trên thực tế. Cùng ngày, tại tầng 9 số A phố B, quận H, Thành phố Hà Nội ông Hoàng Hưng N và vợ chồng ông H1, bà B ký Hợp đồng thỏa thuận với nội dung: *Bên B nhất trí thế chấp tài sản bằng hình thức chuyển nhượng toàn bộ nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI142027 do UBND huyện H cấp ngày 07/12/2011, có diện tích 148,8m^2 đất, tại thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội cho ông Hoàng Hưng N. Tuy nhiên, bên A chỉ được dùng tài sản thế chấp vào Ngân hàng* ***mà không được chuyển nhượng, tặng cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào; thời hạn vay là 24 đến 36 tháng, lãi suất theo lãi của Ngân hàng.***

Tại cơ quan Công an anh N khai: *Tôi cho anh H1 vay tiền, nên chúng tôi thoả thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh H1 để tôi làm thủ tục vay ngân hàng, chứ không phải anh H1 bán nhà đất của anh H1 cho tôi. Trong hợp đồng thoả thuận giữa tôi và anh H1 cũng nói rõ việc tôi có thể vay ngân hàng, không được chuyển nhượng, cho, tặng nhà đất cho anh H1….*

Tôi làm thủ tục sang tên giấy tờ quyền sử dụng đất trên bằng hình thức đính chính trang 4 để nhằm mục đích tôi làm thủ tục vay tiền ngân hàng, không có mục đích chiếm đoạt nhà đất của anh H1…

Tôi vay tiền anh Q, nên tôi và anh Q làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của anh H1 sang cho anh Q chỉ để làm tin, không phải tôi bán nhà đất của anh H1 cho anh Q, Vì nhà đất đó anh H1 và gia đình vẫn đang sinh sống, tôi không sở hữu nhà đất đó nên không có quyền bán nhà đất đó…

Như vậy, bản thân anh N cũng xác định không có việc mua bán nhà đất giữa anh N và ông H1.

Bên mua anh N không thanh toán tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông H1, ông H1 cũng không bàn giao nhà đất cho anh N. Anh N chỉ cho vợ chồng ông H1 vay số tiền là 300.000.000 đồng.

HĐCN nhà đất giữa anh N và vợ chồng anh H1 26/8/2013 không phù hợp với điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 BLDS 2005. HĐCN nhà đất giữa anh N và vợ chồng ông H1 là giao dịch giả tạo che đậy việc anh N cho vợ chồng anh H1 vay tiền theo quy định tại Điều 127, 129 BLDS 2005.

Theo quy định tại Điều 124 BLDS 2015 và Điều 129 BLDS 2005 khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu.

Ngày 17/7/2014, **anh Hoàng Hưng N**, cùng vợ bà Lê Thị H7 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho anh Nguyễn Tài Q.

Ngày 28/4/2022, **anh Nguyễn Tài Q** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh **Đỗ Chí H**, được Văn phòng C; trụ sở tại: LK5-2, khu đô

thị M, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội công chứng số 1294. **Ngày 26/5/2022**, ông Đỗ Chí H được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ – Chi nhánh H cấp GCN và đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 269B, tờ bản đồ 3B, diện tích 148.8m^2; tại địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội.

Khi nhận chuyển nhượng anh H không kiểm tra, xác minh kỹ thửa đất nên không biết gia đình ông H7 vẫn đang sinh sống, quản lý thửa đất trên. Anh H không đưa ra được chứng cứ, chứng minh vợ chồng ông H7 biết được giao dịch chuyển nhượng giữa anh Q, anh H. Anh H chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất trên giấy tờ. Anh Q, anh H đều không được bên bán bàn giao đất trên thực tế.

Mặt khác, anh H ký hợp đồng mua bán nhà đất với anh Q và đã giao tiền cho anh Q thì anh H phải yêu cầu anh Q thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đất. Anh Q không giao dịch chuyển nhượng với ông H7.

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, ông H7 đã có buổi làm việc tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ yêu cầu dừng cấp GCN cho ông N và anh Q nhưng không được chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H7 và anh Nam vô H8 do giả tạo dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014 giữa vợ chồng anh Hoàng Hưng N với anh Nguyễn Tài Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022 giữa anh Nguyễn Tài Q với anh Đỗ Chí H đều vô hiệu.

Trong trường hợp này anh H không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Mục 1 phần II của Công văn số 64/TATC – PC ngày 03/4/2019.

Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 133 Bộ Luật dân sự 2015; Khoản 10 Điều 3; Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Án lệ số 55/2022; Mục 1 Phần II về dân sự của Công văn số 64/TAND-PC ngày 03/4/2019 TAND Tối cao để xác định việc mua bán nhà đất của ông H là mua bán ngay tình là không phù hợp như phân tích trên. Do đó cần sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giành quyền khởi kiện vụ kiện dân sự khác cho các đương sự đối với các giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 122,129 BLDS 2005
- Điều 124,158, 164, 166, 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 166, 167, 188, điểm b Khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 2 Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Chí H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc *đòi tài sản* đối với nhà đất tại thửa đất số 269B, tờ bản đồ 3B, thôn N, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0038539 ngày 14/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ Chí H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 37.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, anh Đỗ Chí H được nhận lại 36.700.000 đồng theo Biên lai số 0016072 ngày 25/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Văn H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSND Thành phố Hà Nội;*
- *TAND huyện Hoài Đức;*
- *Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh