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: **461**/2022/DSPT
Ngày 18/11/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng 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 Thu Hồng;
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam;
Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - 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: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 310/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DSST ngày 30/06/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 423/2022/QĐXX-DSPT ngày 21 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 474/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Bá O**, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn Lai Cách, xã Xuân Giang, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Ông **Phan Văn L**, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Cổ Đô, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1. **Văn phòng công chứng LV**; đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Khánh - Trưởng văn phòng; Địa chỉ: Số 49, Văn Cao, Ba Đình, Hà Nội; Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Bích Hòa, Luật sư Công ty Luật Khánh Việt, địa chỉ: Số 49, Văn Cao, Ba Đình, Hà Nội.

3.2. Bà **Mai Bích T**, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

3.3. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1955; đăng ký HKTT: Ngõ 4, Hoàng Diệu, Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Hà Nội; địa chỉ cư trú: Chung cư Victorya, Khu đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bá O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/09/2020 và bản tự khai ngày 09/10/2020, biên bản hòa giải ông Nguyễn Bá O trình bày:

Ông Oanh không quen biết ông Phan Văn L, qua quan hệ mua bán đất với ông Nguyễn Duy Hãng (là người cùng xã Cổ Đô, hiện nay đã chết) nên ông Oanh có biết ông Long có nhu cầu bán đất. Ngày 20/6/2011 ông Oanh và ông Long có thỏa thuận, lập và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 984.2011/HĐ-CN tại Văn phòng công chứng LV, địa chỉ: Số 18, Văn Cao, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, dưới sự chứng nhận của công chứng viên: Đỗ Tràng Cự. Theo đó, ông Long chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 91, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô (sau đây gọi tắt là thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô) với giá 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ông Oanh đã giao đủ tiền mặt cho ông Long tại Phòng công chứng và yêu cầu Văn phòng công chứng ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng là ông Oanh đã thanh toán đủ tiền cho ông Long. Trước ngày 20/6/2011, ông Oanh cũng đã đến xem diện tích đất, thỏa thuận về giá và hẹn 5 đến 6 ngày sau thì thỏa thuận ra phòng Công chứng, tại phòng Công chứng sẽ thanh toán tiền chuyển nhượng mà không có đặt cọc hay giấy giao tiền. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng không qua chính quyền địa phương và không có sự bàn giao mốc giới trên thực địa. Ông Oanh có yêu cầu ông Long ra tết của năm 2012 sẽ gọi hàng xóm để chỉ mốc giới. Tuy nhiên, đến thời điểm này ông Long vẫn chưa bàn giao đất cho ông Oanh mặc dù ông đã 3,4 lần yêu cầu. Việc yêu cầu bàn giao đất ông Oanh không qua chính quyền địa phương. Lần 1 vào năm 2012, ông Oanh có đến nhà ông Long để yêu cầu bàn giao diện tích, xác định mốc giới đất với hàng xóm. Lần 2 vào năm 2016, gặp cả hai vợ chồng ông Long tại xưởng ông Long, không có người chứng kiến. Mỗi năm một hai lần, ông Oanh đến nhà ông Long, khi đến đều đi một mình, không có người làm chứng, có lần gặp ông Long, có lần không gặp.

Vì đất chuyển nhượng là đất ao, nên ông Oanh chưa làm thủ tục về việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Nay ông Oanh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Long phải **tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao lại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô cho ông sử dụng**. Đối với toàn bộ tài sản là nhà ở, công trình xây dựng, cây cối ông Long và gia đình ông Long đã xây dựng, trồng trên thửa đất đã ký chuyển nhượng thì đề nghị ông Long và gia đình ông Long phải di dời toàn bộ nhà ở,

công trình, cây cối để trả lại mặt bằng cho ông Oanh vì khi ký kết chuyển nhượng là diện tích đất ao, chưa có nhà ở hay công trình, cây cối gì.

Theo bản tự khai ngày 20 tháng 10 năm 2020, biên bản hòa giải cùng các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phan Văn L trình bày:

Ông Long không có quan hệ gì với ông Nguyễn Bá O và cũng không có giao dịch mua bán chuyển nhượng đất với ông Oanh. Ngày 20/6/2011, ông Long có cho bà Nguyễn Thị H (sinh năm 1955, là thím của ông Long; địa chỉ: Số nhà 22, ngõ 04, Hoàng Diệu, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Hà Nội) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ở của thửa đất số 91, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô để bà Hưởng vay tiền và thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Ông Long đồng ý và ông Oanh đã lái xe chở ông cùng bà Hưởng đến Văn phòng công chứng LV để ký kết giấy tờ. Khi đó, ông Long không được đọc nội dung giấy tờ mà chỉ biết ký theo hướng dẫn của bà Hưởng, bà Hưởng lật hồ sơ cho ông ký từng trang, ông không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Oanh. Ông Long thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2011 là chữ ký của ông nhưng cụ thể nội dung như thế nào thì ông không biết; ông không được hưởng lợi ích gì từ việc cho bà Hưởng mượn giấy chứng nhận QSD đất, vì tình cảm gia đình nên đồng ý với yêu cầu mượn sổ của bà Hưởng. Khi ký giấy tờ ông hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo. Ông không biết ông Oanh là ai và không nhận được khoản tiền nào từ ông Oanh cũng như không có giấy tờ gì khác về việc chuyển nhượng sử dụng đất. Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô khi cho bà Hưởng mượn thì vẫn còn là đất ao. Sau đó, ông đổ đất lấp ao và xây nhà xưởng; năm 2020 xây nhà hai tầng. Trong suốt quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Long sinh sống ổn định và không có tranh chấp với ai. Năm 2014, ông Oanh có đến nói chuyện với vợ chồng ông Long bảo ông Long trả tiền cho bà Hưởng thì ông Oanh sẽ trả lại giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng ông Long không đồng ý và nói là chỉ trả 150.000.000đ, nhưng ông Oanh không đồng ý và nói sẽ đi tìm bà Hưởng nên không đến nữa và không yêu cầu gì thêm đến khi có đơn khởi kiện tại Tòa án thì gia đình ông Long mới biết ông Oanh đang khởi kiện.

Nguồn gốc diện tích đất là của bố mẹ đẻ ông Long là ông Phan Văn Thái (sinh năm 1938 đang sống tại địa phương thôn Vu Chu, xã Cổ Đô) và mẹ đẻ là Mai Thị Tâm (đã chết năm 2000) cho tặng riêng ông Long. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số I: 503419, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01557 QSDĐ/CĐ do UBND huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/1996 đứng tên ông Long. Trên đất hiện tại có nhà hai tầng, nhà xưởng, chuồng trại, cây cối thuộc quyền sử dụng của cả hai vợ chồng ông Long. Ông Long có xuất trình cho Tòa án bản phô tô giấy vay tiền ngày 20/06/2011 của bà

Hưởng đưa cho ông Long nhưng ông không có bản gốc. Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì không có việc mua bán chuyển nhượng đất. Ông đồng ý trả cho ông Oanh số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) là ½ số tiền bà Hưởng đã vay để lấy lại giấy chứng nhận QSD đất. Còn nếu ông Oanh không nhất trí thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ngày 07/6/2022, ông Long có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Phan Văn L và ông Nguyễn Bá O ngày 22/6/2011 là vô hiệu; hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá O là có thật và bà Hưởng phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bá O tiền gốc 300.000.000đ và tiền lãi suất kèm theo; ông Nguyễn Bá O phải trả cho ông Long 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số I: 503419, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01557 QSDĐ/CĐ do UBND huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/1996 đứng tên ông Long.

Người (pháp nhân) có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà và ông Phan Văn L có quan hệ anh em họ hàng là thím cháu, bà không có quan hệ gì với ông Nguyễn Bá O. Do cần tiền để đầu tư kinh doanh nên ngày 20/06/2011 bà đã hỏi vay tiền ông Oanh số tiền 300.000.000đ; ông Oanh đồng ý và các bên đã ký kết hợp đồng vay tiền kiêm khế ước nhận nợ ngày 20/06/2011. Trong hợp đồng vay có ghi rõ số tiền gốc là 300.000.000đ; thời hạn trả là 3 tháng kể từ ngày vay; không ghi lãi suất; nhưng có thoả thuận miệng 3.000đ/1triệu/ ngày; biện pháp bảo đảm tiền vay là thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 191, tờ bản đồ 04, diện tích 502m^2 tại thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội mang tên ông Phan Văn L. Tuy nhiên các bên không làm hợp đồng bảo lãnh hay hợp đồng thế chấp độc lập. Để đảm bảo khoản vay của mình với ông Oanh, bà Hưởng đã đến gặp ông Long mượn giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, bà và ông Long, ông Oanh cùng đến Văn phòng công chứng LV để làm thủ tục. Văn phòng công chứng LV đã soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Oanh, ông Long cùng ký vào hợp đồng. Bà và ông Oanh đã hướng dẫn ông Long ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng, ông Long không hề biết đó là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà chỉ biết là ký để cho bà Hưởng vay tiền của ông Oanh. Sau khi ký kết xong các hợp đồng, bà Hưởng đã nhận đủ số tiền 300.000.000đ từ ông Nguyễn Bá O. Trong quá trình vay tiền, bà đã nhiều lần trả tiền cho ông Oanh; tuy nhiên bà không nhớ rõ số tiền đã trả và cũng không có chứng cứ gì để xuất trình cho Tòa án. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Oanh thì quan điểm của bà là xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông Oanh và ông Long là không có thật, bà nhất trí trả tiền gốc 300.000.000đ và lãi suất kèm theo cho ông Oanh.

Theo bản tự khai ngày 03 tháng 12 năm 2020, biên bản hòa giải cùng các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Bích T trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Văn L, bà kết hôn với ông Long vào năm 2006. Sau khi kết hôn bà về chung sống cùng ông Long ngay tại gia đình ông Long ở thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Về nguồn gốc thửa đất, hiện trạng thửa đất cũng như quá trình xây dựng tài sản trên đất bà nhất trí với quan điểm của ông Long. Bà Thùy không biết việc thỏa thuận giữa bà Hưởng và ông Long, cũng không biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Long và ông Oanh. Mãi sau này khi ông Oanh đến yêu cầu trả tiền thay cho bà Hưởng thì bà được chồng bà cho biết là có cho bà Hưởng mượn bìa đất để vay tiền vào năm 2011. Nay ông Oanh khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng mà ông Long đã ký kết, quan điểm bà không đồng ý. Trước đây, bà đồng ý quan điểm của ông Long về việc ông Long sẽ trả cho ông Oanh số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) là ½ số tiền bà Hưởng đã vay để lấy lại giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà nhất trí quan điểm phản tố của ông Phan Văn L.

Tại Công văn số 368/2020 ngày 28/10/2020, Công văn số 597/2021/CV-LV ngày 15/12/2021, Văn phòng công chứng LV có quan điểm:

Ngày 20/6/2011 Văn phòng công chứng LV đã thụ lý yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá O đối với tài sản chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất số 191, tờ bản đồ 4, xã Cổ Đô. Về quy trình công chứng hợp đồng trên, công chứng viên sau khi đã tìm hiểu yêu cầu của người công chứng đã tiến hành kiểm tra đối chiếu bản chính giấy tờ về nhân thân và các giấy tờ liên quan đến tài sản, sau đó lập dự thảo hợp đồng, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch trong hợp đồng, sau đó giám sát chữ ký, lấy vân tay của từng người tham gia giao dịch và tiến hành việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm công chứng hợp đồng những người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự đã tự nguyện giao kết và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung giao kết. Vì vậy mọi tranh chấp phát sinh giữa các bên tham gia giao dịch các bên có trách nhiệm tự giải quyết theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào các giấy tờ hợp lệ và sự thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch, Văn phòng công chứng LV nhận thấy việc giao kết hợp đồng không có sự vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, quan điểm của Văn phòng công chứng LV cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 984.2011/HĐ-CN được ký kết ngày 20/06/2011 giữa ông Nguyễn Bá O và ông Phan Văn L tại Văn phòng công chứng LV hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2021, cụ Phan Văn Thái trình bày:

Cụ là bố đẻ của ông Phan Văn L. Cụ và cụ bà là Mai Thị Tâm (đã chết năm 2001) có cho tặng riêng ông Long thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô vào năm 1996, hiện thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Long. Cụ Thái xác định đã thực hiện xong các thủ tục tặng cho, sang tên cho ông Long. Cụ và các thành viên trong gia đình không ai có ý kiến hay thắc mắc gì. Cụ không có yêu cầu và đề nghị gì, vì lý do sức khỏe xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2021, ông Phan Quang Đạo trình bày:

Ông là anh trai của ông Phan Văn L, hiện tại đang sống trên thửa đất giáp ranh với thửa đất số 191, tờ bản đồ 04, xã Cổ Đô của ông Long. Quá trình sử dụng đất ổn định nhiều năm nay, không có tranh chấp. Sau khi được xem diện tích thửa đất theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Khảo sát và đo đạc bản đồ Hà Nội ngày 25/3/2021 ông xác định thửa đất của gia đình ông giáp ranh với phần tường nhà tạm của ông Phan Văn L theo các điểm 4,5,6 trên sơ đồ đo đạc. Khi ông Long xác định ranh giới đất và xây dựng các công trình ông đều biết và không có ý kiến thắc mắc gì. Nay ông không có yêu cầu và đề nghị gì trong vụ án.

Quá trình thu thập chứng cứ:

Tại biên bản xác minh ngày 30/3/2021, Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô cung cấp ý kiến:

Nguồn gốc thửa đất số 191, tờ bản đồ 4, xã Cổ Đô hiện đứng tên ông Phan Văn L và trên giấy chứng nhận QSD đất là của bố mẹ đẻ ông Long, cụ Phan Văn Thái và cụ Mai Thị Tâm, đã cho tặng ông Long từ năm 1996. Việc mua bán chuyển nhượng thửa đất giữa ông Long với các cá nhân, tổ chức nào thì Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô không được biết. Vợ chồng ông Long, bà Thùy cùng con cái đã sinh sống ổn định trên thửa đất từ năm 1996 cho đến nay, có đổ đất lấp ao, xây dựng nhà xưởng, xây nhà hai tầng và các công trình phụ trên thửa đất. Ngoài thửa đất trên ông Long, bà Thùy không còn thửa đất hay nơi ở nào khác. Trong quá trình sử dụng đất của ông Long, bà Thùy, Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô không nhận được bất cứ đơn thư tranh chấp thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô từ các tổ chức, cá nhân nào, cũng như không nắm được thông tin giao dịch đối với thửa đất, không có tổ chức, cá nhân nào kê khai, đăng ký biến động hay yêu cầu xác định ranh giới thửa đất. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Tại biên bản xác minh ngày 15/4/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Ba Vì cung cấp ý kiến:

Qua kiểm tra xác minh tài liệu lưu trữ, dữ liệu điện tử tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Ba Vì xác định: thửa đất số 191, tờ bản đồ 04, diện tích 502m^2 thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, tỉnh Hà Tây (nay là

thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I503419, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01557 QSDĐ/CĐ ngày 28/10/1996 mang tên Phan Văn L, tính đến thời điểm hiện nay, thửa đất trên không có thông tin đăng ký giao dịch tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Ba Vì.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản ngày 15/07/2021 có nội dung: Trên thửa đất số 191, tờ bản đồ 04, tại thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội:

1. Về tài sản trên đất có: 01 nhà hai tầng xây dựng năm 2020, mái đổ bê tông, tầng 2 lợp ngói đỏ, cửa gỗ, nền lát gạch hoa, có sơn tường, trị giá 1.077.287.820đ; 01 nhà xưởng xây dựng năm 2013 quây tole xung quanh, trên lợp mái tole bên trong bằng khung thép diện tích 240m^2 có giá trị 158.284.000đ; Khu nhà tạm lợp tole năm 2013 diện tích 140m ^{2} có giá trị 31.852.800đ; 01 cổng sắt có hai trụ, cao 3,76m, ngang 2,74m xây năm 2020 có giá trị 5.000.000đ; 01 sân lát gạch đỏ nung năm 2020 diện tích 80m ^{2} có giá trị 20.906.400đ; Tường bao, tường mười bổ trụ xây dựng năm 2013 diện tích 30m ^{2} có giá trị 9.734.400đ; Tường bao, tường mười bổ trụ xây dựng năm 2013 diện tích 60m^2 có giá trị 19.468.000đ; 01 bể cá xây dựng năm 2020 có giá trị 10.000.000đ; Bán mái lợp tole lạnh diện tích 50m ^{2} có giá trị 14.050.000đ; Đất đổ nền 1255m ^{3} có giá trị 89.105.000đ; 13 cây cau lùn cao trên 3 mét có giá trị 10.400.000đ; 01 cây khế trị giá 1.500.000đ; 03 cây bưởi trị giá 600.000đ.

2. Về tài sản là đất theo giá thị trường tham khảo tại thời điểm định giá có giá tri: 401.600.000đ".

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá O đối với ông Phan Văn L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L đối với ông Nguyễn Bá O.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 984.2011/HĐ-CN được ký kết ngày 20/06/2011 giữa ông Nguyễn Bá O và ông Phan Văn L tại Văn phòng công chứng LV.

Buộc ông Nguyễn Bá O phải hoàn trả cho ông Phan Văn L Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I:503419, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 01557 QSDĐ/CĐ do UBND huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/1996 cho ông Phan Văn L .

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả tiền cho ông Nguyễn Bá O tổng số tiền: 389.325.000đ (Ba trăm tám mươi chín triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn) trong đó số tiền gốc: 300.000.000đ; số tiền lãi: 89.325.000đ.

Buộc ông Phan Văn L phải trả tiền cho ông Nguyễn Bá O tổng số tiền: 89.325.000đ (Tám mươi chín triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn).

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người kháng cáo - ông Nguyễn Bá O trình bày: Ông kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì sai cả nội dung và tố tụng. Về nội dung thì nhiều chi tiết mâu thuẫn nhau, về tố tụng thì ông Long có yêu cầu phản tố vi phạm quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông là người Sóc Sơn, mua đất Ba Vì để đầu tư. Ông được sư giới thiệu của ông Hãng (đã chết) đến để giao dịch mua đất của ông Long. Ông Long đòi giá hơn 400 triệu đồng, hai bên thỏa thuận giá 300 triệu đồng; ông không có thỏa thuận đặt cọc. Tại Văn phòng công chứng LV, ông thanh toán cho ông Long 300 triệu tiền mặt và ghi vào hợp đồng chuyển nhượng, không có giấy biên nhận tiền. Mua xong ông cũng không phải trả chi phí môi giới cho ông Hãng. Khi mua, ông không yêu cầu ông Long ký và cung cấp giấy tờ nhân thân để sang tên quyền sử dụng đất vì ông nhờ ông Long chuyển mục đích sử dụng cho ông (chỉ thỏa thuận miệng). Khi mua xong, ông Long cũng có chỉ mốc giới cho ông nhưng ông không lập biên bản. Sau đó, năm 2014, ông Long lấp ao và 2016 mới xây nhà. Ông có biết nhưng không có đơn ngăn chặn hay khiếu nại gửi đến chính quyền địa phương. Năm 2016, ông có gặp ông Long để nói chuyện việc phải trả đất cho ông nhưng ông Long không hợp tác nên năm 2020 ông phải khởi kiện ông Long tại Tòa án huyện Ba Vì.

Ông xác nhận ông có quen bà Nguyễn Thị H do bà Hưởng làm thầu công trình xây dựng ở Sóc Sơn. Trước và sau khi ông giao dịch với ông Long thì bà Hưởng có vay ông rất nhiều lần; có món đã trả, có món chưa trả. Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

Bị đơn - ông Phan Văn L trình bày: Ông vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày; ông không rao bán đất, ông cũng không có ý định bán đất. Cụ Phan Văn Thái và ông Phan Quang Đạo là bố và anh trai ông; bố mẹ ông đã cho ông đất từ trước năm 1996, trong gia đình không ai thắc mắc gì; cả cụ Thái và ông Đạo không ở trên thửa đất tranh chấp; ông cũng không có tranh chấp mốc giới với những người xung quanh.

Do trình độ hạn chế nên ông nghĩ đơn giản giúp đỡ thím vay tiền và ký vào giấy thế chấp nhà mà không đọc; bà Hưởng và ông Oanh cũng chỉ nói ký giấy thế chấp đất. Lúc đó, ông không biết nội dung giấy tờ ông đã ký. Đến năm 2016, ông Oanh đến nhà yêu cầu ông trả tiền thay cho bà Hưởng thì ông đồng ý chịu ½ là 150 triệu để ông nhận lại giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông Oanh không đồng ý. Ngay từ khi nhận được thông báo thụ lý vụ án, ông cũng đã có ý

kiến là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vì nó không có thật, yêu cầu ông Oanh trả lại giấy chứng nhận cho nhà ông. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Oanh.

Bà Mai Bích T trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí như ý kiến chồng bà - ông Long đã trình bày. Bà không hề biết việc ông Long thế chấp nhà cho bà Hưởng vay tiền của ông Oanh cho đến khi Tòa án thông báo cho bà. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Oanh.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của chú ruột anh Long. Trước đây, bà làm thầu xây dựng trên Sóc Sơn nên có quen ông Oanh là chủ cửa hàng bán sơn và cho vay tiền. Khi thiếu tiền làm công trình thì bà cũng nhiều lần vay tiền của ông Oanh và lãi suất là 3.000đ/1 triệu/ngày. Khi bà cần vay món vay 300.000.000đ thì ông Oanh có yêu cầu bà thế chấp bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng một giấy chứng nhận đất. Bà có hỏi mượn anh Long sổ đất để vay tiền. Bà cũng không giải thích rõ phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì là người nhà nên anh Long cũng đồng ý, giúp bà và có ký tại Văn phòng công chứng LV. Ông Oanh giao cho bà 300.000.000đ sau khi ký xong và bà là người sử dụng toàn bộ số tiền này. Khi giao thì ông Oanh có đưa bà ký Khế ước nhận nợ nhưng ông Oanh chỉ đưa bà bản phô tô, còn ông Oanh cầm bản gốc. Sau đó, bà đều trả ông Oanh lãi nhưng bà không còn lưu chứng từ. Bà xác nhận số tiền gốc bà chưa trả, bà xin chịu trách nhiệm trả số tiền gốc và lãi như bản án sơ thẩm. Bà đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

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 từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự, Luật sư tranh luận, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu bị đơn bàn giao lại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất vô hiệu; hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá O là có thật và bà Hưởng phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bá O tiền gốc và tiền lãi; ông Nguyễn Bá O phải trả cho ông Long 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đề ngày 07/06/2022. Hội đồng xét xử nhận thấy, ngay sau khi nhận thông báo thụ lý vụ án và trước khi mở thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải thì bị đơn đã có ý kiến không đồng ý về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả một phần tiền cho nguyên đơn; nội dung trình bày này của bị đơn là yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn nộp đơn phản tố ngay là thiếu sót. Hơn nữa, trong vụ án này cần phải xét yêu cầu về hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới triệt để quyền lợi của các đương sự. Do vậy, hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[1.2] Về thẩm quyền:

Bị đơn - ông Phan Văn L và đất tranh chấp là thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về người tham gia tố tụng:

Tòa án sơ thẩm xác định cụ Phan Văn Thái (sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội) và ông Phan Quang Đạo (sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, quá trình cung cấp ý kiến cả ông Thái và ông Đạo đều xác nhận vợ chồng cụ Thái đã cho ông Long toàn bộ thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, xã Cổ Đô từ năm 1996; trong gia đình không ai có ý kiến gì thắc mắc; cụ Thái và ông Đạo không ở trên đất và không tranh chấp về mốc giới nên Hội đồng xét xử thấy cụ Thái và ông Đạo không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[1.4] Về chứng cứ:

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ vào ngày 15/04/2022, các đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đã đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Các bên đương sự đều không phản đối chứng cứ các đương sự nộp và Toà án thu thập; không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo

Điều 92, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Toà án sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] Về kháng cáo:

Tại phiên toà ngày 15/06/2022 và ngày 30/06/2022, ông Nguyễn Bá O có mặt; ngày 12/07/2022, Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 12/07/2022 của ông Oanh, phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án. Kháng cáo của ông Oanh đảm bảo về chủ thể, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.6] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Tại phiên toà, có mặt ông Nguyễn Bá O, ông Phan Văn L, bà Mai Bích T, bà Nguyễn Thị H; vắng mặt Văn phòng công chứng LV.

Hội đồng xét xử thấy, Văn phòng công chứng LV đã có đơn xin xét xử vắng mặt; cần xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng LV theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá O:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 984.2011/HĐ-CN được ký kết ngày 20/06/2011:

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, các bên đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết dựa trên sự tự nguyện của các bên về việc xác lập thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, không trái pháp luật đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đảm bảo nguyên tắc giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 388, Điều 389, Điều 401 Bộ Luật dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, ông Phan Văn L cho rằng ông Long đến Văn phòng công chứng LV để chứng thực việc vay tiền giữa bà Hưởng và ông Oanh; ông Long thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là chữ ký của mình nhưng khi ký có mục đích thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của bà Hưởng với ông Oanh, khi ký kết ông Long không biết nội dung hợp đồng là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Lời trình bày của ông Long phù hợp với lời trình bày của bà Hưởng tại biên bản tự khai và tại phiên toà sơ thẩm; bà Hưởng thừa nhận toàn bộ lời khai của ông Long là sự thật, xác nhận bản thân bà đã nhận đủ số tiền 300.000.000đ từ ông Oanh. Ông Long và bà Hưởng đều xuất trình cho Tòa án bản phô tô Hợp đồng vay tiền ngày 20/6/2011 giữa bà Hưởng và ông Oanh có chữ ký của bà Hưởng, ông Oanh ghi rõ mục đích vay, số tiền, biện pháp bảo đảm tiền vay "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng Phan Văn L, thôn Vu Chu, xã Cổ Đô, huyện Ba Vì, TP. Hà Nộ*i" phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 20/6/2011.

Tại phiên tòa sơ thẩm, dù không xuất trình Hợp đồng vay tiền ngày 20/6/2011 gốc và không thừa nhận chữ ký trong tài liệu do ông Long, bà Hưởng xuất trình nhưng ông Oanh xác nhận giữa ông Oanh nhiều lần cho bà Hưởng vay tiền và có món tiền hiện nay bà Hưởng chưa trả.

Mặt khác, ông Oanh không xuất trình được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc các bên có giao dịch mua bán nhà đất như thông lệ là: Bên bán xem nhà đất, tiến hành thương lượng về giá cả; đặt cọc để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng. Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/06/2011, có ghi "Bên B đã giao và bên A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng tài sản theo đúng thời hạn và phương thức hai bên thoả thuận **trước khi ký hợp đồng này**". Tuy nhiên, ông Oanh không chứng minh được trước khi ký hợp đồng ông Oanh đã thanh toán cho ông Long số tiền 300.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản hay nhận tiền mặt. Hơn nữa, giữa hai bên không có biên bản bàn giao mốc giới, không giao đất; ông Oanh giữ giấy chứng nhận QSD đất bản gốc nhưng không tiến hành các thủ tục đăng ký biến động QSD đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Ba Vì. Theo quy định tại Điều 439 Bộ luật dân sự năm 2005 "*Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua* ***kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký*** *quyền sở hữu đối với tài sản đó*". Như vậy, ông Oanh chưa hoàn thành thủ tục mua bán sang tên, thủ tục giao dịch chưa hoàn tất.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Oanh khai khi gia đình ông Long tiến hành lấp ao, xây nhà ông Oanh có biết nhưng ông Oanh không có bất kỳ một sự phản đối nào. Quá trình thu thập chứng cứ, chính quyền địa phương xác nhận gia đình ông Long vẫn sinh sống ổn định trên đất cho đến nay và ông Oanh không có yêu cầu chính xã Cổ Đô giải quyết tranh chấp. Từ các căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 984.2011/HĐ-CN được ký kết ngày 20/06/2011 giữa ông Nguyễn Bá O và ông Phan Văn L tại Văn phòng công chứng LV là hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng vay tài sản. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này".* Vì thế yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá O về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là không có căn cứ và không được chấp nhận; Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Oanh là phù hợp với pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Bá O về việc yêu cầu ông Phan Văn L cùng gia đình ông Long phải di dời toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, cây cối, đất đã lấp ao, trả nguyên hiện trạng thửa đất ban đầu:

Hội đồng xét xử nhận thấy, như nhận định ở phần [2.1], việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá O là có thật và bà Hưởng phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bá O tiền gốc và tiền lãi; ông Nguyễn Bá O phải trả cho ông Long 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Từ những phân tích trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo. Tại cả hai cấp xét xử bà Hưởng xác nhận bà Hưởng đã nhận đủ số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) từ ông Nguyễn Bá O; ông Oanh cũng xác nhận ông Oanh có quen biết với bà Hưởng và cho bà Hưởng vay tiền trước khi gặp ông Long. Đây là sự xác nhận nghĩa vụ vay và trả nợ của bà Hưởng. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy việc bà Hưởng vay tiền của ông Oanh và mượn tài sản của ông Long để bảo đảm cho khoản vay là có thật. Bà Hưởng cho rằng đã nhiều lần trả lãi cho ông Oanh nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên cần buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bá O số tiền gốc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và số tiền lãi từ ngày 20/06/2011 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Về lãi suất: Do các bên không thỏa thuận lãi suất nên cần xác định lãi suất từ ngày 20/6/2011 đến ngày 01/01/2017 theo quy định tại Điều 474, Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005 là 9%/năm cụ thể là: 300.000.000đ * 9%/năm * (05 năm + 05 tháng + 10 ngày) =147.000.000đ; từ 01/01/2017 đến ngày 30/06/2022 là 10%/năm theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cụ thể là: 300.000.000đ * 10%/năm * (05 năm + 06 tháng) = 164.999.340đ.

Như vậy, tổng số tiền lãi từ ngày 20/6/2011 đến ngày 30/06/2022 là: 147.000.000đ + 164.999.340đ = 311.999.340đ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo, hợp đồng vay tài sản là có thực, bản thân ông Nguyễn Bá O, bà Nguyễn Thị H và ông Phan Văn L đều có lỗi trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Ông Oanh là người cho bà Hưởng vay tiền nhưng chủ động xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Long để đảm bảo khoản vay của mình nên ông Oanh chịu trách nhiệm lỗi cao hơn bà Hưởng, ông Long. Vì vậy cần buộc ông Oanh chịu 40% lỗi phạt được tính vào tiền lãi, còn bà Hưởng và ông Long mỗi người chịu 30% lỗi phạt được tính vào tiền lãi là phù hợp quy định pháp luật.

Từ đó xác định: Số tiền lãi ông Oanh phải chịu là: 311.999.340đ x 40% = 124.799.736đ; Số tiền lãi bà Hưởng phải chịu là: 311.999.340đ x 30% = 93.599.802đ; Số tiền lãi ông Long phải chịu là: 311.999.340đ x 30% = 93.599.802đ;

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Bá O là: 300.000.000đ + 93.599.802đ = 393.599.802đ; số tiền ông Phan Văn L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bá O là 93.599.802đ.

Xét yêu cầu của ông Phan Văn L về việc yêu cầu ông Nguyễn Bá O hoàn trả lại Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I:503419, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 01557 QSDĐ/CĐ do UBND huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/1996 cho ông Phan Văn L là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá O:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá O về số tiền lãi ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí:

[5.1.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá O không được chấp nhận nên cần buộc ông Nguyễn Bá O phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000đ.

Ông Phan Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần phải thanh toán cho ông Oanh là: 93.599.802đ * 5% = 4.650.00đ

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần phải thanh toán cho ông Oanh là: 393.599.802đ * 5% = 19.650.000đ; tuy nhiên, bà Hưởng là người cao tuổi nên cần miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

[5.1.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo - ông Nguyễn Bá O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

[5.2] Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 129, Điều 388, Điều 389, Điều 401; Điều 439, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 93; Điều 271, Điều 272, Điều 273; khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

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

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá O; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DSST ngày 30/06/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá O đối với ông Phan Văn L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L đối với ông Nguyễn Bá O.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 984.2011/HĐ-CN được ký kết ngày 20/06/2011 giữa ông Nguyễn Bá O và ông Phan Văn L tại Văn phòng công chứng LV.

- Buộc ông Phan Văn L phải trả tiền cho ông Nguyễn Bá O số tiền 93.599.802đ (Chín mươi ba triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm linh hai nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả tiền cho ông Nguyễn Bá O số tiền 393.599.802đ (Ba trăm chín mươi ba triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm linh hai nghìn đồng); trong đó số tiền gốc: 300.000.000đ; số tiền lãi: 93.599.802đ.

- Buộc ông Nguyễn Bá O phải hoàn trả cho ông Phan Văn L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I:503419, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 01557 QSDĐ/CĐ do UBND huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/1996.

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

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Văn L phải hoàn trả số tiền 6.300.000đ (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Bá O.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Bá O phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông Nguyễn Bá O đã nộp theo biên lai số 00332 ngày 09/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì.

Ông Phan Văn L phải nộp 4.650.00đ (Bốn triệu, sáu trăm, năm mươi nghìn đồng); được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông Phan Văn L đã nộp theo biên lai số 0060270 ngày 08/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì; còn phải nộp 4.350.00đ (Bốn triệu, ba trăm, năm mươi nghìn đồng).

Bản án này 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 thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Ba Vì;
- Chi cục THA dân sự huyện Ba Vì;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng