

Bản án số: 421/2021/DS-PT

Ngày: 16-11-2021

V/v Tranh chấp đòi nhà đất, hủy
hợp đồng CNQSDĐ, hủy
GCNQSDĐ

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Bà Nguyễn Thị Thúy

- 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: Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2021/TLPT-DS ngày 12/4/2021 về việc "Tranh chấp đòi nhà đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 301/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn Hưng**, sinh năm 1972; *Có mặt.*

Nơi thường trú: Xóm 10, thôn Quang Rục, xã Hồng Phong, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương;

Chỗ ở: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hưng: Luật sư **Vũ Khắc Huy**, Văn phòng luật sư Đại Hải Thủy. Địa chỉ: Số 12, tổ 4, thị trấn Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Bị đơn có yêu cầu phản tố: 1. Anh **Nguyễn Văn Tuấn**, sinh năm 1988; *Vắng mặt.*

2. Chị **Phạm Thị Thu Hằng**, sinh năm 1992 (là vợ anh Tuấn); Cùng địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Tuấn, chị Hằng:* Ông **Tạ Văn Tú**, sinh năm 1980; Địa chỉ liên hệ: Số 42, Ngõ 91, Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (*Theo Giấy ủy quyền ngày 23/11/2019*). *Có mặt.*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tuấn, chị Hằng:* Luật sư **Phạm Đức Thảo** - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn An Quốc, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Số 42, Ngõ 91, Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đỗ Thị Hà** (tức **Đỗ Thị Hồng Hà**), sinh năm 1987 (*Là vợ ông Hưng*); Nơi thường trú: Xóm 10, thôn Quang Rục, xã Hồng Phong, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; Chỗ ở: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

2. Bà **Bùi Thị Liên**, sinh năm 1971 (*Là mẹ đẻ anh Tuấn*); Địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; *Có mặt.*

3. Cháu **Nguyễn Phạm Anh Thư**, sinh ngày 16/12/2011 (*Là con anh Tuấn, chị Hằng và do anh Tuấn, chị Hằng đại diện*); Địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

4. Cháu **Nguyễn Phạm Bảo Hân**, sinh ngày 05/08/2015 (*Là con anh Tuấn, chị Hằng và do anh Tuấn, chị Hằng đại diện*); Địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

5. Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền**, sinh năm 1975; Nơi thường trú: Số 11, phố Thuyền Quang, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Chỗ ở: Ngõ 6, Số 8, đường La Thành Nhỏ, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

6. Ông **Phan Sỹ Tuấn**, sinh năm 1971 (*Là chồng bà Hiền*); Nơi thường trú: Số 11, phố Thuyền Quang, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Chỗ ở: Ngõ 6, Số 8, đường La Thành Nhỏ, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội. *Vắng mặt.*

7. Ông **Tô Văn Tú**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

8. Bà **Bùi Thị Hồng**, sinh năm 1981 (*Là vợ ông Tú*); Địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

9. Ông **Vũ Thanh Quang**, sinh năm 1959; Địa chỉ: Khu 2, thôn Bích Nhôi, xã Minh Tân, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. *Vắng mặt.*

10. Bà **Phan Thị Hát**, sinh năm 1958 (*Là vợ ông Quang*); Nơi thường trú: Số 92, phố Lương Thế Vinh, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải

Dương; Địa chỉ: Khu 2, thôn Bích Nhôi, xã Minh Tân, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. *Vắng mặt.*

11. **Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm;** Địa chỉ trụ sở: Số 74, phố Nguyễn Hữu Huân, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. *Xin vắng mặt.*

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Tú - Trưởng Văn phòng.

12. **Văn phòng Công chứng Hà Thành;** Địa chỉ trụ sở: Tầng 1,2 nhà B5, làng Quốc tế Thăng Long, số 165 phố Trần Đăng Ninh, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. *Xin vắng mặt.*

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hùng Mạnh - Trưởng Văn phòng.

13. **Văn phòng Công chứng Đông Anh;** Địa chỉ trụ sở: Số 68, đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thơ - Trưởng Văn phòng.

Do có kháng cáo của anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo Đơn khởi kiện về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất ghi ngày 16 tháng 09 năm 2019; Đơn khởi kiện vụ án dân sự bổ sung ghi ngày 22 tháng 12 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn trong vụ án là ông Phạm Văn Hưng trình bày:

Ngày 10 tháng 06 năm 2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Thanh Quang, bà Phan Thị Hát (do bà Trương Hoàng Thảo là đại diện theo ủy quyền của ông Quang, bà Hát thực hiện) toàn bộ thửa đất số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m² (Trong đó: 50m² đất ở; 140,3m² đất vườn) cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà 03 tầng 01 tum và các công trình phụ thuộc địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội với giá trị chuyển nhượng thực tế là 2.664.200.000đ (Hai tỷ sáu trăm sáu mươi tư triệu hai trăm ngàn đồng). Hai bên ký Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4335/HĐCN/2019 tại Văn phòng công chứng Đông Anh, địa chỉ: Số 68, đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội. Ông bà đã giao đủ tiền cho bên bán và được Sở Tài nguyên-Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 914836. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, vợ chồng ông thấy gia đình anh Nguyễn Văn Tuấn

đang sinh sống tại nhà đất của mình nên đã nhiều lần yêu cầu gia đình anh Tuấn chuyển đi nơi khác để giao trả nhà đất cho vợ chồng ông, nhưng gia đình anh Tuấn không hợp tác.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc gia đình anh Nguyễn Văn Tuấn có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông nhà, đất nêu trên để gia đình ông quản lý, sử dụng.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ghi ngày 14 tháng 01 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án, bị đơn là anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Tạ Văn Tú trình bày:

Gia đình anh Tuấn, chị Hằng có thửa đất ở số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m² (Trong đó: 50m² đất ở; 140,3m² đất vườn), thuộc địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Tuấn là chủ sử dụng năm 2011.

Cũng trong năm 2011, ông Tô Văn Tứ và bà Bùi Thị Hồng là chú dì ruột của anh Tuấn có nhờ anh Tuấn, chị Hằng cho mượn “sổ đỏ” đất trên để thế chấp vay 01 tỷ đồng của bà Nguyễn Thị Thu Hiền, sinh năm 1975; Nơi thường trú: Số 11, phố Thiên Quang, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội làm vốn kinh doanh. Anh chị đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hiền tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm, với mục đích là thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay cho ông Tứ, bà Hồng. Chỉ đến giữa năm 2019, khi anh chị thấy bà Trương Hoàng Thảo giới thiệu là người được ông Vũ Thanh Quang chủ nhà, đất đến đòi thì anh chị mới biết bà Hiền đã bán nhà đất của anh chị cho ông Quang, để từ đó vợ chồng ông Quang, bà Hát bán cho vợ chồng ông Hưng, bà Hà. Anh chị có hỏi ông Tứ thì ông Tứ cho biết là ông không trả được nợ cho bà Hiền, còn việc bà Hiền bán nhà đất của anh chị cho ông Quang, ông Quang bán cho ông Tuấn, bà Hà thì ông không biết. Theo anh chị, việc các bên mua, bán nhà đất cho nhau chỉ là trên giấy tờ, trong khi gia đình anh chị vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất từ trước đến nay.

Vì vậy, anh chị không đồng ý trả nhà, đất cho vợ chồng ông Hưng, bà Hà mà đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên huỷ giao dịch chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa anh chị và bà Nguyễn Thị Thu Hiền vì đó là giao dịch giả tạo nhằm che đậy cho việc ông Tứ, bà Hồng vay tiền của bà Hiền. Đồng thời, tuyên huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hiền, ông Tuấn với ông Quang; giữa vợ chồng ông Quang, bà Hát với vợ chồng ông Hưng, bà Hà cùng với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó để trả lại quyền về tài sản cho anh chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) trình bày thống nhất với lời khai và quan điểm của chồng bà là ông Phạm Văn Hưng về việc giải quyết tranh chấp.

- Bà Bùi Thị Liên là mẹ đẻ anh Nguyễn Văn Tuấn trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp nêu trên là của cha ông bên gia đình chồng bà để lại. Năm 2011, anh Tuấn được gia đình chồng bà ký chuyển quyền sử dụng 190,3m² đất có trong thửa đất số 37 và anh Tuấn đã được cấp giấy chứng nhận và đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 37b. Khi vợ chồng ông Tô Văn Tứ, bà Bùi Thị Hồng (Là em ruột bà) hỏi mượn “sổ đỏ” đất của anh Tuấn để vay vốn làm ăn thì bà cũng đồng ý và bảo anh Tuấn, chị Hằng ký thủ tục cho ông Tứ, bà Hồng vay tiền, còn cụ thể thế nào thì bà không biết vì bà không trực tiếp tham gia. Thực tế mẹ con bà không vay nợ ai, không buôn bán gì nên không có nhu cầu bán nhà đất của gia đình. Bà nhất trí với quan điểm về việc giải quyết tranh chấp của vợ chồng anh Tuấn, chị Hằng nêu trên.

- Ông Tô Văn Tứ, bà Bùi Thị Hồng trình bày: Thông qua giới thiệu của anh họ ông Tứ là ông Tô Văn Đáng nên ông Tứ quen biết với bà Nguyễn Thị Thu Hiền, HKTT: Số 11, phố Thiên Quang, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; Chỗ ở: Ngõ 6 số 8, đường Đê La Thành Nhỏ, Hà Nội.

Năm 2011, do cần vốn làm ăn, ông Tứ có hỏi vay bà Hiền 01 tỷ đồng, bà Hiền đồng ý cho vay với thoả thuận lãi suất là 70.000.000 đồng/1 tháng (tức 2.300 đồng/1 triệu/1 ngày) và điều kiện phải có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hiền. Ông bà có hỏi mượn gia đình anh Tuấn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhờ anh Tuấn, chị Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Hiền và được mẹ con bà Liên, anh Tuấn và chị Hằng đồng ý. Ngày 05 tháng 09 năm 2011, sau

khi anh Tuấn, chị Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hiền tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm xong thì buổi chiều cùng ngày, bà Hiền đã chuyển cho ông bà số tiền 930 triệu đồng qua tài khoản của ông Tứ có tại Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, còn lại 70 triệu đồng bà Hiền trừ luôn vào tiền lãi tháng đầu tiên. Việc vay tiền giữa hai bên không có giấy tờ gì để ông bà giao nộp cho Toà án làm bằng chứng. Do ông bà làm ăn kinh tế gặp khó khăn, thua lỗ, phải bán hết nhà đất của mình để trả nợ vẫn không đủ, nên ông bà không trả được tiền vay cho bà Hiền để lấy lại giấy tờ đất cho gia đình anh Tuấn. Ông bà xác định việc anh Tuấn, chị Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Hiền chỉ là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho khoản vay của ông bà với bà Hiền. Do đó, ông bà nhất trí với quan điểm của mẹ con bà Liên, anh Tuấn và chị Hằng, đề nghị Toà án bác yêu cầu đòi nhà, đất của vợ chồng ông Hưng. Giữa ông bà và bà Hiền tự giải quyết với nhau về khoản nợ.

- *Bà Nguyễn Thị Thu Hiền trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng là thực, được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Số tiền bà trả cho bên bán là 01 tỷ đồng, còn ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200 triệu đồng. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất và đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Vũ Thanh Quang từ năm 2013. Do đó, bà không liên quan đến tài sản và tranh chấp giữa các bên, đề nghị Toà án giải quyết bảo vệ quyền lợi của những người nhận chuyển nhượng đất.

- *Ông Vũ Thanh Quang, bà Phan Thị Hát trình bày:* Ông Quang đứng tên mua nhà, đất có tại thửa số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m², thuộc thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội của vợ chồng ông Phan Sỹ Tuấn, bà Nguyễn Thị Thu Hiền theo Hợp đồng công chứng số 54 của Văn phòng công chứng Hà Thành ngày 16 tháng 07 năm 2013, ông Quang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 08 năm 2013. Năm 2019, ông bà đã uỷ quyền cho chị Trương Hoàng Thảo bán lại nhà, đất này cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà theo Giấy uỷ quyền số công chứng 1280 lập ngày 29 tháng 03 năm 2019 tại Văn phòng công chứng An Phú. Theo ông bà, mọi việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa các bên liên quan đều được làm đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, không còn vướng mắc gì và không

tranh chấp với nhau. Ông bà đề nghị Toà án giải quyết bảo vệ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng là ông Hưng, bà Hà.

- *Đại diện các Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm, Hà Thành và Đông Anh đều có văn bản gửi Toà án với nội dung xác định:* Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được Công chứng viên thực hiện đảm bảo, tuân thủ đúng và đầy đủ về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định của Luật công chứng cũng như hoàn toàn đúng ý chí của các bên. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên lời khai và quan điểm của mình như đã nêu trên.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu luận điểm:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m², tại địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội ngày 10 tháng 06 năm 2019 giữa ông Vũ Thanh Quang, bà Phan Thị Hát (Do bà Trương Hoàng Thảo đại diện theo ủy quyền) và ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) tại Văn phòng công chứng Đông Anh là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Ông Hưng, bà Hà đã được Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 914836 ngày 25 tháng 06 năm 2019. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc gia đình anh Tuấn, chị Hằng giao toàn bộ nhà, đất cho ông Hưng bà Hà sở hữu, sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng: Do vợ chồng ông Tứ, bà Hồng và vợ chồng anh Tuấn, chị Hằng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc vay tiền giữa bà Hiền và ông Tứ là có thật, lại không được bà Hiền công nhận để có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tuấn, chị Hằng và bà Hiền ngày 05 tháng 09 năm 2011 vô hiệu do giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay tiền của ông Tứ bà Hồng với bà Hiền. Đề nghị Toà án bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp vụ án được giải quyết theo hướng huỷ hợp đồng vô hiệu do giả tạo thì vẫn phải đảm bảo quyền lợi của bên thứ ba ngay tình là vợ chồng ông Hưng,

bà Hà đối với tài sản ông bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nêu luận điểm:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền lập ngày 05 tháng 09 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm hoàn toàn là giả tạo, nhằm che đậy giao dịch vay tiền giữa vợ chồng ông Tô Văn Tứ với bà Nguyễn Thị Thu Hiền nên vô hiệu.

Đề nghị Tòa án căn cứ Điều 124, Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xử:

- Bác đơn khởi kiện đòi nhà, đất của ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) đối với anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tuấn, chị Hằng với bà Nguyễn Thị Thu Hiền tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm ngày 05 tháng 09 năm 2011 vô hiệu toàn bộ do giả tạo.

+ Tuyên huỷ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Phan Sỹ Tuấn với ông Vũ Thanh Quang tại Văn phòng công chứng Hà Thành ngày 16 tháng 07 năm 2013; Giữa ông Vũ Thanh Quang, bà Phan Thị Hát với ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) tại Văn phòng công chứng Đông Anh ngày 10 tháng 06 năm 2019; Đồng thời huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Vũ Thanh Quang và ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện đòi nhà, đất của ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) đối với anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng.

2. Buộc gia đình anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng và bà Bùi Thị Liên có trách nhiệm giao trả cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà

(tức Đỗ Thị Hồng Hà) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tại thửa đất số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m² (Trong đó: Đất ở 50m²; Đất vườn 140,3m²), thuộc địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có trị giá tổng cộng là: 2.587.268.500đ (Hai tỷ năm trăm tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm đồng) (Trong đó: Giá trị quyền sử dụng 190,3m² đất là: 2.443.600.000 đồng; Giá trị các tài sản gắn liền với đất là: 143.668.500 đồng); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 914836 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hồng Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) ngày 25 tháng 06 năm 2019.

3. Không chấp nhận đơn phản tố của anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 3445/2011/HĐCN, quyền số 35/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 09 năm 2011 giữa anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền Thi hành án.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/01/2021 anh Nguyễn Văn Tuấn và chị Phạm Thị Thu Hằng kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; giữ nguyên kháng cáo trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án và không xuất trình chứng cứ mới.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự có mặt tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần vẫn vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; Chỉ buộc vợ chồng anh Tuấn, chị Hằng phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi 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: Đơn kháng cáo của Nguyễn Văn Tuấn và chị Phạm Thị Thu Hằng kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Nguyên đơn, bị đơn (chị Hằng), đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt; đại diện các Văn phòng công chứng: Hoàn Kiếm, Hà Thành có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ.

Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Hiền phải có mặt tại phiên tòa để tranh tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà Hiền không có mặt. Ngoài ra, căn cứ vào hồ sơ tòa cấp sơ thẩm bà Hiền đã có lời khai thể hiện rõ ý chí tại Tòa án cũng như Công an phường Bắc Hồng, bà Hiền có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như buổi xét xử. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật không chấp nhận đề nghị này của các đương sự.

- Về việc tham gia tố tụng của Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội trong vụ án: Tại mục 2 phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 04 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc: “Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính” có nêu:

Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ thì, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Vì lẽ đó, Tòa án xác định Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội không phải là người tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không giành quyền kháng cáo bản án cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Gia đình anh Nguyễn Văn Tuấn có thửa đất ở số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m² (Trong đó gồm: 50m² đất ở; 140,3m² đất vườn), thuộc địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng 01 tum cùng các công trình phụ như bếp, chuồng trại chăn nuôi, sân, tường, lán và cổng ra vào. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận cho anh Nguyễn Văn Tuấn là chủ sử dụng ngày 23 tháng 08 năm 2011.

Ngày 05 tháng 09 năm 2011, tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm, vợ chồng anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ đất, nhà trên cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền với giá chuyển nhượng thực tế 01 tỷ đồng nhưng ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng chỉ là 200 triệu đồng. Bà Hiền đã giao đủ tiền và được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 630981 ngày 18 tháng 01 năm 2012.

Ngày 16 tháng 07 năm 2013, tại Văn phòng công chứng Hà Thành, vợ chồng ông Phan Sỹ Tuấn, chị Nguyễn Thị Thu Hiền ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ đất, nhà trên cho ông Vũ Thanh Quang với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50 triệu đồng. Ông Quang đã giao đủ tiền và được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 191598 ngày 12 tháng 08 năm 2013.

Ngày 10 tháng 06 năm 2019, tại Văn phòng công chứng Đông Anh, vợ chồng ông Vũ Thanh Quang, chị Phan Thị Hát (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Trương Hoàng Thảo) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ đất,

nhà trên cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) với giá 2.664.200.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50 triệu đồng. Ông Hưng, bà Hà đã giao đủ tiền và được Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số CR 914836 ngày 25 tháng 06 năm 2019.

Nay nguyên đơn trong vụ án là ông Phạm Văn Hưng yêu cầu gia đình Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng có trách nhiệm dọn ra và bàn giao lại căn nhà, mảnh đất cho ông Hưng.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Liên, ông Tô Văn Tứ, bà Bùi Thị Hồng không chấp nhận yêu cầu của ông Hưng, bà Hà và cho rằng: Vợ chồng anh Tuấn, chị Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Hiền chỉ là giả tạo, nhằm mục đích thế chấp cho ông Tứ, bà Hồng vay 01 tỷ đồng của bà Hiền để làm ăn. Trong quá trình giải quyết vợ chồng anh Tuấn có đơn phản tố đề nghị hủy mọi giao dịch liên quan đến nhà đất tranh chấp.

Xét kháng cáo của Nguyễn Văn Tuấn và chị Phạm Thị Thu Hằng xem xét lại toàn bộ bản án .

Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về yêu cầu của nguyên đơn là ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) buộc anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng trả toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tại thửa đất số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m² (Trong đó: Đất ở 50m²; Đất vườn 140,3m²), thuộc địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Ngày 10 tháng 06 năm 2019, tại Văn phòng công chứng Đông Anh, vợ chồng ông Vũ Thanh Quang, chị Phan Thị Hát (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Trương Hoàng Thảo) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ đất, nhà trên cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) với giá 2.664.200.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50 triệu đồng. Ông Hưng, bà Hà đã giao đủ tiền và được Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số CR 914836 ngày 25 tháng 06 năm 2019.

Căn cứ vào các lời khai của đương sự, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp; sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cung cấp gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4335/HĐCN/2019, quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 06 năm 2019 lập tại Văn phòng công chứng Đông Anh; Giấy xác nhận thanh toán ghi ngày 10 tháng 06 năm 2019 có nội dung thể hiện: Bên chuyển nhượng (Bên A) gồm: Ông Vũ Thanh Quang, bà Phan Thị Hát (Ông Quang, bà Hát có ủy quyền cho bà Trương Hoàng Thảo đại

diện theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1280, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29 tháng 03 năm 2019 tại Văn phòng công chứng An Phú) và Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đã hoàn tất về phần thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Hưng, bà Hà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Quá trình xác minh và đo đạc thực tế hiện nay gia đình anh Tuấn, chị Hằng đang sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hội đồng định giá tài sản kết luận về giá trị tài sản tranh chấp như sau:

- Quyền sử dụng đất có giá trị: 2.443.600.000 đồng. Gồm:
 - + Đất ở: $15.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 50\text{m}^2 = 760.000.000$ đồng.
 - + Đất vườn: $12.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 140,3\text{m}^2 = 1.683.600.000$ đồng.
 - Tài sản trên đất:
 - + 01 nhà 03 tầng 01 tum, DT 166,5m² : 109.890.000đ
 - + Bếp và chuồng trại chăn nuôi 33,9m² : 17.543.200đ
 - + Sân gạch 90m² : 7.587.000đ
 - + Khung sắt mái tôn trước nhà tầng 15,4m²: 2.046.600đ
 - + Khung sắt mái tôn trước nhà bếp 13m² : 1.727.700đ
 - + Tường gạch phía nam 3,9m² : 1.850.100đ
 - + Tường gạch phía tây bắc 6,2m² : 878.000đ
 - + Cổng gạch 02 trụ 1m³ : 741.900đ
 - + Cánh cổng 4,6m² : 1.104.000đ
 - + 01 cây Sạ đen : 100.000đ
 - + 01 cây Xoài : 200.000đ
- Cộng : 143.668.500đ

(Một trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm đồng).

Tổng cộng giá trị tài sản tranh chấp là: $2.443.600.000\text{đ} + 143.668.500\text{đ} = 2.587.268.500\text{đ}$ (Hai tỷ năm trăm tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm đồng).

Như vậy, căn cứ các Điều 117; Điều 119; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã hoàn toàn thuộc về quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Hưng, bà Hà. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn là anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tuấn, chị Hằng với bà Nguyễn Thị Thu Hiền số công chứng 3445/2011/HĐCN, quyền số 35/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 09 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm ngày 05 tháng 09 năm 2011 vô hiệu toàn bộ do giả tạo.

Hội đồng xét xử nhận thấy: anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng, bà Bùi Thị Liên, ông Tô Văn Tứ và bà Bùi Thị Hồng đều khai: Anh Tuấn, chị Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền chỉ nhằm mục đích thế chấp đảm bảo khoản vay 01 tỷ đồng của ông Tứ. Tuy nhiên, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3445/2011/HĐCN, quyền số 35/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 09 năm 2011 do chị Hằng là người giao nộp tại Tòa án cùng với 01 tài liệu là: “Sổ phụ khách hàng” ông Tứ nộp tại Tòa án có nội dung ghi bà Hiền chuyển khoản tiền mua đất cho ông Tứ ngày 05 tháng 09 năm 2011 là 930.000.000đ (Chín trăm ba mươi triệu đồng) thì các đương sự không giao nộp được tài liệu, chứng cứ nào khác có nội dung thể hiện việc ông Tứ vay tiền của bà Hiền và được thế chấp bằng tài sản của anh Tuấn, chị Hằng.

Bà Hiền xác nhận bà không quen biết hoặc có quan hệ làm ăn gì với ông Tứ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng là thực, được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Số tiền bà trả cho bên bán là 01 tỷ đồng, còn ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200 triệu đồng. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất và đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Vũ Thanh Quang từ năm 2013. Do đó, bà không liên quan đến tài sản và tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của những người nhận chuyển nhượng đất.

Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được Công chứng viên thực hiện đảm bảo, tuân thủ đúng và đầy đủ về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định của Luật công chứng cũng như hoàn toàn đúng ý chí của các bên.

Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện đúng ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao kết; Các bên trong hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Nội dung thoả thuận ghi trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật,

Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Tuấn và chị Phạm Thị Thu Hằng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền số công chứng 3445/2011/HĐCN, quyền số 35/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 09 năm

2011 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm ngày 05 tháng 09 năm 2011 là hợp pháp. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của anh Tuấn, chị Hằng là đúng pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã không xem xét hết yêu cầu phản tố của anh Tuấn, chị Hằng về việc đề Tuyên huỷ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Phan Sỹ Tuấn với ông Vũ Thanh Quang tại Văn phòng công chứng Hà Thành ngày 16 tháng 07 năm 2013; Giữa ông Vũ Thanh Quang, bà Phan Thị Hát với ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) tại Văn phòng công chứng Đông Anh ngày 10 tháng 06 năm 2019; Đồng thời huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Vũ Thanh Quang và ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) là thiếu sót. Tuy nhiên, bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội chưa có hiệu lực do bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án và được giải quyết theo trình tự phúc thẩm, quyền và nghĩa vụ của các đương sự vẫn được xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị Phạm Thị Thu Hằng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền số công chứng 3445/2011/HĐCN, quyền số 35/TT/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 09 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm ngày 05 tháng 09 năm 2011 là hợp pháp. Ngày 16 tháng 07 năm 2013, bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Phan Sỹ Tuấn đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Vũ Thanh Quang để từ đó vợ chồng ông Quang, bà Hát chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Hưng, bà Hà tại Văn phòng công chứng Đông Anh ngày 10 tháng 06 năm 2019. Các bên tham gia giao kết trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Văn phòng Công chứng đều có lời khai xác định việc chuyển nhượng đều trên cơ sở tự nguyện không ai bị ép buộc thực theo đúng quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu huỷ các hợp đồng của anh Tuấn chị Hằng; Cũng từ phân tích trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Vũ Thanh Quang và ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà).

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Tuấn và chị Phạm Thị Thu Hằng. Buộc anh Tuấn, chị Hằng, bà Liên phải trả lại cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất có tại thửa đất số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m² (Trong đó: Đất ở 50m²; Đất vườn 140,3m²), thuộc địa chỉ: Thôn

Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định và án phí về yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên anh Tuấn chị Hằng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167; Điều 168 Bộ Luật đất đai năm 2013

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 anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DSST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1 Chấp nhận đơn khởi kiện đòi nhà, đất của ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) đối với anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng.

2.2 Buộc gia đình anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng và bà Bùi Thị Liên có trách nhiệm giao trả cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tại thửa đất số 37b, tờ bản đồ số 38, diện tích 190,3m² (Trong đó: Đất ở 50m²; Đất vườn 140,3m²), thuộc địa chỉ: Thôn Mỹ Nội, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 914836 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) ngày 25 tháng 06 năm 2019.

2.3. Không chấp nhận đơn phản tố của anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

công chứng: 3445/2011/HĐCN, quyền số 35/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 09 năm 2011 giữa anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Phan Sỹ Tuấn với ông Vũ Thanh Quang tại Văn phòng công chứng Hà Thành ngày 16 tháng 07 năm 2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa ông Vũ Thanh Quang, bà Phan Thị Hát với ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà) tại Văn phòng công chứng Đông Anh ngày 10 tháng 06 năm 2019; không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Vũ Thanh Quang và ông Phạm Văn Hưng, bà Đỗ Thị Hà (tức Đỗ Thị Hồng Hà).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Phạm Thị Thu Hằng phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 10.000.000 đồng án phí về yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo có trị giá ghi trong hợp đồng là 200 triệu đồng của anh chị không được Toà án chấp nhận. Anh Tuấn đã nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017528 ngày 26 tháng 08 năm 2020; Chị Hằng đã nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017529 ngày 26 tháng 08 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Anh Nguyễn Văn Tuấn và chị Phạm Thị Thu Hằng còn phải nộp tiếp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả cho ông Phạm Văn Hưng 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0015265 ngày 24 tháng 12 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn Tuấn và chị Phạm Thị Thu Hằng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Tuấn được nhận 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0008754 ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Chị Hằng được nhận 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0008755 ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Lưu VP-HS.

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

Nguyễn Thị Lan Anh