

Bản án số: 197/2024/DS-PT

Ngày: 26/3/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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 Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Mạnh
Thắng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 493/2023/TLPT-DS ngày
20/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DSST ngày 20/9/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2024/QĐ-PT ngày
23/2/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 135/QĐPT- HPT ngày 07/3/2024 của
Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc Chính, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 731, đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông,
Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Ánh Tuyết.

Địa chỉ: Căn 1105 CT2-C1 Chung cư VOV Mễ Trì, đường Lương Thế
Vinh, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (*Theo giấy ủy quyền ngày
07/01/2022.*)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tân, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà
Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn Lương, sinh năm 1974;

- Chị Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 1977 (vợ anh Lương)

- Cháu Nguyễn Thị Hồng Liên, sinh năm 2004 (con anh Lương)

- Cháu Nguyễn Thị Hiền, sinh năm 2012 (con anh Lương)

- Cháu Nguyễn Thị Thu Thảo, sinh năm 2017 (con anh Lương).

- Cụ Nguyễn Thị Tôm, sinh năm 1921 (đã chết);

Đều có địa chỉ: Thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành
phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Tân, anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên là ông Trần Văn Giang, sinh năm 1960; trú tại: Tổ 5, Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội (Văn bản uỷ quyền ngày 14/3/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tân, anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh: Luật sư Lê Thị Oanh, Công ty luật TNHH Trung Cường

- Văn phòng Công chứng Miền Bắc.

Địa chỉ: Số 1A, phố Trần Đăng Ninh, phường Quang Trung, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Linh, Trưởng văn phòng.

- Văn Phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi Nhánh huyện Quốc Oai.

Địa chỉ: Thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế Anh, Giám đốc:

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh Khoa, Phó giám đốc.

- Bà Nguyễn Thị Hòa, sinh năm 1962 (vợ ông Chính).

Địa chỉ: Số 731, đường Quang Trung, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tân là bị đơn và anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Chính trình bày:**

Ngày 28/9/2012, ông Nguyễn Quốc Chính có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 33; Tờ bản đồ: Trích đo sơ đồ của Công ty PT; Loại đất ở lâu dài; diện tích 260,2m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AP 428384; vào sổ Cấp GCN số H510, do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng (trong đó trừ khoản nợ do anh Nguyễn Văn Lương con bà Tân vay của ông Chính là ngày 10/5/2012 là 200.000.000 đồng và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/02/2013 ông Chính thanh toán nốt 180.000.000 đồng cho anh Lương).

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã đến Văn phòng công chứng Miền Bắc để thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 3299, quyền số 03.2012 ngày 28/9/2012 tại Văn phòng Công Chứng Miền Bắc, toàn bộ thửa đất số: 33; diện tích 260,2m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội; Ngày 17/6/2014 ông Chính đã đến Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Quốc Oai để sang tên ông Chính tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do gia đình bà Tân chưa có chỗ ở nên ông Chính cho bà Tân ở nhờ nhà và đất.

Nay có nhu cầu sử dụng đất, ông Chính nhiều lần yêu cầu bà Tân trả lại nhà đất cho ông Chính nhưng bà Tân khất nhiều lần không trả.

Ngày 28/3/2021, ông Chính phát hiện gia đình bà Tân xây dựng nhà cửa

và công trình trên đất, ông Chính yêu cầu gia đình bà Tân ngừng xây dựng và trả đất cho ông Chính nhưng gia đình bà Tân không trả. Việc bà Tân không trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chính. Nay ông Chính giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Tân và những người liên quan trả lại ông Chính quyền sở hữu đối với toàn bộ thửa 33; Tờ bản đồ: Trích đo sơ đồ của Công ty PT; Loại đất ở lâu dài; diện tích 260,2m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AP 428384; vào sổ Cấp GCN số H510, do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Tân về việc Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng số: 3299, quyển số 03.2012 ngày 28/9/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc, toàn bộ thửa đất số: 33; diện tích 260,2m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì ông Chính không nhất trí.

Trong trường hợp nếu bà Tân và anh Lương mua lại với giá là 1.000.000.000 đồng thì ông Chính nhất trí bán lại cho bà Tân và anh Lương.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tân trình bày theo yêu cầu phản tố ngày 12/02/2022 như sau:

Năm 2012 con trai bà Tân là Nguyễn Văn Lương có vay của ông Nguyễn Quốc Chính và bà Nguyễn Thị Hòa, (vợ ông Chính) với số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày, thời hạn là 1 tháng, ông Chính ra điều kiện phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chính. Sau khi vay, con bà Tân là anh Lương không trả được nợ thì ông Chính yêu cầu viết giấy ghi nợ gốc, lãi thành giấy vay tiền là 380.000.000 đồng.

Đến ngày 28/9/2012 ông Nguyễn Quốc Chính yêu cầu bà Tân và anh Nguyễn Văn Lương đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất của bà Tân sang cho ông Nguyễn Quốc Chính, ông Chính nói để ông Chính đi vay tiền ngân hàng với lãi suất thấp; Ông chính đưa 2 mẹ con bà Tân đi ra 1 Văn phòng công chứng nhưng công chứng viên xem hồ sơ và không công chứng cho bà Tân, sau đó ông Chính tiếp tục đưa mẹ con bà Tân đến Văn phòng công chứng Miền Bắc thì ông Chính và bà Tân vào công chứng còn anh Lương không được vào.

Sau khi ký đến ngày 17/6/2014 ông Chính đã tự động sang tên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của bà Tân.

Ngày 09/4/2021, tại UBND xã Đại Thành đã tiến hành hòa giải ông Chính đã thừa nhận Nguyễn Văn Lương con trai bà Tân trả nợ ông Chính tiền thì ông Chính sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất trả lại cho bà Tân.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc là việc che giấu cho việc vay tiền của con bà là Nguyễn Văn Lương với ông Nguyễn Quốc Chính. Không phải là việc hai bên tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nếu chuyển nhượng thật thì làm gì có giá 50.000.000 đồng thửa đất diện tích là 260,2m² đất ở lâu dài, ngoài ra việc mua bán phải có hợp đồng đặt cọc, giấy giao nhận tiền chuyển

nhượng đất và biên bản giao tài sản chuyển nhượng. Hơn nữa trên thực tế bà Tân vẫn quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất từ trước đến nay.

Nay ông Chính có đơn khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ trích đo; diện tích 260,2m² ở Thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội bà Tân không nhất trí.

Bà Tân yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất số: 3299. Quyền số: 03.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc giữa bà Nguyễn Thị Tân với ông Nguyễn Quốc Chính vô hiệu. Buộc ông Chính phải trả lại bà Tân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp cho bà Tân ngày 09/12/2009 và yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Quốc Oai phải điều chỉnh đăng ký biến động đất tại trang 4 trả lại tên cho bà Nguyễn Thị Tân.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của gia đình bà Tân, anh Nguyễn Văn Lương trình bày:

Ngày 10/5/2012, anh Lương có vay của ông Nguyễn Quốc Chính số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 2 bên thỏa thuận miệng 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày; tính đến ngày 02/02/2013 anh Lương không trả được gốc và lãi thì ông Chính đưa cho anh Lương tờ giấy viết cộng gốc và lãi thành số tiền 380.000.000 đồng, thời hạn vay là 2 tháng, lãi suất 2.000đồng/1triệu/1 ngày, ông Lương không nghe thì ông Chính có nói với anh Lương bảo mẹ anh Lương là bà Nguyễn Thị Tân ra ký vào giấy ủy quyền để vay của ngân hàng cho lãi suất thấp. Mẹ anh Lương là bà Tân, anh Lương và ông Chính có đến một Văn phòng công chứng nhưng người ta không công chứng cho, sau đó ông Chính lại đưa bà Tân và anh Lương đến Văn phòng công chứng Miền Bắc, anh Lương không liên quan nên không vào, việc bà Tân và ông Chính công chứng nhưng thế nào anh Lương không biết.

Nhưng sau đó anh Lương về đợi mãi không thấy ông Chính gọi đi ra ngân hàng vay tiền.

Sau đó năm 2021 ông Chính làm đơn lên UBND xã hai bên hòa giải thì UBND xã nói về hai bên về thỏa thuận với nhau. Sau đó bà Tân đến gặp ông Chính và bà Hòa thì vợ ông Chính là bà Hòa nói trả 700.000.000 đồng thì trả sổ, nhưng ông Chính không nghe. Sau đó anh Lương có đến nhà ông Chính thì ông Chính nói trả 1.000.000.000 đồng thì ông Chính trả sổ.

Nay ông Chính yêu cầu bà Tân trả đất anh Lương không nhất trí, anh Lương sẽ trả ông Chính tiền vì anh Lương vay tiền không bán đất. Anh Lương yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Tân với ông Nguyễn Quốc Chính như bị đơn yêu cầu phản tố.

Về án phí: Đề nghị tòa án xem xét miễn án phí cho gia đình anh Lương và bà Tân.

- Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội trình bày: Quan điểm của Văn phòng là hai bên đã qua Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã nộp thuế đầy đủ, đủ điều kiện đăng ký, nên Văn phòng đã đăng ký biến động tại trang 4. Nay yêu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy đăng ký biến động Văn phòng không nhất trí. Trừ trường hợp có bản án, hoặc quyết định của Tòa án tuyên hủy thì Văn phòng căn cứ bản án,

quyết định đã có hiệu lực pháp luật thì Văn phòng sẽ đăng ký biến động theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên qua bà Nguyễn Thị Hòa, vợ ông Chính trình bày: Ngày 28/9/2012, chồng bà là ông Nguyễn Quốc Chính có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tân, Quyền sử dụng đất tại thửa số: 33, tờ bản đồ: Trích đo sơ đồ của Công ty PT; Loại đất ở; Địa chỉ: Thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội. Giấy CNQSDĐ số AP 428384- Vào sổ số: H50 do UBND huyện Quốc Oai cấp cho bà Nguyễn Thị Tân ngày 09/12/2009.

Sau khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất được thực hiện tại Văn phòng công chứng Miền Bắc; Sổ công chứng: 3299, quyển, quyển số: 03.2012 ngày 28/9/2012, ông Chính đã nộp trước bạ sang tên vào ngày 17/6/2014 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Quốc Oai.

Do hiện tại hai vợ chồng sống tại Hà Đông ít về quê và chưa có nhu cầu sử dụng nên vấn đề gia đình bà Tân ở nhờ tại nhà, đất trên. Bà Hòa không đồng ý việc bà Nguyễn Thị Tân và anh Nguyễn Văn Lương cố tình chiếm nhà, đất nói trên của vợ chồng bà Hòa. Đây là hành vi vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà Hòa. Bà Hòa yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai giải quyết để gia đình bà nhận lại tài sản hợp pháp của mình. Bà Hòa xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

-Văn phòng công chứng Miền Bắc trình bày: Ngày 28/9/2012, Văn phòng công chứng Miền Bắc tiếp nhận và làm thủ tục công chứng Hợp đồng, giao dịch của:

+Bên chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Tân, sinh năm 1953; HKTT: Xóm 4, Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội; Tình trạng hôn nhân; đã có chồng là ông Nguyễn Văn Cao (đã chết ngày 25/01/1995); hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 35/2012/UBND-XN do UBND xã Đại Thành, huyện Quốc Oai cấp ngày 17/7/2012.

+ Bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Quốc Chính, sinh ngày 18/8/1956; HKTT: Xóm 6, thôn Độ Chàng, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội;

Hợp đồng, giao dịch là Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng: 3299. Quyển số: 03.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2012; Nội dung: Hai bên tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Nguyễn Thị Tân.

Nội dung, các điều khoản và hình thức hợp đồng do hai bên tự nguyện thỏa thuận theo quy định của pháp luật. Công chứng viên nhận thấy, việc thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là theo đúng quy định của pháp luật.

Tại thời điểm lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên đã xuất trình bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển

nhượng; Chứng minh thư; Sổ hộ khẩu.

Công chứng viên tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, các giấy tờ nêu trên lập hợp đồng chuyển nhượng đất, hai bên đọc và ký hợp đồng theo đúng trình tự và thủ tục quy định của Luật công chứng.

Việc thực hiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng do các bên tự nguyện thỏa thuận theo quy định; Tại thời điểm công chứng bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng có đủ năng lực hành vi theo quy định của pháp luật, việc lập và ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, tinh táo, minh mẫn và không bị lừa dối và ép buộc. Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng.

Hội đồng định giá huyện Quốc Oai định giá tài sản tranh chấp gồm đất, tài sản trên đất tại thửa số: 33, tờ bản đồ số: 13, diện tích 239,6m²; Địa chỉ: Thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội trên cơ sở giá đất, nhà ở, công trình phụ theo khung giá của UBND Thành phố Hà Nội.

1- Về đất ở: Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 269,2m²; Diện tích đo đạc thực tế hiện trạng là 239,6m². Hội đồng định giá huyện Quốc Oai định giá: $239,6\text{m}^2 \times 1.999.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 478.960.400 \text{ đồng}$;

2- Nhà ở: Nhà mái ngói diện tích 58,9m² trừ khấu hao giá trị còn lại $58,9\text{m}^2 \times 8.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 13 \text{ năm} \times 67\% = 408.577.520 \text{ đồng}$;

3- Nhà cấp 4 lợp tôn diện tích 71m² $\times 2.255.000 \text{ đồng} \times 13 \times 6,67\% = 155.449.353 \text{ đồng}$;

4- Nhà vệ sinh: 6,7m² thời gian sử dụng còn lại 13 năm trừ khấu hao mới là 6,67%, giá trị còn lại: $6,7\text{m}^2 \times 4.426.000 \text{ đồng} \times 13 \text{ năm} \times 6,67\%/ \text{năm} = 25.713.156 \text{ đồng}$.

5- Tường bao diện tích 52,8m² trừ khấu hao $\times 679.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 8 \text{ năm} \times 10\% = 28.680.960 \text{ đồng}$

6- Sân gạch: 100m² trừ khấu hao còn $100\text{m}^2 \times 28.000 \times 18 \text{ năm} \times 5\%/ \text{năm} = 25.290.000 \text{ đồng}$.

Ngày 17/9/2023, đại diện cho nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá bổ sung theo giá thị trường quyền sử dụng đất và đã thuê đơn vị định giá là Công ty CP Thẩm định giá Việt Tín - VỚI Chi nhánh Hà Nội.

Công ty thẩm định giá tài sản đã định giá tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định số: 91.2023.VT.HN ngày 05/8/2028 là: $20.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 260.20 \text{ m}^2 = 5.204.000.000 \text{ đồng}$.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DSST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Chính về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Tân.

1.1-Buộc bà Nguyễn Thị Tân, anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên, cháu Nguyễn Thị Hiền và cháu Nguyễn Thị Thu Thảo phải trả lại ông Nguyễn Quốc Chính toàn bộ thửa đất số: 33; tờ bản đồ số: 13 (theo trích đo sơ đồ của Công ty PT) diện tích 260,2 m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc oai, Thành phố Hà Nội – theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Nguyễn Thị Tân – Đăng ký biến động tại Văn phòng

đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Quốc Oai ngày 17/6/2014 sang tên cho ông Nguyễn Quốc Chính tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384.

1.2 - Giao Toàn bộ tài sản do gia đình bà Nguyễn Thị Tân gắn liền trên thửa đất 33; tờ bản đồ số: 13 (theo trích đo sơ đồ của Công ty PT) diện tích 260.2 m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc oai, Thành phố Hà Nội – theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Quốc Chính được quản lý sử dụng gồm:

- 01 Nhà ở: Nhà mái ngói diện tích 58,9m² trị giá: 408.577.520 đồng;
- 01 Nhà cấp 4 lợp tôn diện tích 71m² trị giá: 155.449.353 đồng;
- 01 Nhà vệ sinh: 6,7m² trị giá: 25.713.156 đồng.
- Tường bao diện tích 52,8m² trị giá 28.680.960 đồng
- Sân gạch: 100m² trị giá 25.290.000 đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Quốc Chính phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị Tân, anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên, cháu Nguyễn Thị Hiền và cháu Nguyễn Thị Thu Thảo giá trị tài sản là: 643.710.439 đồng.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tân.

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 bà Nguyễn Thị Tân và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Tân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương, chị Hạnh, cháu Liên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Về tố tụng: Bản án sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Tôm. Biên bản nghị án không phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 264 BLTTDS.

Về nội dung: Hai bên đều chưa thực hiện việc giao tiền và nhận đất như thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng. Ông Chính kiện bà Tân đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Giấy vay tiền thể hiện anh Lương vay tiền ông Chính, việc này không liên quan đến bà Tân. Việc bà Tân ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Chính với giá 50.000.000 đồng là không đúng bản chất sự việc. Hợp đồng chuyển nhượng này che dấu cho hợp đồng vay tài sản giữa anh Lương và ông Chính nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Tân và ông Chính vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 BLDS. Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tân.

Do cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng mà không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền và nguyên đơn ông Chính: Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương, chị Hạnh thống nhất với ý kiến của người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

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 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DSST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tân và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Cụ Nguyễn Thị Tôm sinh sống tại thửa đất tranh chấp, toà án cấp sơ thẩm đưa cụ Tôm vào tham gia tố tụng là đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ kiện cụ Tôm chết. Không có tài liệu thể hiện cụ Tôm có quyền lợi tại thửa đất tranh chấp nên toà án cấp sơ thẩm không đưa các thừa kế của cụ Tôm vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

HĐXX cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nội dung này.

Về nội dung:

Ngày 10/5/2012, anh Nguyễn Văn Lương có vay của ông Nguyễn Quốc Chính số tiền là: 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 1 tháng có thỏa thuận lãi suất miêng.

Ngày 02/02/2013 anh Lương có ký giấy vay của ông Chính vay số tiền 380.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng có thỏa thuận lãi suất nhưng ông Chính không nhớ. Hết thời hạn vay anh Lương không thanh toán được nợ gốc và lãi theo thỏa thuận.

Theo ông Chính trình bày, do không trả được nợ, ngày 28/9/2012 bà Nguyễn Thị Tân là mẹ đẻ anh Nguyễn Văn Lương có thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh Lương bằng việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33; diện tích 260,2m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội cho ông Chính với giá 380.000.000 đồng. Trong đó có 200.000.000 đồng tiền anh Lương vay ông Chính và 180.000.000 đồng ông đưa thêm cho anh Lương. Sau khi thỏa thuận giá cả chuyển nhượng, cùng ngày 28/9/2012 bà Tân và ông Chính đã đến Văn phòng công chứng Miền Bắc làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bà Tân, anh Lương: Ngày 10/5/2012, anh Lương có vay của ông Nguyễn Quốc Chính số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 2 bên thỏa thuận miệng 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày; tính đến ngày 02/02/2013 anh Lương không trả được gốc và lãi thì ông Chính đưa cho anh Lương tờ giấy viết cộng gốc và lãi thành số tiền 380.000.000 đồng, thời hạn vay là 2 tháng, lãi suất 2.000đồng/1triệu/1 ngày, anh Lương không nghe thì ông Chính có nói với anh Lương bảo bà Nguyễn Thị Tân ra ký vào giấy ủy quyền để vay của ngân hàng cho lãi suất thấp. Bà Tân, anh Lương và ông Chính có đến một Văn phòng công chứng nhưng người ta không công chứng cho, sau đó ông Chính lại đưa bà Tân và anh Lương đến Văn phòng công chứng Miền Bắc, anh Lương không liên quan nên không vào. Việc bà Tân và ông Chính công chứng nhưng thế nào anh Lương không biết.

Xem xét Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/9/2012 giữa bà Tân và ông Chính nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức.

Về nội dung: *Tại Điều 2 của hợp đồng ghi nhận giá chuyển nhượng là 50.000.000đ, Bên B (ông Chính) thanh toán cho bên A (bà Tân) toàn bộ tiền chuyển nhượng sau khi hai bên ký kết hợp đồng; Việc trả và nhận số tiền trên do hai bên tự thực hiện.*

Ngoài hai giấy vay tiền trên ông Chính không xuất trình được tài liệu về việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà Tân. Nếu cho rằng bà Tân chuyển nhượng đất cho ông Chính để trả nợ thay cho anh Lương thì cũng không có văn bản thể hiện nội dung này.

Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Chính cũng không được bà Tân bàn giao đất. Hiện gia đình bà Tân vẫn sinh sống trên đất tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng ký năm 2012 nhưng đến năm 2014 ông Chính mới làm thủ tục sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, như ông Chính trình bày là để tạo điều kiện cho anh Lương trả nợ.

Tại Biên bản hoà giải ngày 09/4/2021 ông Chính trình bày (25): *Tôi yêu cầu bà Tân anh Lương dừng ngay việc xây dựng nhà trên đất. Nếu gia đình anh Lương có tiền hoàn trả lại tiền vay cho tôi thì tôi sẽ ký chuyển nhượng sang tên trả lại cho gia đình bà Tân...*

Như vậy, trên thực tế hai bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, không có việc việc bàn giao đất trên thực tế nên không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng do đó Hợp đồng chuyển nhượng đất số: 3299. Quyền số: 03.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc giữa ông Chính và bà Nguyễn Thị Tân không phát sinh hiệu lực, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc Chính đối với bà Tân.

Nhận thấy, sau khi bà Tân ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chính, ngày 02/02/2013 anh Lương còn ký giấy vay 380.000.0000 đồng để chốt lại tổng số tiền ông Chính đưa cho anh Lương như lời trình bày của ông Chính. Nên đủ căn cứ xác định việc ông Chính và bà Tân ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2012 là để che dấu cho hợp đồng vay tài sản của giữa ông Chính và anh Lương.

Do đó, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tân về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số: 3299. Quyền số: 03.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc giữa ông Chính và bà Nguyễn Thị Tân vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 BLDS.

Hủy phần đăng ký biến động cho ông Chính tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Tân.

Ông Chính phải trả lại bà Tân GCN số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Tân.

Bị đơn bà Tân có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục hủy đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Tân.

Theo quy định tại Điều 124 BLDS, 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, còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực pháp luật.

Việc vay nợ giữa ông Chính và anh Lương chưa được giải quyết và các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả khác của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu trong vụ án này nên cần giành quyền yêu cầu giải quyết hậu quả khác của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nếu có và việc vay nợ giữa ông Chính và anh Lương bằng vụ kiện dân sự khác.

* Văn phòng Công chứng Miền Bắc quá trình chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đất, số công chứng: 3299, quyền số 03.2012 ngày 28/9/2012 đối với toàn bộ thửa đất số: 33; tờ bản đồ số: 13 (theo trích đo sơ đồ của Công ty PT) diện tích 260,2m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị Tân với ông Nguyễn Quốc Chính tại Văn phòng công chứng Miền Bắc ngày 28/9/2012 theo đúng quy định, không biết việc ký kết hợp đồng là giả tạo nên không có lỗi.

* Văn phòng đăng ký đất đai đất đai Hà Nội - Chi Nhánh huyện Quốc Oai không thể biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nên không có lỗi.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tân và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Tân và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nguyên đơn ông Chính phải

chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông Chính là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Chính. Ông Chính được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DSST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 129 BLDS 2005; 124 BLDS 2015.
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 26, Điều 29 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:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Chính đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tân về việc đòi tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 33; tờ bản đồ: Trích đo sơ đồ của Công ty PT; loại đất ở lâu dài; diện tích 260,2m², tại thôn Tình Lam, xã Đại Thành, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Tân:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số: 3299. Quyền số: 03.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc giữa ông Nguyễn Quốc Chính và bà Nguyễn Thị Tân vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc Chính tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Nguyễn Thị Tân.

Buộc ông Nguyễn Quốc Chính phải trả lại bà Nguyễn Thị Tân GCN số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Nguyễn Thị Tân.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tân có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục hủy đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 428384 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 09/12/2009 cho bà Nguyễn Thị Tân.

Giành quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết các hậu quả khác của Hợp đồng chuyển nhượng số: 3299. Quyền số: 03.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc giữa ông Nguyễn Quốc Chính và bà Nguyễn Thị Tân bị tuyên vô hiệu và hợp đồng vay tài sản giữa ông Chính với anh Lương bằng vụ kiện dân sự khác.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tân và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Lương, chị Nguyễn Thị Hạnh, cháu Nguyễn Thị Hồng Liên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0000770; 0000771; 0000772 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Chính được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Quốc Chính được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000192 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

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:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Quốc Oai;
- Chi cục THADS huyện Quốc Oai;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh