

**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: **124** /2022/DS-PT.

Ngày: 05/5/2022

Về việc: “*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:* Ông Vũ Toàn Giang
- *Các Thẩm phán :* Ông Đinh Như Lâm
Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - 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: Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 05/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 632/2021/TLPT-DS ngày 31/12/2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

Do bản án sơ thẩm số 91/2021/DSST ngày 29/9/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của Tòa án nhân dân huyện Mê L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 492/2021/QĐXX- PT ngày 17/12/2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn S , sinh năm 1960.

HKTT: Đường 23B, xã Thanh L , huyện Mê L , thành phố Hà Nội.

Địa chỉ hiện nay: số 18 ngõ 5 đường Nguyễn T , tổ 6 phường Hùng V , thành phố Phúc Y , tỉnh Vĩnh P .

Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị C , sinh năm 1972 – có mặt

HKTT: Tổ 6, thị trấn QM, huyện Mê L , Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở: số nhà 23 đường QM, tổ dân phố số 07, thị trấn QM, huyện Mê L , thành phố Hà Nội.

- ***Bị đơn:*** Bà Trương Thị N, sinh năm 1959 – có mặt

Trú tại: số nhà 06 ngách 56/66/26 đường QM, tổ dân phố số 07, thị trấn QM, huyện Mê L , thành phố Hà Nội.

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

- 1/ Văn phòng công chứng Toàn Tâm.
Địa chỉ: PM, thị trấn Quốc O , huyện Quốc O , thành phố Hà Nội.
Có mặt ông Trần Quang Thiều, sinh năm 1975 – Trưởng Văn phòng.
- 2/ Anh Nguyễn Văn Kinh, sinh năm 1972 (con bà Nhiêu) - vắng mặt
3/ Anh Nguyễn Văn Cẩn, sinh năm 1978 (con bà Nhiêu) - vắng mặt
4/ Anh Nguyễn Văn Cẩn, sinh năm 1982 (con bà Nhiêu) - vắng mặt
5/ Anh Nguyễn Văn chính, sinh năm 1985 (con bà Nhiêu) - vắng mặt
6/ Anh Nguyễn Đức Văn, sinh năm 1987 (con bà Nhiêu) - vắng mặt
Cùng HKTT: Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mê L , Hà Nội.
- 7/ Chị Nguyễn Thị Soan, sinh năm 1968 (con bà Nhiêu) - vắng mặt
Địa chỉ : Xuân Phương, Phúc Thắng, Phúc Y , tỉnh Vĩnh P .
- 8/ Chị Nguyễn Thị Xính, sinh năm 1970 (con bà Nhiêu) - vắng mặt
Địa chỉ : Thụy Hà, xã BH, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội
- 9/ Anh Phan Văn K , sinh năm 1970 (con bà Kiều) - vắng mặt
10/ Anh Phan Văn K , sinh năm 1972 (con bà Kiều) - vắng mặt
11/ Chị Phan Thị H , sinh năm 1975 (con bà Kiều) - vắng mặt
12/ Anh Phan Văn H , sinh năm 1978 (con bà Kiều) - vắng mặt
13/ Anh Phan Văn H1, sinh năm 1981 (con bà Kiều) - vắng mặt
Cùng HKTT: Thôn Phù Liễn, xã BH, huyện Đông Anh, Hà Nội
- 14/ Bà Phạm Thị Thanh, sinh năm 1952 (vợ ông Khẩn) - vắng mặt
15/ Anh Trương Văn C , sinh năm 1974 (con ông Khẩn) - vắng mặt
16/ Chị Trương Thị Lam, sinh năm 1977 (con ông Khẩn) - vắng mặt
17/Anh Trương Văn Quảng (Khoảng), sinh năm 1979 (con ông Khẩn) - vắng mặt
Cùng HKTT: Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mê L , Hà Nội.
- 18/ Chị Trương Thị Bình, sinh năm 1981 (con ông Khẩn) - vắng mặt
HKTT: Thôn Xuân Nộn, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội.
- 19/ Chị Trương Thị Sự (Sắc), sinh năm 1983 (con ông Khẩn) - vắng mặt
HKTT: Thôn Phù Liễn, xã BH, huyện Đông Anh, Hà Nội
- 20/ Anh Trương Quang Linh, sinh năm 1986 (con ông Khẩn) - vắng mặt
HKTT: Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mê L , Hà Nội.
- 21/Cháu Nguyễn Trung Đức, sinh năm 1998 (con anh Nguyễn Văn Kiều, cháu bà Nhiêu) - vắng mặt
Người làm chứng: Bà Trương Thị Tàn, sinh năm 1958;

Địa chỉ : Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mê L , Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/6/2020, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ụng Nguyễn Văn S tranh bày:

Về quan hệ gia đình: ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị N không có quan hệ gia đình gờ.

Ngày 28/12/2012, ụng Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 83,1m², địa chỉ hiện nay tại Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mờ Linh, Thành phố Hà Nội của bà Trương Thị N. Đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Trương Thị N. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cú số công chứng 3500.2012/CCQSDĐ/- quyền số 3TP-CC-CSS/HĐGD ngày 28/12/2012 tại Văn phòng cụng chứng Toàn Tôm; Địa chỉ: PM, thị trấn Quốc O , huyện Quốc O , thành phố Hà Nội. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N đến nay chưa hoàn tất thủ tục theo qui định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do chưa hoàn tất thủ tục theo qui định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là do bà N có đơn gửi đến UBND huyện Mê L , nội dung đơn như thế nào ông S không rừ.

Do bà Trương Thị N không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông S , tháng 9/2015, ông S khởi kiện bà N đến Tòa án nhân dân huyện Mê L ; đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà N thực hiện hợp đồng.

Bản án sơ thẩm số 07 ngày 19/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mê L đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S ; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nhiên; Buộc bà N bàn giao nhà đất cho ông S theo hợp đồng chuyển nhượng.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà N kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân huyện Mê L kháng nghị.

Bản án phúc thẩm số 198 ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử: Hủy bản án sơ thẩm số 07 ngày 19/8/2017. Lý do hủy là Tòa sơ thẩm chưa làm rõ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là mẹ bà Nhiên.

Nay, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S ông S đề nghị Tòa án huyện Mê L tiếp tục giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S ; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nhiên; buộc bà N bàn giao nhà ,đất cho ông S theo hợp đồng chuyển nhượng. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo qui định của pháp luật thì đề nghị tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bà N bồi thường thiệt hại cho ông S , giá trị thiệt hại theo qui định của pháp luật. Ông S không có lỗi nên ông S không chịu trách nhiệm về thiệt hại. Về án phí giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra, ông S không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/9/2015 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn là bà Trương Thị N trình bày: Bà**

Trương Thị N và ông Nguyễn Văn S không có quan hệ gia đình gì.

Ngày 28/12/2012, ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 83,1m², địa chỉ hiện nay tại Tõ 7, thị trấn QM, huyện Mờ Linh, Thành phố Hà Nội của bà Nhiên. Đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nhiên. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cú số công chứng 3500.2012/CCQSDĐ/- quyền số 3TP-CC-CSS/HĐGD ngày 28/12/2012 tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ: PM, thị trấn Quốc O, huyện Quốc O, Thành phố Hà Nội. Nhưng thực tế bà N không chuyển nhượng đất cho ông S, mà do bà Tần vay tiền của ông S, bà Tần mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà N để bảo lónh thế chấp giỳp bà Tần vay tiền của ụng Sơn. Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng đất là do ông S với phùng cụng chứng làm, bà Nhiòn chỉ ký. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N đến nay chưa hoàn tất thủ tục theo qui định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do chưa hoàn tất thủ tục theo qui định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là do bà N có đơn gửi đến UBND huyện Mê L; nội dung đơn bà N đề nghị giải quyết là không có việc chuyển nhượng đất, mà chỉ là việc vay tiền.

Quan điểm của bà Nhiên: Bà N không chuyển nhượng đất cho ông S nên không thực hiện theo yêu cầu của ông S. Bà N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông S; Việc vay tiền giữa ông S và bà Tần do hai bên giải quyết. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo qui định của pháp luật và có thiệt hại xảy ra, ai có lỗi thì phải bồi thường. Bà N có lỗi ký hợp đồng chuyển nhượng đất để cho bà Tần vay tiền. Về án phí giải quyết theo pháp luật.

** Về quan hệ huyết thống gia đình:* Bô bà N là cụ Trương Văn K, sinh năm 1922, chết ngày 02/01/1973; Mẹ bà N là cụ Trần Thị Phú, sinh năm 1920, chết 30/01/2012. Bô, mẹ bà N sinh được 05 người con, gồm:

1) Bà Trương Thị N, sinh năm 1945, chết ngày 16/02/2008. Bà N có chồng là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1945, chết ngày 28/3/2010; Bà N và ông L có 08 người con chung, gồm: Nguyễn Văn Kinh; Nguyễn Văn Kiều (chết ngày 28/4/2018, có vợ đã ly hôn, có 01 con là Nguyễn Trung Đức); Nguyễn Văn Cấn; Nguyễn Văn Cấn; Nguyễn Văn Chính; Nguyễn Đức Văn; Nguyễn Thị Soạn và Nguyễn Thị Xính.

2) Bà Trương Thị K, sinh năm 1948, chết ngày 01/6/2004. Bà K có chồng là Phan Văn B, sinh năm 1946, chết ngày 12/7/2008; bà K và ông B có 5 người con, gồm: Anh Phan Văn K, anh Phan Văn K, chị Phan Thị H, anh Phan Văn H, anh Phan Văn H1.

3) Ông Trương Văn Kh, sinh năm 1950, chết ngày 17/11/2005; Ông Khấn có vợ là Phan Thị T; ông Khấn và bà Thanh có 6 người con, gồm: Anh Trương Văn C, chị Trương Thị Lam, anh Trương Văn Quảng, chị Trương Thị Bình, chị Trương Thị Sự (Sắc), anh Trương Quang Linh.

4/ Bà Trương Thị Khiên (Kiên), sinh năm 1955, chết ngày 13/8/2004. Bà Khiên, không có chồng, không có con.

5) Bà Trương Thị N, sinh năm 1959. Bà Nhiên, không có chồng, không có con.

Ngoài ra, bà N không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

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

1. Tại biên bản làm việc ngày 07/3/2016, Văn phòng công chứng TT có ý kiến trình bày: Văn phòng công chứng TT có trụ sở tại xã Đại Thịnh, huyện Mê L, còn trụ sở chính tại PM, thị trấn Quốc O, huyện Quốc O, Thành phố Hà Nội. Ngày 28/12/2012, ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị N có đến và có mặt tại Văn phòng Cty cổ phần bán đấu giá tài sản ATK để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Văn phòng công chứng Toàn Tâm. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện; trước khi ký hợp đồng giữa các bên, Văn phòng công chứng TT đã giải thích cho các bên hiểu rõ. Văn phòng công chứng TT chỉ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện đất thổ cư, không thể hiện nhà trên đất cũng như tài sản gắn liền với đất; chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của ông S và bà Nhiên, sau khi ký các bên không có thắc mắc gì từ trước đến nay. Việc ông S và bà N có tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2020 và tại phiên tòa bà Phạm Thị Thanh có ý kiến trình bày: Về quan hệ huyết thống gia đình bà Thanh trình bày như bà Trương Thị N trình bày. Về nguồn gốc đất là do HTX GT cấp cho bà Trương Thị Khiên và bà Trương Thị N theo tiêu chuẩn neo đơn, không có chồng con. Khi cấp trong sổ hộ khẩu có 3 người, gồm: Cụ Phú, bà Khiên, bà N (cụ Khoản chết trước khi cấp đất); sau khi cụ Phú và bà Khiên chết, bà N làm gì hay mua bán, thế chấp với ai bà Thanh không biết; bà Thanh không có quan điểm gì về nội dung tranh chấp giữa bà N với ông S mà Tòa án giải quyết; bà Thanh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2020, anh Nguyễn Văn Kinh có ý kiến trình bày: Về quan hệ huyết thống gia đình anh Kinh trình bày như bà Trương Thị N trình bày. Về nguồn gốc đất: Anh Kinh không biết đất cấp năm nào, cho ai; về tranh chấp giữa bà N với ông S không liên quan đến anh Kinh nên anh không có quan điểm.

4. Tại phiên tòa chị Hằng, chị Sự (Sắc), chị Bình có ý kiến trình bày: Nhất trí như ý kiến quan điểm của bà Nhiên.

5. Anh Nguyễn Văn Cẩn, anh Nguyễn Văn Cẩn, anh Nguyễn Văn Chinh, anh Nguyễn Đức Văn, chị Nguyễn Thị Soan, chị Nguyễn Thị Xính, cháu Nguyễn Trung Đức; Anh Phan Văn K, anh Phan Văn K, anh Phan Văn H, anh Phan Văn H1; Anh Trương Văn C, chị Trương Thị Lam, anh Trương Văn Quảng (Khoảng), anh Trương Quang Linh là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại địa phương nơi cư trú, đã được Tòa án giao thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập đến Tòa án làm việc và giao Thông báo về mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và

hòa giải; giao quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp ý kiến; tại phiên Tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và dành quyền kháng cáo cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm đó Xử:

[1] Bỏ yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn S đối với bà Trương Thị N.

[2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cú số công chứng 3500.2012/CCQSDĐ/- quyền số 3TP-CC-CSS/HĐGD ngày 28/12/2012 tại Văn phòng công chứng Toàn Tôm - PM, thị trấn Quốc O , huyện Quốc O , Thành phố Hà Nội, giữa ông Nguyễn Văn S với bà Trương Thị Nhiên là hợp đồng vô hiệu.

[3] Buộc bà Trương Thị N phải có trách nhiệm thanh toán trả ông Nguyễn Văn S số tiền là 409.132.000 (Bốn trăm linh chín triệu, một trăm ba mươi hai nghìn) đồng (Gồm: 250.000.000 đồng tiền nhận khi chuyển nhượng đất và 159.132.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng vụ hiệu).

[4] Buộc Văn phòng công chứng Toàn Tôm bồi thường cho ông S 53.044.000 (Năm mươi ba triệu, khụng trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng

[5] Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại bà Trương Thị N quyền sử dụng thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 83,1m², địa chỉ hiện nay tại Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mê L , Thành phố Hà Nội đó được UBND huyện Mê L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 ngày 28/8/2006 đứng tên hộ bà Trương Thị Nhiên,

[6] Các tài sản nhà hai tầng; tường bao; sôn gạch; mội tụn; công sắt và cộc tài sản khác cùng cây cối lâm lộc có trên phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của bà Trương Thị Nhiên.

[7] Về di sản thừa kế, cộc hàng thừa kế khụng ai yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nờn Tòa án không xem xét giải quyết.

Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo một phần bản án đề nghị cấp phúc thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Bị đơn bà Trương Thị N kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị C người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xác định hậu quả thiệt hại của hợp đồng vô hiệu theo kết quả định giá lại và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Bà Chiến xác nhận bà và ông Nguyễn Văn S đang giữ quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 cấp ngày 28/8/2006 đứng tên hộ bà Trương Thị N.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Văn phòng công chứng TTcho rằng Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012 giữa ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị N vô hiệu, có lỗi chính do bà N và ông S , đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bà Trương Thị T trình bày: Do cần tiền nên bà có hỏi vay ông S 250.000.000 đồng. Ông S yêu cầu phải có nhà, đất thế chấp nhưng nhà, đất của gia đình bà chưa được cấp Giấy chứng nhận nên bà có nhờ bà N đưa sổ đỏ đất của gia đình bà N để thế chấp cho ông S . Ông S yêu cầu phải ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì mới cho bà vay tiền nên mới có việc bà N và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất của bà N tại Văn phòng công chứng. Giấy biên nhận tiền bà N chỉ viết tên mình và điểm chỉ còn bà là người viết dòng “đã nhận đủ số tiền” rồi đưa bà N ký. Bà đã trả lãi cho ông S được vài tháng thì do làm ăn khó khăn bà không trả tiếp được. Ông S yêu cầu bà N phải giao nhà, đất cho ông. Do sợ ông S nên bà có viết giấy giao hẹn trả nhà cho ông S và bảo bà N ký. Trước đây, bà có yêu cầu trả lại tiền vay cho ông S để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S và bà N nhưng ông S không đồng ý, nay bà cũng chưa trả được nợ cho ông S .

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật TTDS. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật .

Về nội dung: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục: Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo là hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trương Thị N.

[2.1] Các đương sự thừa nhận về quan hệ huyết thống gia đình: Bố, mẹ bà N là cụ Trương Văn K , sinh năm 1922, chết ngày 02/01/1973; Mẹ bà N là cụ Trần Thị Phú, sinh năm 1920, chết ngày 30/01/2012. Bố, mẹ bà N sinh được 05 người con, gồm:

1) Bà Trương Thị N , sinh năm 1945, chết ngày 16/02/2008. Bà N có chồng là ông Nguyễn Văn L , sinh năm 1945, chết ngày 28/3/2010; Bà N và ông L có 08 người con chung, gồm: Nguyễn Văn K1; Nguyễn Văn K (chết ngày 28/4/2018, có vợ đã ly hôn, có 01 con là Nguyễn Trung Đ); Nguyễn Văn C ; Nguyễn Văn C ; Nguyễn Văn Ch ; Nguyễn Đức V ; Nguyễn Thị S và Nguyễn Thị X.

2) Bà Trương Thị K , sinh năm 1948, chết ngày 01/6/2004. Bà K có chồng

là Phan Văn B , sinh năm 1946, chết ngày 12/7/2008; bà K và ông B có 5 người con, gồm: Anh Phan Văn K , anh Phan Văn K , chị Phan Thị H , anh Phan Văn H , anh Phan Văn H1.

3) Ông Trương Văn Kh , sinh năm 1950, chết ngày 17/11/2005; Ông K có vợ là Phan Thị T ; ông K và bà T có 6 người con, gồm: Anh Trương Văn C , chị Trương Thị L, anh Trương Văn Q, chị Trương Thị B, chị Trương Thị S, anh Trương Quang L.

4/ Bà Trương Thị K (K), sinh năm 1955, chết ngày 13/8/2004. Bà K, không có chồng, không có con.

5) Bà Trương Thị N, sinh năm 1959. Bà N, không có chồng, không có con.

Về nguồn gốc thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 146,3m², địa chỉ Thôn GT, xã QM(Tổ 7, thị trấn QM), huyện Mê L , tỉnh Vĩnh P ; hiện nay là địa chỉ: số nhà 06 ngách 56/66/26 đường QM, tổ dân phố số 07, thị trấn QM, huyện Mê L , thành phố Hà Nội. Nguồn gốc do UBND xã QM(nay là thị trấn QM) cấp năm 1982 cho bà Trương Thị Khiên (Kiên) và bà Trương Thị N. Thửa đất đã được UBND huyện Mê L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 ngày 28/8/2006 đứng tên hộ bà Trương Thị N.

Phù hợp với tài liệu chứng cứ do cơ quan Công an Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân xã BH và Thị trấn QM đã cung cấp.

[2.2] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị N đã lập ngày 28/12/2012;

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3500.2012/CCQSDĐ/- quyền số 3TP-CC-CSS/HĐGD ngày 28/12/2012 thực tế được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng TTở Thường Lệ, xã Đại Thịnh, huyện Mê L , thành phố Hà Nội. Nhưng văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N lại ghi tại trụ sở Văn phòng công chứng TT- PM, thị trấn Quốc O , huyện Quốc O , thành phố Hà Nội.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N chỉ xác định là chuyển nhượng đất, không có nhà và các tài sản khác có trên đất, nhưng thực tế trên đất có nhà hai tầng và các công trình xây dựng khác bà N mới xây dựng khi chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Hải (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/01/2011).

- Thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 83,1m², có địa chỉ tại Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mê L ; không phải ở địa chỉ tại Tổ 6, thị trấn QM, huyện Mê L ; việc đính chính sau khi chuyển nhượng, cụ thể trong hồ sơ có 3 hợp đồng thì có 2 hợp đồng đính chính, 1 hợp đồng không đính chính.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N đến nay chưa hoàn tất thủ tục qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật do các bên có tranh chấp.

Về nội dung:

- Tại điểm 1.3, Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung “bên B đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với các điều kiện qui định tại Điều 2 và Điều 3 dưới đây”. Điều 3 của hợp đồng xác định đã giao nhận thửa đất...nhưng thực tế chưa có sự giao nhận đất giữa hai bên.

- Tại Giấy nhận tiền đề ngày 24/12/2012 có nội dung “Tôi có bán cho anh Nguyễn Văn S , sinh năm 1960 một thửa đất số 10004, tờ bản đồ số 53, diện tích 83,1m² với số tiền chuyển nhượng 250.000.000đ”, nhưng tại Giấy biên nhận giao hẹn đề ngày 02/4/2013 có nội dung “Tôi bán cho anh Nguyễn Văn S một căn nhà với giá 250.000.000đ”

Như đã nhận định nêu trên, tại thời điểm làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất hộ bà N có 3 nhân khẩu là bà Nhiên, bà Khiên và cụ Trần Thị Phú. Theo sổ hộ khẩu thường trú thì chủ hộ là bà Trương Thị N và cụ Trần Thị Phú là mẹ bà Nhiên; Bà Trương Thị Khiên (Kiên) chết ngày 13/8/2004 và cụ Trần Thị Phú chết ngày 30/01/2012 không để lại di chúc về tài sản; tài sản chưa chia thừa kế theo qui định của pháp luật nên bà N không có quyền định đoạt chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế chưa chia của bà N cho ông S , không có sự đồng ý của các đồng thừa kế và chưa hoàn tất thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật là vi phạm cả về hình thức và nội dung.

Về việc vay tiền: Tại biên bản hòa giải về việc tranh chấp đất đai ngày 03/7/2014 của UBND thị trấn QM có nội dung ghi ý kiến ông S : “Bà N vay 250.000.000đ của tôi cách đây gần hai năm thông qua hình thức bằng việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng, chứng thực, hai bên thống nhất nếu trong vòng 1 tháng, bên bà N không trả được, tôi sẽ hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng sang tên tôi, tôi không đồng ý cho bà N chuộc lại với giá 250.000.000đ. Tôi đề nghị trả lại đất cho tôi”.

Nguyên đơn ông S không thừa nhận đã có ý kiến như trên tại UBND thị trấn QM; ngoài ý kiến được ghi tại biên bản hòa giải thì ông S đều khẳng định không cho bà N hay bà Tần vay tiền mà là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nhiên. Bị đơn bà N xác định không chuyển nhượng đất cho ông S , không vay tiền của ông S mà do bà Tần vay tiền của ông S , bà Tần mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà N để bảo lãnh thế chấp giúp bà Tần vay tiền của ông S . Việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất là do ông S với Phòng công chứng làm, bà N chỉ ký.

Nhưng bà N và bà Tần đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc bà N ký hợp đồng chuyển nhượng 83,1 m² đất nêu trên cho ông S nhằm mục đích bảo lãnh cho bà Tần vay tiền của ông S . Không có chứng cứ để xác định về việc ông S cho bà N hay bà Tần vay tiền. Không có tài liệu chứng cứ thể hiện ký hợp đồng chuyển nhượng 83,1 m² đất cho ông S , ký vào giấy biên nhận tiền và ký vào giấy cam kết bàn giao nhà, đất cho ông S trong tình trạng bị cưỡng bức, bắt buộc hoặc bị lừa dối hay đe dọa mà là sự tự nguyện giữa các bên.

Đối với bà Tần chỉ là người đi cùng bà N đến phòng công chứng TT và

là người viết dòng chữ “đã nhận đủ tiền” trong giấy biên nhận tiền giữa bà N và ông S . Việc bà Tần viết dòng chữ “ *đã nhận đủ tiền*” rồi đưa bà N ký không phải là căn cứ để cho rằng bà N chưa nhận được tiền chuyển nhượng do ông S thanh toán cũng như không phải căn cứ để xác định bà N ký cam kết bàn giao nhà, đất là do có sự đe dọa vì do sau đó một thời gian dài cả bà N và bà Tần đều không báo cáo với cơ quan có thẩm quyền về việc bị ông S đe dọa, không khởi kiện ông S đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012. Do đó bà Tần không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông S .

Kháng cáo của bà N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3500.2012/CCQSDĐ/- quyền số 3TP-CC-CSS/HĐGD ngày 28/12/2012 tại trụ sở Văn phòng công chứng TT- PM, thị trấn Quốc O , huyện Quốc O , Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị N là hợp đồng vô hiệu. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S :

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 đã được UBND huyện Mê L cấp ngày 28/8/2006 đứng tên hộ bà Trương Thị N đối với thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 146,3m², bà N đã chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị Hải và các bên không có tranh chấp, không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này.

Phần diện tích còn lại 83,1m² của thửa đất số 10004, tờ bản đồ số 53, bà Trương Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3500.2012/CCQSDĐ/- quyền số 3TP-CC-CSS/HĐGD ngày 28/12/2012 tại trụ sở Văn phòng công chứng TT- PM, thị trấn Quốc O , huyện Quốc O , Thành phố Hà Nội.

Về đất chuyển nhượng: Theo biên bản xem xét thẩm định, định giá của cấp sơ thẩm kết luận giá trị quyền sử dụng đất là 6.200.000đ/m².

Cấp phúc thẩm định giá lại theo kháng cáo của đương sự, giá trị quyền sử dụng đất là 18.640.000 đồng x 83,1 m² = 1.558.984.000 đồng.

Theo qui định tại điều 131 Bộ luật dân sự. Về “Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong hợp đồng này, bà N là bên chuyển nhượng biết đất là di sản thừa kế chưa chia; ông S và Văn phòng công chứng TT biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ bà Trương Thị N và trong sổ hộ khẩu có cụ Trần Thị Phú có quan hệ là mẹ bà N đã chết, nhưng không đưa những người thừa kế là người có liên quan tham gia hợp đồng chuyển nhượng mà vẫn công chứng hợp đồng giữa bà N với ông S ; Hợp đồng ghi không đúng nơi công chứng và không đúng địa chỉ thửa đất; nên các bên đều có lỗi,

nhưng bà N có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 60% thiệt hại của hợp đồng, ông S có lỗi ít hơn nên phải chịu 20% thiệt hại của hợp đồng và Văn phòng công chứng TT có lỗi phải chịu 20% thiệt hại của hợp đồng.

Bà N đã nhận 250.000.000 đồng, hậu quả của hợp đồng vô hiệu có giá trị là 1.548.984.000 đồng – 250.000.000 đồng = 1.298.984.000 đồng.

Do hợp đồng vô hiệu, bà N phải chịu thiệt hại của hợp đồng là $60\% = 1.298.984.000 \text{ đồng} \times 60\% = 779.390.400 \text{ đồng}$. Ông S và Văn phòng công chứng TT mỗi bên phải chịu thiệt hại của hợp đồng là $20\% = 259.796.800 \text{ đồng}$. Như vậy, bà N phải thanh toán trả cho ông S là 1.029.390.400 đồng (Gồm: 250.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng đất và 779.390.400 đồng bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu). Văn phòng công chứng TT bồi thường cho ông S 259.796.800 đồng.

Buộc ông S và người đại diện theo ủy quyền là bà Chiến trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 do UBND huyện Mê L cấp ngày 28/8/2006 cho bà Nhiên.

Bà N tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 146,3m², địa chỉ Thôn GT, xã QM (Tổ 7, thị trấn QM), huyện Mê L, tỉnh Vĩnh P; hiện nay là địa chỉ: số nhà 06 ngách 56/66/26 đường QM, tổ dân phố số 07, thị trấn QM, huyện Mê L, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 đã được UBND huyện Mê L cấp ngày 28/8/2006.

[2.4] Đối với các tài sản có trên đất chuyển nhượng: Nhà hai tầng xây năm 2010, tầng 2 lợp tôn; tường bao phía Nam dài 4,46m², cao 1,5m; tường bao phía Đông dài 6,37m cao 1,5m; sân gạch; mái tôn; cổng sắt toàn bộ do bà N xây dựng, không có việc chuyển nhượng trong hợp đồng nên vẫn thuộc sở hữu của bà Nhiên.

Đối với di sản của cụ Trần Thị Phú (đã chết ngày 30/01/2012), không để lại di chúc gì về di sản. Những người được hưởng thừa kế không có thỏa thuận gì về di sản; không ai yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Vì vậy, Tòa án không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định nêu trên, sửa bản án sơ thẩm về giá trị tiền bồi thường thiệt hại do giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và cách tuyên án.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Văn phòng công chứng TT phải chịu án phí DSST. Đối với bà Trương Thị N, sinh năm 1959 và ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi; 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;

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Quyết định

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 ; Điều 26, Điều 203, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 128, Điều 137, Điều 410, Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai.

- Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 27 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S . Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị N. Sửa bản án sơ thẩm số 91/2021/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mê L và Quyết định như sau:

[1] Không chấp nhận yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn S đối với bà Trương Thị N.

[2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3500.2012/CCQSĐĐ/- quyền số 3TP-CC-CSS/HĐGD ngày 28/12/2012 tại Văn phòng công chứng TT- PM, thị trấn Quốc O , huyện Quốc O , Thành phố Hà Nội, giữa ông Nguyễn Văn S với bà Trương Thị N là hợp đồng vô hiệu.

[3] Buộc bà Trương Thị N phải có trách nhiệm thanh toán trả ông Nguyễn Văn S số tiền 1.029.390.400 đồng, gồm: 250.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng đất và 779.390.400 đồng bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu.

[4] Buộc Văn phòng công chứng TTbồi thường cho ông Nguyễn Văn S 259.796.800 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo qui định tại khoản 2 Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[5] Bà Trương Thị N tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 10004.1, tờ bản đồ số 53, diện tích 83,1m², địa chỉ hiện nay tại Tổ 7, thị trấn QM, huyện Mê L , Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Mê L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 ngày 28/8/2006 đứng tên hộ bà Trương Thị N.

[6] buộc ông Nguyễn Văn S (đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị C) trả lại bà Trương Thị N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 do Ủy ban nhân dân huyện Mê L cấp ngày 28/8/2006 đứng tên hộ bà Trương Thị N.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án: Khi có yêu

cầu, người đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 766058 do Ủy ban nhân dân huyện Mờ Linh cấp ngày 28/8/2006 đứng tên hộ bà Trương Thị N có quyền, nghĩa vụ giao lại cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nều tròn thờ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Luật thi hành án dân sự và quy định của pháp luật.

[7] Các tài sản nhà hai tầng; tường bao; sân gạch; mái tôn; cổng sắt và các tài sản khác cùng cây trồng có trên phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của bà Trương Thị N.

[8] Về di sản thừa kế, các hàng thừa kế không ai yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[9] Về án phí:

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị N và ông Nguyễn Văn S được miễn án phí. Trả lại ông S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AD/2010/ 0003865 ngày 13/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê L .

Văn phòng công chứng TTphải chịu 12.989.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Nguyễn Văn S , bà Trương Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2017/ 0009792 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê L

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6; 7; 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm dân sự xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Tòa án ND huyện Mê L ;
- Chi cục THADS huyện Mê L ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

VŨ TOÀN GIANG

