

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***

Bản án số: 340/2023/DS-PT

Ngày: 20/7/2023

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết văn

Ông Lê Thanh Bình

Thư ký Tòa án ghi biên bản 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 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên

Ngày 20/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 594/2022/TLPT - DS ngày 14/12/2022 về: ***“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”***.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 575/2022/QĐ-PT ngày 28/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Gia Đại; sinh năm: 1959; địa chỉ: Thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đại là bà Vũ Thị Trang; sinh năm: 1995; địa chỉ liên hệ: Số 46 ngõ 97 phố Phạm Ngọc Thạch, phường Kim Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đại có Luật sư Phạm Thị Huyền - Công ty Luật TNHH Phạm Vũ - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; .

Địa chỉ liên hệ: Phòng 302, Tòa nhà B6B khu đô thị Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tiến; sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tiến là Luật sư Phan Thiết (Đoàn luật sư thành phố Hà Nội); địa chỉ: 201 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tiến có Luật sư Phan Thiết - Văn phòng Luật sư ATV - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Bà Trần Thị Vân; sinh năm: 1966; có mặt tại phiên tòa.
- 3.2. Bà Trần Thị Phụng; sinh năm: 1961; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.3. Chị Nguyễn Thị Hương; sinh năm: 1985; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.4. Anh Nguyễn Văn Hiếu; sinh năm: 1987; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.4. Ông Nguyễn Văn Hồng; sinh năm: 1959; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.5. Ông Nguyễn Văn Thắng; sinh năm: 1962; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.6. Ông Nguyễn Văn Lợi; sinh năm: 1964; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.7. Bà Nguyễn Thị Tư; sinh năm: 1965; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.8. Ông Nguyễn Văn Ích; sinh năm: 1967; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.9. Ông Nguyễn Văn Vinh; sinh năm: 1969; vắng mặt tại phiên tòa.

Những người trên cùng địa chỉ: Thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phụng, chị Hương, anh Hiếu, ông Hồng, ông Lợi, ông Ích, ông Thắng, ông Vinh, bà Tư là Luật sư Phan Thiết; địa chỉ: 201 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; Luật sư Thiết có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- 3.10. Bà Hà Thị Thúy; sinh năm: 1949; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.11. Anh Hà Văn Hiền; sinh năm: 1977; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.12. Anh Hà Văn Liên, sinh năm: 1984; vắng mặt tại phiên tòa.
- 3.13. Chị Hà Thị Nga; sinh năm: 1986; vắng mặt tại phiên tòa.

Những người trên cùng địa chỉ: Cụm 4, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Gia Đại là nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai ông Trần Gia Đại trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:* Ông và ông Nguyễn Văn Tiến là người cùng thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Năm 1994, UBND xã Tiến Thịnh tiến hành đấu thầu đất tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh Thành phố Hà Nội để người dân có nơi sinh sống. Lúc này, ông Nguyễn Văn Tiến có nói với ông và mọi người, ông Tiến tham gia đấu thầu và trúng 02 mảnh đất tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội với giá 6.400.000 đồng. Đến năm 2000, ông Nguyễn Văn Tiến có sang nhà ông và nói chuyện về việc ông Tiến nhu cầu chuyển nhượng 02 mảnh đất đấu thầu của ông Tiến (nêu trên) tại đê Thất Xã với giá 22.000.000 đồng, hai thửa đất có diện tích 279m² và gia đình ông cũng đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 08/7/2000, ông Tiến có viết cho ông Giấy chuyển nhượng đất đối với thửa đất nêu trên có xác nhận của cán bộ địa chính xã và UBND xã Tiến Thịnh ngày 17/7/2000 về việc chuyển nhượng này và gia đình ông đã thanh toán đủ tiền cho gia đình ông Tiến. Do tại thời điểm này, hai thửa đất mà ông Tiến trúng thầu chưa được lập bản đồ địa chính vì vậy chưa có số ô, số thửa mà chỉ vẽ sơ đồ bằng tay ghi số thứ tự 21,22, chính vì thế trong giấy chuyển nhượng mà ông

Tiến viết không thể hiện thửa đất, số ô của 02 mảnh đất chuyển nhượng (mà chỉ ghi các mặt tiếp giáp của mảnh đất ông Tiến chuyển nhượng cho ông). Ngoài thửa đất số thứ tự 21,22 của ông Tiến mà ông Tiến đấu thầu được trên và đã bán cho ông, ông Tiến và gia đình ông Tiến không còn thửa đất nào khác ở đê Thất Xã.

Đồng thời, tại thời điểm năm 2000 khi ông Tiến chuyển nhượng 02 mảnh đất trên cho ông, ông Tiến đang cho ông Nguyễn Văn Chi, sinh năm: 1957, HKTT tại: Thôn 01, xã Trung Hà, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc thuê làm lò gạch với giá thuê là 1.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 03 năm (từ năm 1998 đến năm 2000). Sau khi chuyển nhượng cho ông, ông Tiến cũng đã nói chuyện và thông báo cho ông Chi: Ông Tiến đã chuyển nhượng đất này cho ông, nên từ giờ trở đi, tiền thuê đất ông Chi trực tiếp trả cho ông, không trả cho ông Tiến nữa. Do lúc này gia đình ông vẫn chưa có nhu cầu sử dụng hai mảnh đất trên nên ông tiếp tục cho ông Chi thuê tiếp trong thời hạn 02 năm (từ năm 2001 đến năm 2002). Ông Chi cũng đã thanh toán cho gia đình ông số tiền thuê đất là 5.000.000 đồng. Cuối năm 2002, ông Chi không sản xuất lò gạch, không có nhu cầu thuê đất nữa nên ông Chi đã bàn giao lại thửa đất trên cho ông. Từ đó đến khi ông Tiến vào tranh chấp với gia đình ông (2005) gia đình ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng 02 mảnh đất trên. Việc này ông Chi cũng đã xác nhận tại Biên bản xác minh của Luật sư ngày 22/7/2020. Năm 2005, mặc dù đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông nhưng ông Tiến lại tự ý đến xây tường rào và trồng cây trên diện tích đất. Gia đình ông cũng đã ngăn cản, dỡ các công trình, cây mà ông Tiến đã làm trên diện tích đất của gia đình ông, lúc này, ông Tiến có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp, vì vậy UBND xã Tiến Thịnh đã yêu cầu các bên phải giữ nguyên hiện trạng để giải quyết tranh chấp. Suốt từ thời điểm đó đến nay, ông Đỗ Văn Thắng, ông Nguyễn Văn Tuất là những người có đất giáp ranh với gia đình ông khi đo đạc đất, cũng như khi chuyển nhượng đất đều mời ông ra để xác nhận mốc giới, đất giáp ranh, chính điều này cũng đã thể hiện rõ việc ông Tiến chuyển nhượng 02 mảnh đất đấu thầu tại Thất Xã cho gia đình ông đều được các hộ giáp ranh biết, 02 mảnh đất này là đất của ông (Trần Gia Đại) không phải là đất của ông Tiến.

Năm 2014, ông có làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích trên thì lúc này con gái ông Tiến (tại thời điểm này đang làm việc tại ban địa chính xã Tiến Thịnh) gây khó khăn, không giải quyết. Tiếp đó, để có thể chiếm được hai mảnh đất chuyển nhượng cho gia đình ông từ năm 2000, ông Tiến đã hợp thức hóa bằng việc nộp đơn khởi kiện đối với ông Hoàng Dũng (người có đất giáp với thửa đất nêu trên) với lý do ông Hoàng Dũng lấn chiếm đất tới Tòa án nhân dân huyện Mê Linh nhằm mục đích để Tòa án công nhận diện tích nêu trên của ông Tiến mà không hề đưa ông vào làm người liên quan, cũng như không hề thông báo gì với ông. Sau khi biết được sự việc ông đã làm đơn đề nghị gửi Tòa án nhân dân huyện Mê Linh về việc đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất” và sau khi xem xét đơn của ông Tòa án cũng đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Sau này trong quá trình giải quyết vụ án, ông được biết 02 thửa đất ông mua lại của ông Tiến trước đây: 01 thửa đất mang tên ông Tiến, 01 thửa đất mang tên ông Tý (bố ông Tiến). Khi mua bán, ông Tiến không

hề cho ông biết việc này và ông Tiến khẳng định 02 thửa đất là của ông Tiến. Đến năm 2006 UBND xã Tiến Thịnh lập sơ đồ đối với bản đồ số 11 theo đó, hai mảnh đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Tiến năm 2000 đã được gộp thành một thửa đất nay thuộc thửa số 188 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Từ thời điểm đấy đến nay diện tích đất trên không có sự thay đổi.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mê Linh xem xét giải quyết vấn đề sau:

- Tuyên giao dịch chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 188 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội giữa ông (Trần Gia Đại) với ông Nguyễn Văn Tiến theo Giấy chuyển quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn Tiến viết cho ông (Trần Gia Đại) ngày 08/7/2000 là giao dịch hợp pháp.

- Buộc ông Nguyễn Văn Tiến thực hiện theo đúng Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/7/2000 đối với diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 188 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Tiến trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:* Do thời gian trước tháng 6 âm lịch năm 2000, con trai lớn của ông là Nguyễn Đức Mạnh - SN 1982 nghiện chất ma túy nên vợ ông là Trần Thị Phụng - SN 1961 cùng con ông (Mạnh) đã giấu ông vay tiền của vợ chồng ông Trần Gia Đại, bà Trần Thị Vân (ở cùng thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, làm nghề cho vay lãi) nhiều lần, với tổng số tiền 91.600.000 đồng. Đến ngày 29/6/2000 âm lịch, bà Vân đến nhà gặp vợ ông để đòi nợ, lúc này ông mới biết việc vợ con vay tiền của ông bà Đại Vân. Sau khi hỏi bà Vân thì được bà Vân cho biết vợ con ông vay gần 100 triệu đồng, với lãi suất 3.000đ/ 1 triệu/ 1 ngày (9%/ tháng), nghe thấy vậy ông có nói “thế thì vỡ nợ rồi”. Còn vợ ông thấy bà Vân đến nhà đòi nợ, vì lo sợ nên đã ngất bất tỉnh, thấy vậy nên bà Vân bỏ về. Sáng ngày 02/7/2000 âm lịch, bà Vân cùng ông Hồ Xuân Yên là Phó chủ tịch UBND xã Tiến Thịnh (thời gian đó) đến nhà ông mục đích để đòi nợ vợ con ông, nhưng do thấy vợ ông đang kêu khóc và con ông đòi bỏ nhà đi nên bà Vân và ông Yên đi về. Chiều ngày 05/7/2000 âm lịch, bà Vân sang nhà gọi ông đến nhà bà Vân uống nước, khi ông đến nhà bà Vân thì gặp ông Yên đang ở đó, tại đây bà Vân bảo ông viết giấy nợ bà Vân 100 triệu đồng sau này bà Phụng (vợ ông) khởi thì bà Vân sẽ thanh toán, sau đó bà Vân đọc nội dung giấy vay nợ cho ông viết. Đến chiều ngày 08/7/2000 âm lịch, ông Yên điện thoại gọi ông sang nhà ông Yên uống nước, khi ông sang nhà ông Yên thì thấy ông Yên cùng ông Đại đang nấu cơm, ông Yên giữ ông ở lại uống rượu cùng. Đến khoảng 23 giờ cùng ngày, sau khi uống rượu xong ông xin phép và đi bộ về nhà, ông Yên và ông Đại đi theo và ép ông vào nhà ông Đại uống nước, tại nhà ông Đại, ông Yên bảo ông viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Đại. Lúc đầu ông không đồng ý viết, nhưng đến khoảng gần 01 giờ sáng ngày 09/7/2000 âm lịch, do bị ông Hồ Xuân Yên đe dọa gây khó khăn trong công việc làm ăn của gia đình ông (thời gian này ông đang làm bến bãi, kinh doanh than, cát sỏi trên địa bàn xã Tiến Thịnh) đồng thời ông Yên bảo ông “thôi cứ viết đi, tôi giữ hộ cho con ông đỡ phá”, nên ông đồng

ý viết, toàn bộ nội dung giấy chuyển nhượng đất do ông Yên đọc cho ông viết trong tình trạng ông đã ngà ngà say rượu, sau khi viết xong giấy chuyển nhượng đất thì ông Yên và ông Đại mới cho ông về. Sau đó ông Yên là người cầm tờ giấy chuyển nhượng đất ra UBND xã Tiến Thịnh chỉ đạo ông Nguyễn Văn Chiêu là cán bộ địa chính xã (thời gian đó) xác nhận, sau đó ông Yên là người trực tiếp thay mặt UBND xã Tiến Thịnh xác nhận và đóng dấu vào giấy chuyển nhượng đất.

Sau đó ông đã làm ăn, vay mượn và nhờ anh em, đôi tác trả nợ đầy đủ tiền gốc và lãi cho vợ chồng ông bà Đại Vân theo giấy vay nợ mà bà Vân đọc cho tôi viết ngày 05/7/2000 âm lịch. Đến ngày 15/8/2005 âm lịch bà Vân đã viết giấy biên nhận với nội dung: “...nay ngày 15/8 âm 2005, vợ chồng ông Tiến, bà Phượng đã thanh toán và trả đầy đủ số tiền và hàng hóa, kể từ ngày 15/8 âm 2005 vợ chồng tôi và vợ chồng ông Tiến bà Phượng không liên quan bất kể mọi giấy tờ tiền vay mượn và hàng hóa. Nếu sau này xảy ra bất kể mọi giấy tờ gì và tiền, vợ chồng ông Tiến không chịu trách nhiệm thanh toán và trả nợ và mọi giấy tờ không có giá trị... nếu bên nào sai, bên ý chịu trách nhiệm”.

Ông khẳng định từ trước đến nay, ông chưa bao giờ chuyển nhượng cho ai, việc ông viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Trần Gia Đại là do thời gian trước ngày 29/6/2000 âm lịch, vợ con ông có vay tiền của vợ chồng ông Đại, bà Vân chưa trả được, thấy con ông thì nghiện nặng và bị tai nạn, chảy máu trong nên sức khỏe rất yếu, còn vợ ông thì thường xuyên kêu khóc, bất tỉnh; lo sợ nếu xảy ra chuyện gì thì không đòi được tiền của vợ con ông nên ông Yên và vợ chồng ông Đại đã bàn nhau mời ông đến nhà uống rượu sau đó đe dọa, ép ông viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Đại lúc gần 01 giờ sáng ngày 09/7/2000 âm lịch tại nhà ông Đại để buộc ông phải có trách nhiệm trả nợ thay cho vợ con ông. Chính vì vậy mà giấy chuyển nhượng đất không thể hiện giá bán thửa đất là bao nhiêu và không thể hiện vị trí, số ô, số thửa, diện tích, chiều dài các cạnh,... của thửa đất bán. Ông Tiến đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa liên quan đứng về phía nguyên đơn bà Trần Thị Vân (vợ ông Trần Gia Đại) có quan điểm trình bày như ông Trần Gia Đại.*

** Người có quyền lợi, nghĩa liên quan đứng về phía bị đơn bà Trần Thị Phượng, Nguyễn Văn Hiếu và Nguyễn Thị Hường (là vợ con ông Nguyễn Văn Tiến) có quan điểm trình bày như ông Nguyễn Văn Tiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thắng trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:* Bố đẻ ông là Nguyễn Văn Tý đã chết vào ngày 28/01/2001. Trước đó năm 1992-1994, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thịnh tiến hành bán đất giãn dân tại khu đô thị Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, bố ông có đứng tên mua. Do mỗi người chỉ được đăng ký một phiếu nên bố ông đứng một phiếu, anh trai ông là Nguyễn Văn Tiến đứng tên một phiếu. Thực tế anh trai ông là người trả tiền mua hai lô đất (hai suất: của ông Tiến và của bố ông là Nguyễn Văn Tý). Sau khi ông Tiến bỏ tiền mua đất cho xã Tiến Thịnh thì đứng tên trong sổ địa chính và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối ngân sách xã từ đó cho đến nay. Ông Thắng xác định mình

không có quyền lợi gì đến thừa đất đó vì đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn Tiến bỏ tiền ra mua, nên không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Lợi, bà Nguyễn Thị Tư, ông Nguyễn Văn Ích, ông Nguyễn Văn Vinh (các con ông Nguyễn Văn Tý) có lời khai như ông Nguyễn Văn Thắng.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Thúy trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:* Bà và ông Nguyễn Văn Tý, sinh năm: 1933; địa chỉ: Thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội (hiện nay ông Tý đã chết) có qua lại với nhau một thời gian, hai bên không làm thủ tục đăng ký kết hôn (khoảng năm 1973 đến năm 1987) thì hai bên không qua lại nữa. Bản thân bà sinh được 03 người con: Hà Văn Hiền, sinh năm: 1977; Hà Văn Liên, sinh năm: 1984 và Hà Thị Nga, sinh năm: 1986. Bà và các con của đang ở tại cụm 4, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Ngoài ra bà không còn người con nào khác. Bà Thúy xác nhận những người con nêu trên không liên quan gì đến vụ án, không liên quan gì đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn Tý. Vì vậy, bà Thúy đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, bà không có thắc mắc và khiếu nại gì đối với vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn Hiền trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:* Anh được biết bố đẻ anh đã chết, mẹ anh là Hà Thị Thúy sinh được 03 người con gồm: Anh (Hà Văn Hiền); Hà Văn Liên và Hà Thị Nga. Mọi vấn đề liên quan đến ông Nguyễn Văn Tý, sinh năm 1933, chết năm 2001; địa chỉ: Thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội mà Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội thụ lý vụ án số 52/2019/TLST-DS ngày 13/9/2019 không liên quan gì đến anh, anh không liên quan gì đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn Tý. Vì vậy, anh Hiền đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, anh không có thắc mắc và khiếu nại gì đối với vụ án.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn Liên và chị Hà Thị Nga có lời quan điểm trình bày như anh Hà Văn Hiền.

Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh đã xử và quyết định:

** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 188 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội giữa: Ông Trần Gia Đại với ông Nguyễn Văn Tiến theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000.*

** Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000 giữa: Ông Trần Gia Đại với ông Nguyễn Văn Tiến theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000 là vô hiệu.*

** Hủy Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000 được ký giữa: Ông Trần Gia Đại và ông Nguyễn Văn Tiến.*

** Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Không xem xét do không có hậu quả xảy ra.*

** Khi Tòa án tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ*

vào bản án, quyết định của Tòa án để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án (nếu đủ điều kiện).

* Bác các yêu cầu khác của đương sự.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Trần Gia Đại phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng, ông Đại đã nộp xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm

Ngày 28/9/2022, ông Trần Gia Đại làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Trần Gia Đại vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Phạm Thị Huyền trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Gia Đại; Luật sư Huyền đề nghị Hội đồng xét xử xem xét:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Gia Đại tuyên giao dịch chuyển nhượng đất đối với diện tích 279m² thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn Tiến và ông Trần Gia Đại theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn Tiến viết cho ông Trần Gia Đại ngày 08/7/2000 là giao dịch hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Gia Đại đối với diện tích đất 279m² thuộc thửa số 188, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Buộc ông Nguyễn Văn Tiến thực hiện đúng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2000 đối với diện tích 279m² thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Đại vì giao dịch giữa ông Tiến và ông Đại đã được thực hiện. Cụ thể: 02 bên đã giao đất cho nhau mặc dù không có biên bản bàn giao (điều này được thể hiện ở việc ông Chi trả tiền thuê đất cho ông Đại và việc các hộ liền kề khi giao dịch chuyển nhượng đã mời ông Đại ký tên giáp ranh hộ liền kề) và ông Tiến cũng ghi rõ tại Giấy chuyển nhượng đất đã nhận đủ số tiền bán đất.

Trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Tiến và ông Đại là vô hiệu, đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu một cách khách quan và công bằng. Yêu cầu ông Tiến trả lại đất hoặc tiền đã nhận chuyển nhượng của ông Đại cho ông Đại theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện tại (theo biên bản định giá đối với thửa đất: đất ở là 12.000.000 đồng/m², đất vườn là 158.000 đồng/m²).

Ông Trần Gia Đại thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Huyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đại là chị Vũ Thị Trang trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Huyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Vân trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trần Gia Đại và Luật sư Huyền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Phan Thiết có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và gửi bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn Tiến; Luật sư Thiết đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Gia Đại và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh.

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

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 án Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Ông Trần Gia Đại có đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Tiến; địa chỉ: Thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Văn Tiến và Luật sư; Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn ông Trần Gia Đại yêu cầu:

- Tuyên giao dịch chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 188 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội giữa ông (Trần Gia Đại) với ông Nguyễn Văn Tiến theo Giấy chuyển quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn Tiến viết cho ông (Trần Gia Đại) ngày 08/7/2000 là giao dịch hợp pháp.

- Buộc ông Nguyễn Văn Tiến thực hiện theo đúng Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/7/2000 đối với diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 188 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Gia Đại theo quy định tại Khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[2]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của ông Trần Gia Đại là nguyên đơn đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Gia Đại.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 8/7/2000 ông Nguyễn Văn Tiến có lập một giấy chuyển nhượng đất với nội dung:

“... Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc lập Tự do Hạnh phúc
Giấy chuyển nhượng đất
Tên tôi: Nguyễn Văn Tiến Yên Thị Tiến Thịnh;
Tôi có hai mảnh đất số:
Tại đê Tất xã
Nay Tôi không có yêu cầu sử dụng
Có chuyển nhượng cho Anh Trần Gia
Đại người cùng thôn giá cả hai
Bên đã thỏa thuận
Số tiền trên tôi đã nhận đủ
Và bàn giao đất cho anh Đại
được phép hoàn toàn sử dụng
dốc xóm đầu giáp Tuất.
dù giáp Anh Dũng.
Tiến Thịnh Ngày 8-7-2000
Người chuyển nhượng
Nguyễn Văn Tiến
Ký Tên...”

Giấy chuyển nhượng này có xác nhận:
“...Xác nhận của Địa chính xã
Ông Nguyễn Văn Tiến ở thôn
Yên Thị - Tiến Thịnh Mê Linh – Vphúc
Có thửa đất đầu thầu dài hạn
ở đê Tất Xã – Tiến Thịnh
chuyển nhượng cho ông Đại theo
nội chuyển nhượng trên là đúng ./.

Ngày 17.7.2000
Ký tên
Ng Chiến...”

“...Tiến Thịnh Ngày 17.7.2000
UBND xã Tiến Thịnh

Xác nhận:
Nội dung chuyển nhượng
đất trong đơn trình bày, và chữ
ký của anh: Nguyễn Văn Tiến
là thực.

Yêu cầu: Trong quá trình sử dụng
Thực hiện đúng luật đất đai
Do nhà nước quy định./.

TM.UBND xã
KT.CT

Phó chủ tịch ký tên đóng dấu ...”.

Về nguồn gốc các thửa đất: Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện hai mảnh đất các đương sự có tranh chấp do ông Nguyễn Văn Tiến và cụ Nguyễn Văn Tý (Cụ Tý là bố đẻ ông Tiến) mua của Hợp tác xã Tiên Thịnh thông qua hình thức đấu thầu vào năm 1994. Theo sơ đồ mặt bằng minh họa cấp đất dê Thất Xã từ giáp địa phận Trung Hà đến công đồng Yên Thị ghi ngày 24/3/1994 thì diện tích ghi thửa theo sơ đồ: Thửa 21, ghi tên Tiến; thửa 22 ghi tên Tý; địa chỉ các thửa đất trên tại dê Thất Xã, xã Yên Thị, huyện Mê Linh.

Theo sổ mục kê và tờ bản đồ năm 1986 thì khu đất đấu thầu này chưa thể hiện trên bản đồ và sổ mục kê; sổ mục kê và tờ bản đồ năm 1997, UBND xã không lưu trữ; sổ mục kê và tờ bản đồ năm 2006 thì thửa đất đang tranh chấp trên thể hiện: Thửa đất số 188, tờ bản đồ 11, diện tích 218m² đứng tên ông Nguyễn Văn Tuất; loại đất: đất ở.

Tại biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn Tuất ngày 25/5/2022, ông Tuất khẳng định: Thửa đất 188, tờ bản đồ 11, diện tích 218m²; địa chỉ thửa đất: Thôn Yên Thị, xã Tiên Thịnh, huyện Mê Linh là hai thửa đất của bố con ông Tiến và ông Tý, tương ứng với các thửa đất đấu thầu năm 1994 là thửa đất số 21 và 22 tại dê Thất Xã, xã Tiên Thịnh, giáp với thửa đất của ông Tuất đã chuyển nhượng cho người khác.

Hội đồng xét xử có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp hiện nay giữa nguyên đơn và bị đơn là thửa đất số 188, tờ bản đồ 11, tại: Thôn Yên Thị, xã Tiên Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Một phần thửa đất 188 (*tương ứng với thửa đất 21 sơ đồ mặt bằng lập 1994*) là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Văn Tý (chết năm 2001) và cụ Hồ Thị Thận (chết năm 2012); một phần thửa đất 188 (*tương ứng với thửa đất 22 sơ đồ mặt bằng lập 1994*) là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tiến và bà Trần Thị Phụng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Giấy chuyển nhượng đất nêu trên được lập thành văn bản nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất mua thông qua đấu thầu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi hai bên chuyển nhượng không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo các quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 có nội dung:

“...Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai...”

Về mặt hình thức giấy chuyển nhượng đất lập ngày 08/7/2000 đã vi phạm.

Về nội dung: Giấy chuyển nhượng đất nêu trên có nội dung không ghi cụ thể: Loại đất, hạng đất, diện tích đất, vị trí, tình trạng đất, giá chuyển nhượng; không ghi tên những người có quyền sử dụng đất chuyển nhượng như đã phân tích ở trên 02 thửa đất chuyển nhượng, thửa 21 theo sơ đồ mặt bằng năm 1994 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tý; thửa số 22 theo sơ đồ mặt bằng năm 1994 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Tiến. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp

sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp thể hiện: Trên thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, tại đê Thất Xã, thôn Yên Thị, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội không có tài sản gì trên đất và không có ai sinh sống trên đất. Kết quả định giá: Đất ở 12.000.000 đồng/m²; đất vườn: 158.000 đồng/m².

Theo các quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 có nội dung:

“...Nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- 1- Họ, tên, địa chỉ của các bên;
- 2- Lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- 3- Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- 4- Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất;
- 5- Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền;
- 6- Giá chuyển nhượng;
- 7- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- 8- Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng, nếu có;
- 9- Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng...”.

Theo các quy định tại Điều 712 Bộ luật Dân sự năm 1995 có nội dung:

“... Nghĩa vụ của bên nhận quyền sử dụng đất
Bên nhận quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- 1- Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thoả thuận cho bên chuyển quyền sử dụng đất;
- 2- Đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật này;
- 3- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 7 Điều 79 của Luật đất đai;
- 4- Bảo đảm quyền của người thứ ba về việc sử dụng đất...”.

Theo các quy định tại Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995 có nội dung:

“... Quyền của bên nhận quyền sử dụng đất
Bên nhận quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

- 1- Yêu cầu bên chuyển quyền sử dụng đất giao cho mình toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất;
- 2- Yêu cầu bên chuyển quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thoả thuận trong hợp đồng;
- 3- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng;
- 4- Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn...”.

Theo các quy định tại Khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993 có nội dung:

“...- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích...”.

Theo các quy định tại Khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993 có nội dung:

“...Người sử dụng đất có những nghĩa vụ sau đây:

- 1- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới và các yêu cầu khác đã được quy định khi giao đất;
- 2- Thực hiện các biện pháp để bảo vệ và làm tăng khả năng sinh lợi của đất;
- 3- Tuân theo những quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh;
- 4- Nộp thuế sử dụng đất; thuế chuyển quyền sử dụng đất; lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật;
- 5- Nộp tiền sử dụng đất khi được giao đất theo quy định của pháp luật;
- 6- Đền bù cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình;
- 7- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi...”.

Về mặt nội dung giấy chuyển nhượng đất lập ngày 08/7/2000 đã vi phạm.

Do giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên không tuân thủ theo quy định tại các Điều 131, 133, 136, 137, 707 và 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993, nên xác định Giấy chuyển nhượng đất được nguyên đơn, bị đơn ký ngày 08/7/2000 đã vi phạm cả hình thức và nội dung, nên vô hiệu. Việc nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn cho rằng giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000 là giao dịch hợp pháp về hình thức và nội dung là không có cơ sở, nên không chấp nhận.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Theo nguyên đơn ông Đại trình bày: Ông nhận chuyển nhượng của ông Tiến 02 thửa đất nêu trên với diện tích đất là 279m² và đã thanh toán cho ông Tiến số tiền là 22.000.000 đồng, phía bị đơn ông Tiến không thừa nhận nội dung trên, quá trình giải quyết ngoài Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 08/7/2000 (*không ghi diện tích đất và không ghi tiền*). Quá trình giải quyết vụ án ông Đại không cung cấp được các tài liệu chứng cứ, chứng minh ông Tiến đã nhận tiền chuyển nhượng đất của mình. Tại phiên tòa cấp sơ thẩm ông Đại cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm ghi chú về việc ông Tiến đã nhận số tiền 22.000.000 đồng và trình bày ghi chú này ông Đại là người lập sau khi viết giấy chuyển nhượng khoảng 02 ngày, không có chữ ký của ông Tiến, nhưng hai bên đã thỏa thuận đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm công nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Tiến xác định không có nội dung thỏa thuận tiền, các tài liệu trong hồ sơ không có căn cứ nào xác định ông Tiến là người nhận số tiền này. Vì vậy, việc ông Đại cho rằng nhận chuyển nhượng diện tích đất 279m² với số tiền cụ thể là 22.000.000 đồng là không có căn cứ.

Sau khi chuyển nhượng đất ông Đại cho biết mình là người sử dụng đất từ năm 2000, các hộ dân có đất liền kề như ông Nguyễn Văn Tuất, ông Hoàng Dũng khi đo đạc đất, cũng như khi chuyển nhượng đất đều mời ông ra để xác nhận mốc giới, đất giáp ranh. Ngoài ra năm 2000 sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tiến ông còn cho ông Nguyễn Văn Chi tiếp tục thuê đất để làm gạch từ năm 2001-2022. Năm 2005, ông Tiến và gia đình đến xây tường rào và trồng cây thì gia đình ông đã ngăn cản, dỡ các công trình, ông Tiến có đơn tranh chấp nên UBND xã Tiến Thịnh đã yêu cầu các bên phải giữ nguyên hiện trạng để giải quyết tranh chấp

cho đến nay. Đối với lời khai của người làm chứng ông Tuất và ông Chi hồ sơ có nhiều lời khai do các luật sư cung cấp và lời khai do Tòa án thu thập không thống nhất với lời khai của chính mình (*bản thân ông Chi khai không biết việc chuyển nhượng giữa ông Đại với ông Tiến, không có việc ông trả tiền thuê đất cho ông Đại BL: 320*), lời khai của ông Hoàng Dũng là người đang giải quyết tranh chấp đất đai với ông Tiến tại Tòa án trong một vụ án khác là không khách quan, nên Tòa án cấp sơ thẩm không sử dụng lời khai của những người làm chứng này làm căn cứ giải quyết vụ án là có căn cứ.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy kể từ thời điểm nhận đất đầu thầu ông Tiến vẫn là người nộp thuế quyền sử dụng đất cho đến nay (*có chứng từ nộp thuế*), việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất vẫn do ông Tiến làm; sổ mục kê, sổ địa chính thửa đất 188, tờ bản đồ 11, tên sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Tiến. Vì vậy, có thể khẳng định sau khi ông Tiến và ông Đại ký Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/7/2000, giữa hai bên không có việc giao nhận tiền và giao nhận đất, nên xác định không có thiệt hại xảy ra, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến việc bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn ông Tiến trình bày vì vợ ông là bà Trần Thị Phụng có vay tiền của bà Trần Thị Vân (vợ ông Đại) nên bị ông Đại và ông Hồ Xuân Yên - Phó chủ tịch UBND xã Tiến Thịnh cho uống rượu say sau đó ép viết Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000, nếu không viết thì ông Yên sẽ gây khó khăn trong việc làm ăn kinh doanh của gia đình. Qua các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng: Vợ chồng ông Tiến bà Phụng nhiều lần vay nợ đối với vợ chồng ông Đại, bà Vân là có thật, đã nhiều lần ông Tiến, bà Phụng phải gán nợ cho người khác trả thay (có nhiều người làm chứng xác nhận nội dung này). Theo giấy biên nhận đến ngày 15/8/2005 (âm lịch) thì ông Tiến, bà Phụng đã trả nợ xong cho ông Đại và bà Vân. Tuy nhiên, các tài liệu do bị đơn cung cấp không có tài liệu nào chứng minh ông Đại và ông Yên ép ông Tiến trả nợ và viết giấy chuyển nhượng đất, nên lời trình bày của ông Tiến; Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

3.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Nguyên đơn kháng cáo không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.
- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Gia Đại sinh năm 1959 đã trên 60 tuổi nên Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho ông Đại và sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Đại được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147; Điều 184; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Các Điều 131, 133, 136, 137, 707 và 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Khoản 2 Điều 75, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;
- Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 2 Luật người cao tuổi;
- Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất đôi với diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 188 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại đê Thất Xã, xã Tiến Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội giữa: Ông Trần Gia Đại với ông Nguyễn Văn Tiến theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000.

1.2. Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/7/2000 giữa: Ông Trần Gia Đại với ông Nguyễn Văn Tiến là vô hiệu.

1.3. Hủy Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 08/7/2000 được ký giữa: Ông Trần Gia Đại và ông Nguyễn Văn Tiến.

1.4. Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Không xem xét do không có hậu quả xảy ra.

1.5. Khi Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án (*nếu đủ điều kiện*).

1.6. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

1.7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Trần Gia Đại phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng, ông Đại đã nộp xong.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Trần Gia Đại được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009198 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Gia Đại được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Đại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020656 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, 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, 7a, 7b 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.

Án xử công khai, án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND huyện Mê Linh;
- Chi cục THADS huyện Mê Linh;
- Lưu HSVA/VP.

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

Đinh Như Lâm