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: 770/2024/DS-PT
Ngày: 30/12/2024
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: Ông Đinh Như Lâm
Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Ngô Tuyết Băng
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 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 54/2023/TLPT-DS ngày 08/2/01/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2023/QĐ-PT ngày 3/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 616/QĐPT-HPT ngày 15/11/2024; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 95/2024/TB-TA ngày 10/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Hữu P; sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 69, tổ 2 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Đỗ T; sinh năm: 1964; có mặt tại phiên tòa.

2.2. Bà Hứa Thị Thanh H; sinh năm: 1970; có mặt tại phiên tòa.

Cùng trú tại: Thôn Nội, xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trịnh Đỗ T: Luật sư Lê Văn Hà – Công ty Luật TNHH Pathlaw – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 63 Ngõ Giếng, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Chị Trịnh Phương Thảo; sinh năm 1991; có mặt tại phiên tòa.

Trú tại: Thôn 7, xã Tam Hiệp, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

3.2. Anh Trịnh Anh Ngọc; sinh năm 1995; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Chị Trịnh Phương Nhung; sinh năm: 2000; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Cụ Dương Thị Miêu; sinh năm: 1930; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng trú tại: Thôn Nội, xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H là bị đơn; anh Trịnh Anh Ngọc, chị Trịnh Phương Thảo là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, ông Hồ Hữu P trình bày như sau:

Vào tháng 9/2011 ông và ông Trần Thanh Quang cùng thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 670357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00392.QSDĐ/170/QĐ.H do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 09/5/2002 mang tên ông Trịnh Đỗ T (Theo nội dung đính chính do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội xác nhận ngày 09/9/2011).

Thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông và ông Trần Thanh Quang đã thanh toán cho ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H số tiền 2.000.000.000 đồng, theo Giấy biên nhận tiền ngày 16/9/2011.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, ngày 18/10/2011 ông Quang không có nhu cầu nhận chuyển nhượng chung thửa đất nêu trên nên đã đề nghị xin rút lại toàn bộ phần vốn góp, ông đồng ý và trả lại ông Quang toàn bộ phần vốn góp, ông Quang đã nhận đủ đồng thời ông Quang cam kết chấm dứt mọi quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng đó. Việc này được các bên xác nhận tại Vi bằng số: 336/2019/VB-TPLHĐ ngày 18/6/2019 do Văn phòng thừa phát lại quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội ghi nhận, cấp.

Sau đó ông liên hệ làm các thủ tục gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để thực hiện sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ tạm dừng không giải quyết, với lý do ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H có Đơn ngăn chặn việc ông xin làm thủ tục chuyển dịch quyền sử dụng đất. Sau đó ông nhiều lần đàm phán với ông Thiết, bà Huyền nếu không đồng ý rút Đơn ngăn chặn thì trả lại toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng trên cho ông nhưng cũng không đồng ý. Do đó ông làm Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đề nghị: Buộc ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công

chứng: 2002/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2011. Buộc gia đình ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H đang ở trên tài sản tại địa chỉ theo Hợp đồng chuyển nhượng trên phải di dời và trả lại tài sản như hiện trạng chuyển nhượng ban đầu.

Ông Trịnh Đỗ T cùng với bà Hứa Thị Thanh H trình bày như sau:

Ngày 9/5/2002, Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng là hộ ông Trịnh Đỗ T. Vào tháng 9/2011, thấy bà Nguyễn Thị Đông là con cháu trong nhà đang gặp khó khăn do đến hạn trả nợ ngân hàng nhưng không có tiền trả nên ông bà cho bà Đông mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 01 tháng để bà Đông thế chấp vay tiền từ ông Hồ Hữu P, ông Trần Thanh Quang và ông Nguyễn Mạnh Cường (Những người này đều là cán bộ Ngân hàng SHB - Chi nhánh Hà Nội có trụ sở trên đường Hoàng Quốc Việt) để vay nợ.

Ngày 16/9/2011, bà Đông đưa ông bà đến Văn phòng công chứng huyện Từ Liêm để gặp ông Hồ Hữu P và ông Trần Thanh Quang. Tại đây các ông có đưa chúng tôi một tệp tài liệu chỉ cho chúng tôi ký và điểm chỉ vào các chỗ đã đánh dấu và nói rằng chỉ là thủ tục hình thức để bà Đông vay tiền, không phải là mua bán đất. Sau đó bà Đông tiếp tục dẫn chúng tôi đến số nhà 161 Hồ Tùng Mậu và tiếp tục ký một số giấy tờ khác mà ông Phi bảo là để hoàn tất thủ tục cho bà Đông nhận tiền. Việc giao nhận tiền do ông Phi, ông Quang và bà Đông thực hiện, ông bà không tham gia.

Sau một tháng không thấy bà Đông trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà có sang hỏi thì bà Đông trả lời là do làm ăn khó khăn nên chưa lấy lại được. Ông Phi, ông Cường, ông Quang đã nhiều lần đến nhà ông bà doạ nạt và đưa ra các giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông bà sang tên mảnh đất. Lúc đó ông bà mới biết mình bị lừa, do bất cẩn, với lại nhẹ dạ cả tin vào lời của ông Phi và ông Quang nên đã ký vào mà không xem trước. Các văn bản đã ký bao gồm: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ở, Văn bản thoả thuận chuyển nhượng, Biên bản giao đất và Giấy biên nhận tiền, những văn bản này đều có chữ ký của ông bà. Ở đây, ông Phi đã tự làm đơn lừa vợ chồng ông bà và cháu Trịnh Anh Ngọc là con trai của ông bà để ký tên và giả mạo chữ ký của con gái ông bà là Trịnh Phương Thảo để làm thủ tục đính chính chủ sở hữu mảnh đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ "Hộ gia đình ông Trịnh Đỗ T" sang tên "Ông Trịnh Đỗ T".

Ông bà không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất số S 670357 cho ông Hồ Hữu P. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hình thành từ sự lừa dối bên ông Phi, tại thời điểm ký các giấy tờ nêu trên thì ông bà không biết về nội dung của các giấy tờ đó.

Bà Nguyễn Thị Đông trình bày như sau:

Bà và ông Phi - Giám đốc chi nhánh của Ngân hàng SHB tại đường Hoàng Quốc Việt – Hà Nội là chỗ làm ăn từ trước. Hội làm ăn của ông Phi gồm có ông

Hồ Hữu P, ông Trần Anh Tuấn, ông Nguyễn Mạnh Cường cùng ông Phương, ông Thư và ông Trần Thanh Quang. Tổ chức của ông Phi đã cho bà vay tiền nhiều lần với nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng cách là hợp đồng chuyển nhượng do ông Phi đã soạn sẵn, khi ra đến nơi chỉ ra ký xong là lấy tiền.

Khoảng tháng 9/2011 bà đã đến nhà ông Trịnh Đỗ T để hỏi mượn vợ chồng ông bà Thiết - Huyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi đáo hạn ngân hàng với thời gian là một tháng sau đó bà sẽ hứa trả ông bà Thiết - Huyền. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Trịnh Đỗ T với diện tích 307m^2, tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 03 địa chỉ: Xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 9/5/2002. Được vợ chồng ông bà Thiết - Huyền cho mượn, bà đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phi để làm thủ tục, sau đó ông Phi bảo bà về xin chữ ký của ông bà Thiết - Huyền để đính chính lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ "Hộ gia đình ông Trịnh Đỗ T" sang "Ông Trịnh Đỗ T" do ông Cường tự đi làm.

Đến ngày 16/9/2011 hội của ông Phi hẹn bà đưa ông bà Thiết - Huyền đến Văn phòng công chứng Từ Liêm để ký các giấy tờ. Ông Phi đã đưa một số giấy tờ bảo ông bà Thiết - Huyền ký vào những chỗ đã đóng dấu và nói đây là thủ tục cô Đông đáo hạn ngân hàng, một tháng sau chúng tôi và cô Đông sẽ mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng về gửi ông bà. Khi ký xong thì ông Phi bảo đi về địa chỉ số 161 Hồ Tùng Mậu, Cầu Diễn, Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, đây là Văn phòng làm ăn của hội ông Phi và bảo ông bà Thiết - Huyền ký vào một số loại giấy tờ nữa để cho bà nhận tiền. Sau khi kí xong, ông bà Thiết - Huyền đi về, còn bà ở lại làm việc với ông Phi. Ông Phi có gọi cho ông Trần Thanh Quang ở Ngân hàng Oceanbank góp vào 500 triệu đồng cho ông Phi để ông Phi đưa tiền cho bà.

Ông Phi đã trừ lãi trước một tháng với lãi suất 3000 đồng/ngày/triệu nên bà chỉ được cầm về số tiền 1 tỷ 880 triệu. Khi bà làm ăn thua lỗ không có tiền trả ông Phi, ông Phi đã nhiều lần về nhà ông Thiết gây áp lực để siết nợ. Bà và ông Thiết đã làm đơn lên Phòng Tài nguyên và môi trường yêu cầu Phòng tài nguyên môi trường không sang tên hay giao dịch mảnh đất trên vì đây là giao dịch không có thật.

Ông Phi và bà không chỉ giao dịch một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thiết mà còn giao dịch một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nữa. Do vậy, ông bà Thiết - Huyền chỉ là người cho bà mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà thế chấp hợp đồng vay tiền. Bà xin chịu trách nhiệm số tiền đã vay với ông Phi chứ không phải ông Thiết, bà Huyền.

Cụ Dương Thị Miêu trình bày như sau:

Cụ Trịnh Đỗ Thức có hai người vợ là cụ Trần Thị Nở và tôi. Gia đình chúng tôi có 08 người con: 05 con gái và 03 con trai. Chúng tôi đã và đang sinh sống trên một mảnh đất tại thôn Nội 3, xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Gia đình chúng tôi có thửa đất là 307m^2 - Là tài sản ông cha để lại, là nơi thờ cúng tổ tiên, là nơi dưỡng già và cũng là nơi quy tụ của các thành viên trong gia đình.

Sau khi chồng tôi và bà Nở mất, tôi là người quản lý các tài sản của gia đình gồm mảnh đất và ngôi nhà trên đó. Chúng tôi đã họp gia đình và thống nhất mảnh đất thuộc quyền sở hữu chung của 08 người con, mảnh đất này chỉ được ở và không được phép chuyển nhượng hay cầm cố trong mọi trường hợp. Con trai tôi là ông Trịnh Đỗ T, khi chưa có sự đồng ý của tôi và gia đình nhưng đã tự ý thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất này cho "Gia đình ông Trịnh Đỗ T" vào năm 2002, tiếp đó ông Thiết lại làm đơn đính chính lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ "Hộ ông Trịnh Đỗ T" sang "Ông Trịnh Đỗ T". Trên mảnh đất này, năm 1986 vợ chồng chúng tôi đã xây được một căn nhà cấp bốn năm gian và các công trình phụ khác. Đến năm 2011, tôi đã xây trên mảnh đất này một ngôi nhà ba tầng do vợ chồng chúng tôi tích cóp và sự đóng góp, cho vay từ các con trai, con gái chúng tôi. Gần đây tôi mới được biết về những hành vi của ông Thiết, xuất phát từ việc ông Thiết đem giấy tờ đi thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho người ngoài (Bà Đông), bao gồm cả đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi cũng như các thành viên khác trong gia đình, vì các lẽ nêu trên nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H và xem xét lại trích lục bản đồ đất trước năm 2002 của ông Trịnh Đỗ T và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của tôi trong khối tài sản chung của vợ chồng ông Trịnh Đỗ T.

Chị Trịnh Phương Thảo trình bày như sau:

Căn cứ kết luận giám định thì Đơn xin đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Đỗ T có chữ ký của chị là giả mạo, chị đề nghị thu hồi quyết định đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Trịnh Đỗ T sang tên ông Trịnh Đỗ T do Phòng Tài nguyên môi trường huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/9/2011. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố Hà Nội) vô hiệu.

Anh Trịnh Anh Ngọc trình bày như sau:

Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội là của ông cha để lại, là tài sản của hộ gia đình chúng tôi, việc Phòng tài nguyên môi trường huyện Phúc Thọ ghi nhận nội dung đính chính từ Hộ ông Trịnh Đỗ T sang ông Trịnh Đỗ T là không có căn cứ do đó đề nghị thu hồi quyết định đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Trịnh Đỗ T sang tên ông Trịnh Đỗ T do Phòng Tài nguyên môi trường huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/9/2011. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố Hà Nội) vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 26/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 2002/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2011 ký tại Văn Phòng công chứng Từ Liêm - Thành phố Hà Nội.

2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hồ Hữu P có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

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 ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Anh Ngọc, chị Trịnh Phương Thảo kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

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

Nguyên đơn ông Hồ Hữu P trình bày: Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Văn Hà trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lới ích hợp pháp cho bị đơn và Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội có nhiều vi phạm nghiêm trọng về tố tụng cũng như nội dung giải quyết vụ án nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H thống nhất với lời trình bày của luật sư.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trịnh Phương Thảo thống nhất với lời trình bày của luật sư.

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 Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện

kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ. Căn cứ theo quy định tại khoản 3, Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt Thống báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 196; Điều 208; điểm b, khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này.

Anh Trịnh Anh Ngọc là người có đơn kháng cáo. Tại phiên tòa ngày hôm nay, anh Ngọc vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Trịnh Anh Ngọc.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Anh Ngọc, chị Trịnh Phương Thảo nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Phương Thảo.

Ngày 16/9/2011, tại Văn Phòng công chứng Từ Liêm - Thành phố Hà Nội ông Trịnh Đỗ T cùng vợ bà Hứa Thị Thanh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 2002/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với ông Trần Thanh Quang và ông Hồ Hữu P.

Về đối tượng của Hợp đồng là thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Thôn Nội, xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00392.QSDĐ/170/QĐ.H do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 09/5/2002 tên người sử dụng là "Hộ ông Trịnh Đỗ T". Ngày 09/9/2011 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội đính chính tên người sử dụng đất từ "Hộ ông Trịnh Đỗ T" sang "Ông Trịnh Đỗ T".

Về chủ thể của Hợp đồng: Hợp đồng được giao kết giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Hữu P và ông Trần Thanh Quang cùng thỏa thuận góp vốn với tỷ lệ ông Phi

góp 1.500.000.000 đồng, ông Quang góp 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H vào ngày 16/9/2011. Ngày 18/10/2011, ông Quang không có nhu cầu nhận chuyển nhượng chung thửa đất nêu trên nên đã đề nghị xin rút lại toàn bộ phần vốn góp, ông Phi đồng ý và trả lại ông Quang toàn bộ phần vốn góp, ông Quang cam kết chấm dứt mọi quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng. Ông Hồ Hữu P được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Quang đối với Hợp đồng trên. Hội đồng xét xử xác định ông Phi là người nhận chuyển nhượng đất của ông Thiết, bà Huyền nếu sau này có tranh chấp phát sinh giữa ông Quang và ông Phi liên quan đến việc góp vốn nêu trên thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cụ Dương Thị Miêu, chị Trịnh Phương Thảo và anh Trịnh Anh Ngọc cho rằng việc đính chính tên người sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội từ "Hộ ông Trịnh Đỗ T" sang "Ông Trịnh Đỗ T" là sai quy định làm ảnh hưởng tới quyền của các thành viên trong hộ do ông Thiết, bà Huyền không có quyền chuyển nhượng thửa đất trên vì đó là tài sản chung của các thành viên trong hộ. Đề nghị Tòa án thu hồi quyết định đính chính quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên là hộ ông Trịnh Đỗ T sang ông Trịnh Đỗ T theo quy định tại Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013:

"Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất".

Trong vụ án này, nguồn gốc đất là tài sản của ông cha để lại cho hai vợ chồng ông Thiết và bà Huyền quản lý sử dụng không phải có nguồn gốc của Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; không phải do hai vợ chồng ông Thiết và bà Huyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác nên có căn cứ xác định quyền sử dụng đất với diện tích đất nêu trên cấp cho hộ ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H hay ông Trịnh Đỗ T đều là tài sản chung của ông Thiết, bà Huyền. Do đó, ông Thiết và bà Huyền tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

Cụ Miêu có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H, xem xét lại trích lục bản đồ đất trước năm 2002 của ông Trịnh Đỗ T và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của cụ Miêu trong khối tài sản chung của vợ chồng ông Trịnh Đỗ T. Đối với yêu cầu này khi ông Thiết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/2002 cho đến trước khi ông Phi khởi kiện vợ chồng ông Thiết, bà Huyền thì cụ Miêu không có yêu cầu hay có tranh chấp gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/2002 nên cụ Miêu có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nếu cụ Miêu có căn cứ cho rằng quyền và lợi ích của cụ Miêu bị vi phạm trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiết, bà Huyền đối với diện tích 303,8m^2 tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số

3, tại địa chỉ: Thôn Nội, xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng trên được công chứng đúng quy định, cả ông Hồ Hữu P và ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H đều thừa nhận đã ký tên vào Hợp đồng. Ông Thiết, bà Huyền cho rằng giao dịch được hình thành từ việc cho bà Nguyễn Thị Đông mượn sổ đỏ để đáo hạn ngân hàng. Tại thời điểm ký các giấy tờ thì ông bà không biết về nội dung của các giấy tờ đó; các đương sự trình bày giao dịch trên là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà Đông và ông Phi, ông Thiết chỉ đứng ra bảo lãnh cho bà Đông mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các đương sự không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có tồn tại quan hệ vay tài sản giữa bà Đông và ông Phi. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm cả ông Thiết, bà Huyền đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc mình bị lừa dối, ép buộc khi giao kết nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

Tuy nhiên, theo quy định Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 của Chính phú hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2004 quy định:

"4. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất…".

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể như sau:

"3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính."

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các lời khai của đương sự thể hiện ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía chuyển nhượng là bà Hứa Thị Thanh H và ông Trịnh Đỗ T đã có đơn gửi Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội để ngăn chặn việc ông Hồ Hữu P làm các thủ tục chuyển dịch quyền sử dụng đất.

Như vậy, từ sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên đều không làm thủ tục đăng ký như đã viện dẫn ở trên nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2011 là chưa có hiệu lực.

Về nội dung của Hợp đồng: Nội dung Hợp đồng thể hiện là ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H chuyển nhượng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cho bên nhận chuyển nhượng với giá 2.000.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ

chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có các tài sản trên đất. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng trình bày khi mua có nhà 5 tầng xây thô nhưng khi mua bán các bên cũng không có thỏa thuận nào về ngôi nhà này; trong biên bản giao nhận tiền cũng thể hiện việc chuyển nhượng là chuyển nhượng đất không có chuyển nhượng nhà. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 24/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì ngôi nhà 3 tầng xây cuối năm 2011. Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn có nội dung yêu cầu gia đình ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H đang ở trên tài sản tại địa chỉ theo hợp đồng chuyển nhượng phải dọn dẹp ngay và trả lại tài sản nguyên trạng chuyển nhượng ban đầu cho ông Phi. Yêu cầu này của ông Phi không thể thực hiện được vì các đương sự khi mua bán chuyển nhượng không có thỏa thuận về việc mua bán ngôi nhà trên diện tích đất đã chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2011 về thực tế là không thể thực hiện được.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 2002/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông Trần Thanh Quang và ông Hồ Hữu P với ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H chưa có hiệu lực và thực tế không thể thực hiện được nên có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu.

Về việc xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo các quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, buộc các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Về xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu:

Xét thấy, khi các bên tham gia ký kết hợp đồng các tài sản đã có ở trên đất và nguyên đơn cũng xác định có tài sản nhưng lại không có thỏa thuận gì nên xác định cả ông Phi và ông Thiết, bà Huyền đều có lỗi ngang nhau dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Xác định thiệt hại: Theo biên bản định giá ngày 24/8/2024 trị giá đất là 4.345.859.000 đồng. Ông Thiết và bà Huyền thừa nhận đã nhận chuyển nhượng số tiền 2.000.000.000 đồng. Xác định số tiền thiệt hại là: 4.345.859.000 đồng - 2.000.000.000 đồng = 2.345.859.000 đồng; xác định lỗi của các bên là ngang nhau 50/50 nên buộc ông Thiết và bà Huyền phải thanh toán cho ông Phi số tiền: 2.000.000.000 đồng + (2.345.859.000 đồng : 2) = 3.172.929.500 đồng.

Đối với bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 670357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00392.QSDĐ/170/QĐ.H do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 09/5/2002 tên người sử dụng là "Hộ ông Trịnh Đỗ T". Ngày 09/9/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội đính chính tên người sử dụng đất từ "Hộ ông Trịnh Đỗ T" sang "Ông Trịnh Đỗ T" hiện nay ông Hồ Hữu P đang quản lý. Buộc ông Phi phải trả ngay cho ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H sau khi ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh

toán cho ông Hồ Hữu P số tiền 3.172.929.500 đồng.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và sửa án sơ thẩm như nội dung đã phân tích ở trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Hữu P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm .

Ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H mỗi người phải chịu 47.729.295 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Thiết sinh ngày 06/01/1964, hiện nay đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Trịnh Anh Ngọc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H, chị Trịnh Phương Thảo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308; Khoản 2 Điều 312; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; -
- Các Điều 692; 697; 698; 699; 700; 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1.Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Hữu P: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 2002/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/9/2011, tại Văn Phòng công chứng Từ Liêm - Thành phố Hà Nội vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H phải trả cho ông Hồ Hữu P số tiền 3.172.929.500 đồng.

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

Buộc ông Hồ Hữu P phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 670357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00392.QSDĐ/170/QĐ.H do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 09/5/2002 tên người sử dụng là "Hộ ông Trịnh Đỗ T"; ngày 09/9/2011 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội đính chính tên người sử dụng đất từ "Hộ ông Trịnh Đỗ T" sang "Ông Trịnh Đỗ T" cho ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H ngay sau khi ông Trịnh Đỗ T và bà Hứa Thị Thanh H hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho ông Hồ Hữu P.

1.2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Trịnh Anh Ngọc.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Hữu P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phi đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005769 lập ngày 17/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ nay chuyển thành án phí.

Bà Hứa Thị Thanh H phải chịu 47.729.295 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trịnh Đỗ T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Trịnh Anh Ngọc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh Ngọc đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0040368 lập ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ nay chuyển thành án phí.

Ông Trịnh Đỗ T, bà Hứa Thị Thanh H, chị Trịnh Phương Thảo không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Huyền đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0040367 lập ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ này chuyển thành án phí. Bà Huyền còn tiếp tục phải nộp số tiền án phí là 47.429.295 đồng.

Hoàn trả cho ông Thiết số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0040366 lập ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ.

Hoàn trả cho chị Thảo số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0040368 lập ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ.

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

Đinh Như Lâm

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.