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: 56/2024/DS-PT
Ngày: 23/01/2024
V/v Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

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

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Thị Phương Lan Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 01 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 358/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về việc "*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DSST ngày 6/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 652/2023/QĐ-PT ngày 22/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐPT- HPT ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Xuân Hoan, sinh năm 1939;

Trú tại: Thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

*Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của cụ Hoan***:**

- Ông Nguyễn Xuân Hồng, sinh năm 1965 (con cụ Hoan);

Trú tại: Thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Xuân Vinh, sinh năm 1967 (con cụ Hoan);

HKTT: Thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội;

Chỗ ở hiện nay: Thôn Đìa, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội;

- Ông Nguyễn Tuấn Anh, sinh năm 1988;

Trú tại: Tổ 2, Bằng A, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Hoan: Luật sư Mai Hồng Quang, Công ty luật Văn Khuê. Địa chỉ: CT 13 Võ Chí Công, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Chị Đặng Thị Thu Nga, sinh năm 1994;

Trú tại: Thôn Yên Trạch, xã Trường Yên, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông Nguyễn Văn Trường, sinh năm 1973;

2. Bà Nguyễn Thị Hải, sinh năm 1975 (vợ ông Trường);

Cùng trú tại: Thôn Thụy Hà, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đặng Minh Chiến, sinh năm 1990;

Trú tại: Xóm 2, thôn La Tinh, xã Đông La, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

2. Chị Từ Thị Loan, sinh năm 1990 (vợ anh Chiến);

Trú tại: Xóm 2, thôn La Tinh, xã Đông La, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

3. Ông Nguyễn Xuân Vinh, sinh năm 1967;

HKTT: Thôn Thụy Hà, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội;

Chỗ ở hiện nay: Thôn Đìa, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

4. Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí;

Địa chỉ liên hệ: Tổ 1, khu Xuân Hà, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng Nhân, Trưởng văn phòng.

5. Văn phòng công chứng Đông Anh;

Địa chỉ liên hệ: Số 68, đường Cao Lỗ, tổ 2, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thơ, Trưởng văn phòng.

Do có kháng cáo của cụ Nguyễn Xuân Hoan là nguyên đơn, chị Đặng Thị Thu Nga là bị đơn, anh Đặng Minh Chiến và chị Từ Thị Loan là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn cụ Nguyễn Xuân Hoan cùng các đại diện hợp pháp theo ủy quyền của cụ Hoan là ông Nguyễn Xuân Hồng, ông Nguyễn Xuân Vinh và ông Nguyễn Tuấn Anh trình bày:

Theo Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 25/2017/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 06 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cụ Nguyễn Xuân Hoan được chia sử dụng diện tích 48m^2 đất ở trị giá: 1.440.000.000đ và sở hữu 48m^2 nhà trên đất trị giá 31.200.000đ, có tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 89, tờ bản đồ số 62), thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Xác định vị trí, hình thể của thửa đất như sau: Phía Bắc giáp thửa số 88 của cụ Hòa; phía Nam

giáp đất nhà ông Phẩm; phía Đông giáp đường liên xã; phía Tây giáp mương nước tập thể.

Do cụ Phan Thị Hòa là bị đơn cùng các con của cụ kháng cáo bản án, thông qua ông Vũ Văn Tám là người cùng làng giới thiệu và đưa cụ đến gặp anh Đặng Minh Chiến là Luật sư của Công ty Luật TNHH Trí Hùng nhờ trợ giúp, anh Chiến nhận làm đại diện theo uỷ quyền cho cụ tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

Ngày 27 tháng 7 năm 2020, Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 115A/2020/QĐPT-HNGĐ, xác định Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 25/2017/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 06 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật. Cụ Hoan có nhờ ông Tám đưa đi làm thủ tục tách thửa và cấp "sổ đỏ" đối với diện tích 48m^2 đất ở được chia theo bản án nhưng không thực hiện được, cụ phải gửi đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Đồng thời ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 6613, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 4 năm 2021 tại Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí cho anh Đặng Minh Chiến đại diện làm các thủ tục liên quan đến việc thi hành án và cấp "sổ đỏ".

Khoảng thời gian giữa tháng 03 năm 2021, nhằm tách cụ Hoan ra khỏi gia đình, anh Chiến và ông Tám đã đưa cụ đi thuê nhà trọ ở thôn Lạc Nông, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội một thời gian, sau đó đưa cụ vào sống ở Trung tâm chăm sóc người cao tuổi Bách niên Thiên Đức cơ sở II, thuộc Khu Lâm trường của xã Minh Phú, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Tại nhà trọ, anh Chiến cho cụ ký rất nhiều văn bản và nói là để làm thủ tục tách "sổ đỏ" đất và giải quyết thi hành án. Tháng 05 năm 2021, do cụ đi khỏi nhà lâu ngày không thấy về, các con cụ có đơn trình báo đến Công an xã Bắc Hồng và Công an huyện Đông Anh tìm người lạc và giải quyết việc cụ bị ông Tám và anh Chiến lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tại cơ quan Công an, cụ và các con cụ mới biết diện tích 48m^2 đất ở thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội mà cụ được chia theo bản án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp "sổ đỏ" cho cụ từ ngày 16 tháng 3 năm 2021. Cụ đã ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho chị Đặng Thị Thu Nga là em ruột anh Chiến với giá 50.000.000đ. Ngày 27 tháng 3 năm 2021, chị Nga ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho vợ chồng anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan để rồi vợ chồng anh Chiến, chị Loan chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải.

Cụ khẳng định không hề biết chị Nga là ai, không biết Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí ở đâu. Cụ không có nhu cầu bán nhà, đất và cũng chưa nhận được bất cứ khoản tiền nào của chị Nga hay của ai khác gọi là tiền bán đất. Thực tế, thửa đất và tài sản trên vẫn đang do ông Nguyễn Quang Vinh là con trai cụ sử dụng làm kho chứa hàng điện tử, điện lạnh từ trước đến nay, cụ và gia đình chưa giao cho bất cứ ai quản lý, sử dụng nhà đất đó. Anh Chiến lợi dụng lòng tin của cụ khi được cụ uỷ quyền giải quyết việc ly hôn, chia tài sản tại Tòa án, tách thửa và thi hành án về tài sản mà lừa dối cụ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Nga. Cụ yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ các Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ và chị Nga vô hiệu vì có sự lừa rối; Hủy hợp

đồng chuyển nhượng đất giữa chị Nga và vợ chồng anh Chiến, giữa vợ chồng anh Chiến, chị Loan với vợ chồng ông Trường, bà Hải vì giao dịch đó được xác lập từ hợp đồng dân sự vô hiệu; Hủy việc chứng thực chuyển nhượng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội cho các chủ sử dụng mới là chị Nga, vợ chồng anh Chiến, chị Loan và vợ chồng ông Trường, bà Hải để trả lại quyền về tài sản cho cụ theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải về đòi cụ và ông Vinh trả nhà, đất tại thửa số 89, tờ bản đồ số 62 nêu trên, cụ không chấp nhận vì việc chuyển nhượng đó được xác lập từ giao dịch vô hiệu do bị lừa dối.

Tại Đơn trình bày và Đơn đề nghị ghi ngày 05 tháng 4 năm 2022 cùng các lời khai tại Cơ quan điều tra Công an huyện Đông Anh, bị đơn chị Đặng Thị Thu Nga trình bày:

Trên cơ sở giới thiệu của anh ruột chị là anh Đặng Minh Chiến, **ngày 20 tháng 03 năm 2021**, tại Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí, chị và cụ Nguyễn Xuân Hoan có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, ở thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội với giá 50.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và Giấy chứng nhận cho nhau tại Văn phòng công chứng, xong việc thì chị và anh Chiến ra về. Trước khi mua đất, chị không làm việc với cụ Hoan, không đến xem đất mà do anh Chiến giúp chị, nhưng việc chuyển nhượng đất của chị và cụ Hoan là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của hai bên và được Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chứng thực chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp. Sau đó, vì ở xa lại không có nhu cầu sử dụng đất, chị đã nhượng lại cho vợ chồng anh Chiến, chị Loan với giá 50.000.000 đồng. Việc mua bán thửa đất nêu trên giữa chị và cụ Hoan, giữa chị và vợ chồng anh Chiến, chị Loan đã xong, chị không còn liên quan đến thửa đất đó nữa và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Hoan.

Tại Biên bản làm việc ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án với anh Đặng Minh Chiến và lời khai của anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan tại Cơ quan điều tra Công an huyện Đông Anh thể hiện:

Anh Đặng Minh Chiến công nhận có đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Xuân Hoan để giải quyết tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung giữa cụ Hoan và cụ Phan Thị Hòa tại cấp phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình làm việc với cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, cụ Hoan nói với anh là muốn bán đất lấy tiền chi tiêu vì các con cụ sống bất hiếu, không quan tâm đến cuộc sống của cụ hàng ngày và phải giấu không cho họ biết. Chính vì vậy, anh đã hỗ trợ cụ Hoan làm các thủ tục pháp lý để thi hành án xong về tài sản và cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích 48m^2 đất được chia theo bản án. Khi biết cụ Hoan có nhu cầu bán diện tích 48m^2 đất được chia, anh giới thiệu cho chị Nga là em gái anh mua đất của cụ. Giữa cụ Hoan và chị Nga thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích đất trên với giá 50.000.000 đồng và ký Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí ngày 20 tháng 3 năm 2021. Chị Nga đã đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất theo quy định.

Ngày 27 tháng 3 năm 2021, chị Nga nhượng lại cho vợ chồng anh thửa đất đúng với giá chị đã mua của cụ Hoan là 50.000.000 đồng. Vợ chồng anh đã đăng ký quyền sử dụng đất và được văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chứng thực theo quy định của pháp luật. Tháng 05 năm 2021, vợ chồng anh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải với giá 2.550.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và ngay tình. Do đó, anh và chị Loan không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Hoan, đồng ý với quan điểm đòi đất, nhà của vợ chồng ông Trường, bà Hải.

Tại Bản tự khai ngày 30 tháng 12 năm 2021 cùng với lời khai tại Cơ quan điều tra Công an huyện Đông Anh và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải thể hiện:

Thông qua giới thiệu của người quen, được biết vợ chồng anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan có nhu cầu bán thửa đất 48m^2 ở thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Sau khi kiểm tra giấy tờ thấy hợp pháp, ông bà đồng ý mua với giá 2.550.000.000đ. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Đông Anh và thanh toán cho nhau đủ số tiền chuyển nhượng đất và lập biên bản bàn giao đất, nhà theo thỏa thuận. Ngoài ra, theo thoả thuận, ông bà còn phải chịu 98.000.000đ tiền chi phí các khoản như: Tiền thuế thu nhập cá nhân: 51.000.000 đồng; Lệ phí trước bạ: 12.750.000 đồng và Lệ phí công chứng, cấp giấy chứng nhận: 34.250.000 đồng. Do đó, tổng số tiền ông bà phải chi trả cho việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh Chiến, chị Loan là: 2.648.000.000đ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông bà đến nhận đất thì mới biết gia đình cụ Hoan đang chiếm giữ thửa đất và không trả. Ông bà xác định việc mua bán đất của mình là ngay tình, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận nên yêu cầu Toà án giải quyết buộc cụ Hoan và gia đình cụ Hoan trả cho ông bà sử dụng, sở hữu.

Đại diện Văn phòng Công chứng Vũ Tiến Trí và Văn phòng Công chứng Đông Anh đều có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án xác định:

Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng quy định của pháp luật về công chứng. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan trong vụ án.

Người làm chứng trong vụ án ông Vũ Văn Tá trình bày:

Ông công nhận có giúp cụ Nguyễn Xuân Hoan đến gặp và làm việc với anh Đặng Minh Chiến nhiều lần, từ khi giải quyết vụ án ly hôn tại cấp phúc thẩm đến khi thi hành án và tách thửa đối với diện tích 48m^2 đất cụ Nguyễn Xuân Hoan được chia ở thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng nêu trên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2020, cụ Hoan có đến nhà ông chơi và nói là muốn bán 48m^2 đất ở Phù Liễn để lấy tiền xây nhà thờ và chi tiêu cá nhân. Nếu có bản án phân định tài sản là đất mà chưa có "sổ đỏ" thì bán được 37.000.000đ/1m^2; nếu đã có "sổ đỏ" thì bán được 40.000.000đ/1m^2. Cùng lúc đó, anh Đặng Minh Chiến đi một mình đến nhà ông chơi, ông có chứng kiến việc cụ Hoan nói bán đất với giá 35.000.000đ/1m^2, anh Chiến chỉ trả 31.000.000đ/1m^2, việc sau đó hai bên thống nhất mua bán đất cho nhau hay không và bán với giá bao nhiêu tiền 01m^2 thì ông không rõ. Ông thấy cụ Hoan

viết và ký Giấy nhận đặt cọc của anh Chiến số tiền 130.000.000 đồng và đưa cho anh Chiến cầm nhưng không thấy anh Chiến đưa tiền cho cụ Hoan. Tại thời điểm đó, không có mặt chị Loan vợ anh Chiến ở nhà ông.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020, cụ Hoan gọi điện thoại cho ông đến quán cà phê (Không nhớ vị trí, tên quán cụ thể là gì) ở đầu cầu Nhật Tân, thuộc xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh để gặp anh Chiến bổ sung thêm giấy tờ phục vụ việc Tòa án xét xử ly hôn của vợ chồng cụ. Tại quán, cụ Hoan có đưa cho ông 01 tờ giấy ghi nội dung cụ Hoan nhận của chị Từ Thị Loan 179.000.000đ, ông hiểu là tiền đặt cọc mua đất của vợ chồng anh Chiến nhưng không có mặt chị Loan vợ anh Chiến ở đó. Ông không thấy anh Chiến đưa tiền cho cụ Hoan tại quán. Cụ Hoan bảo ông ký làm chứng để cụ lấy tiền trả nợ thì ông ký xác nhận, sau đó tất cả cùng ra về.

Khoảng tháng 4 năm 2021, cụ Hoan nhờ ông sang Công ty nơi anh Chiến làm việc ở khu vực thuộc quận Cầu Giấy, Hà Nội (Không rõ địa chỉ và tên Công ty) để nhận mang về giúp cho cụ 100.000.000đ do anh Chiến đưa nhưng không nói là tiền gì. Ông có đưa cụ Hoan 01 lần 40.000.000đ để nộp vào Trại dưỡng lão nơi cụ Hoan đến ở và 01 lần đưa cho cụ Hoan 40.500.000đ để nộp vào Thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Còn lại 19.500.000đ, cụ Hoan nhờ ông giữ hộ để sau này cụ mua xe máy làm phương tiện đi lại.

Ông không nhìn thấy "sổ đỏ" đất của cụ Hoan và không biết việc cụ Hoan chuyển nhượng đất cho chị Đặng Thị Thu Nga cũng như các lần chuyển nhượng đất sau đó.

Người làm chứng trong vụ án ông Nguyễn Tuấn Ngọc là Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn Bách niên Thiên Đức trình bày:

Ông Nguyễn Xuân Hoan vào Trung tâm dưỡng lão cơ sở 2 của Công ty từ ngày 01/5/2021 đến ngày 17/5/2021, do ông Vũ Văn Tám nhận là người hàng xóm đưa đến vì lý do các con của ông Hoan bất hiếu. Ông Hoan tự tay viết đơn xin tự nguyện ở lại Trung tâm và đặt cọc số tiền là 34.000.000 đồng. Trong thời gian ở Trung tâm, ông Hoan hoàn toàn minh mẫn, sống thoải mái, không có người thân đến thăm hỏi hay ký văn bản giấy tờ gì. Tính đến ngày các con ông Hoan đón về, ông Hoan còn được nhận lại số tiền thừa là 21.410.000 đồng do Công ty trả.

Người làm chứng trong vụ án ông Nguyễn Văn Xiêm, sinh năm 1976; bà Nguyễn Thị An, sinh năm 1966 và bà Đỗ Thị Sâm, sinh năm 1954; Cùng ở địa chỉ: Thôn Ngọc Trì, xã Kim Hoa, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội đều khai:

Ngày 20 tháng 3 năm 2021, khi ông Hoan đang ở chơi tại nhà ông Xiêm thì có anh Đặng Minh Chiến và ông Vũ Văn Tám đến gặp và làm việc với ông Hoan trên tầng 2 đến khoảng 19h20' cùng ngày thì hai người ra về. Ngay sau đó, ông Hoan có nói cho mọi người biết là anh Chiến và ông Tám cho ông ký rất nhiều văn bản mà không biết là ký để làm gì, còn có cả bản ký khống, chưa viết nội dung với giải thích là ký để chọn xem chữ ký nào đẹp thì sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DSST ngày 6/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Xuân Hoan đối với chị Đặng Thị Thu Nga.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 5023.2021/HĐCN, Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐCN lập ngày 20 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng Vũ Tiến Trí giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan và chị Đặng Thị Thu Nga đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội vô hiệu toàn bộ về nội dung do bị lừa dối.

Xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là: 3.360.000.000đ. Xác định lỗi của chị Đặng Thị Thu Nga phải chịu 100% thiệt hại.

- Buộc chị Đặng Thị Thu Nga phải thanh toán cho cụ Nguyễn Xuân Hoan số tiền là: 3.360.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải.

- Xác định quyền sử dụng 48m^2 đất ở trị giá 3.360.000.000đ và 48m^2 nhà mái tôn trị giá: 54.672.000đ có tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 867719, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐS.53370 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2021 mang tên Nguyễn Xuân Hoan; Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chứng thực chuyển nhượng ngày 24 tháng 5 năm 2021.

- Buộc cụ Nguyễn Xuân Hoan và ông Nguyễn Xuân Vinh có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải diện tích 48m^2 đất ở cùng với diện tích nhà có tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Buộc cụ Nguyễn Xuân Hoan và ông Nguyễn Xuân Vinh có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời phần cửa cuốn và hàng hóa có tại nhà, đất thuộc sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải nêu trên mà không được bồi thường.

- Không giải quyết các giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thị Thu Nga và anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan; Giữa anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan và ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải. Trường hợp các bên có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Không giải quyết giao dịch dân sự giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan và anh Đặng Minh Chiến là các khoản tiền hai bên đã giao nhận cho nhau. Trường hợp các bên có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân 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, nguyên đơn cụ Nguyễn Xuân Hoan, bị đơn chị Đặng Thị Thu Nga và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Minh Chiến và chị Từ Thị Loan có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị HĐXX tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nga với vợ chồng anh Chiến và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Chiến với ông Trường, bà Hải vô hiệu do được xác lập trên cơ sở của hợp đồng vô hiệu trước đó.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải về đòi đất, nhà đối với cụ Nguyễn Xuân Hoan, ông Nguyễn Xuân Vinh.

Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo hướng:

- Công nhận cụ Nguyễn Xuân Hoan là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất có tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

- Hủy việc chứng thực chuyển nhượng của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội cho chị Nga, anh Chiến chị Loan và ông Trường, bà Hải.

Bị đơn chị Đặng Thị Thu Nga xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đặng Minh Chiến xuất trình fiel ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh Chiến và cụ Hoan về số tiền 1.000.000.000 đồng anh Chiến sẽ chuyển cho cụ Hoan để hoàn tất việc chuyển tiền mua thửa đất đang tranh chấp. Anh Chiến trình bày: Việc anh nhận chuyển nhượng thửa đất của cụ Hoan là có thật, anh đã chuyển cho cụ Hoan hơn 400.000.000 đồng để mua thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội của cụ Hoan. Số tiền 1 tỉ đồng cụ Hoan nhờ anh giữ hộ. Việc cụ Hoan ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Nga là tự nguyện, cụ Hoan không xuất trình được tài liệu về việc bị ép buộc, lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nga, đề nghị HĐXX:

Bác yêu cầu khởi kiện của cụ Hoan về việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hoan với chị Nga; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nga với vợ chồng anh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với anh Trường, chị Hải vô hiệu.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hoan với chị Nga; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nga với vợ chồng anh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với anh Trường, chị Hải có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trường, chị Hải.

Buộc cụ Hoan, anh Vinh phải trả lại nhà đất cho anh Trường, chị Hải.

Nếu xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Hoan và chị Nga vô hiệu thì đề nghị HĐXX xác định cụ Hoan, chị Nga mỗi người phải chịu 50% lỗi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Từ Thị Loan xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trường, bà Hải trình bày: Ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của

anh Chiến là ngay tình và đã được cấp GCN, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí và Văn phòng Công chứng Đông Anh vắng mặt**.**

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DSST ngày 6/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo hướng: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cụ Hoan; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nga, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Chiến, chị Loan. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trường bà Hải.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hoan với chị Nga; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nga với vợ chồng anh Chiến chị Loan và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Chiến chị Loan với ông Trường, bà Hải vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hủy việc chứng thực chuyển nhượng của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội giữa cụ Hoan cho chị Nga; giữa chị Nga cho anh Chiến, chị Loan; giữa anh Chiến, chị Loan cho ông Trường, bà Hải.

Công nhận cụ Hoan có quyền sở hữu và sử dụng 48m^2 đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, (số cũ là thửa số 40, tờ bản đồ số 4), thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cùng các tài sản trên đất.

Chị Nga không chứng minh được đã thanh toán 50.00.000 đồng cho cụ Hoan nên không buộc cụ Hoan thanh toán số tiền trên cho chị Nga.

Giành quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho chị Nga, anh Chiến chị Loan và vợ chồng ông Trường bà Hải bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Xuân Hoan, bị đơn chị Đặng Thị Thu Nga và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Minh Chiến và chị Từ Thị Loan nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Bị đơn chị Đặng Thị Thu Nga, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Từ Thị Loan; Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí và Văn phòng Công chứng Đông Anh có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX xét xử vắng mặt chị Nga, chị Loan, Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí và Văn phòng Công chứng Đông Anh theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn cụ Nguyễn Xuân Hoan về hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên liên quan trong vụ án:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan và chị Đặng Thị Thu Nga ngày 20/3/2021 tại Văn phòng Vũ Tiến Trí: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ các bên giao nộp và Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Cụ Nguyễn Xuân Hoan là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 48m^2 đất ở có tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, (số cũ là thửa số 40, tờ bản đồ số 4), thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 864719, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 3 năm 2021 cấp theo Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 25/2017/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số: 115^A/2020/QĐPT-HNGĐ ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có hiệu lực pháp luật.

Thửa đất có vị trí: Phía Bắc giáp thửa số 88 của cụ Phan Thị Hoà; Phía Nam giáp đất nhà ông Phẩm; Phía Đông giáp đường liên xã; Phía Tây giáp mương nước tập thể.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp xác định: Quyền sử dụng đất trị giá 70.000.000đ/1m^2 x 48m^2: 3.360.000.000đ; Tài sản có trên đất có giá trị 54.672.000đ. Tổng cộng là: 3.414.672.000đ.

Theo lời khai của chị Nga, anh Chiến, chị Loan và những người làm chứng tại Cơ quan điều tra Công an huyện Đông Anh thể hiện: Việc ký các Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Hoan với chị Nga ngày 20/3/2021 và giữa chị Nga với vợ chồng anh Chiến, chị Loan ngày 27/3/2021 tại Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí liên quan đến diện tích 48m^2 đất tại thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng cụ Hoan được chia theo bản án là thời điểm cụ Hoan chưa có đơn yêu cầu thi hành án, nhưng cụ đã có "sổ đỏ" đất ngày 16/3/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp. Trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa cụ Hoan và chị Nga được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép và cụ Hoan hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo thì sẽ không có việc cụ Hoan lại gửi đơn yêu cầu thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh ngày **14/5/2021 (sau gần 02 tháng)** mà cụ đã ký chuyển nhượng cho chị Nga trước đó. Hơn nữa, anh Chiến với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của cụ Hoan vẫn đang thực hiện các thủ tục liên quan đến thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh sau khi vợ chồng anh đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng đất của chị Nga và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trường bà Hải, thể hiện tại các "Biên bản giải quyết việc thi hành án" **ngày 13/4/2022** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Ngoài ra, chính chị Nga cũng khai việc nhận chuyển nhượng đất của cụ Hoan nhưng chị không đi xem đất mà chỉ làm việc trên giấy tờ và tại Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của cụ Hoan tại giai đoạn xét xử phúc thẩm vụ án ly hôn, chia tài sản chung giữa cụ Hoan và cụ Phan Thị Hòa và thi hành án, anh Chiến biết rất rõ giá trị tài sản cụ Hoan được chia là: 48m^2 đất ở trị giá 1.440.000.000 đồng (Tức 30.000.000đ/1m^2 đất) và 48m^2 nhà mái tôn trên đất trị giá 31.200.000 đồng, tổng cộng là: 1.472.200.000 đồng. Nhưng chị Nga và

anh Chiến cùng khai việc chị Nga nhận chuyển nhượng đất của cụ Hoan chỉ với giá 50.000.000 đồng (tức là 1.041.667 đồng/1m^2 đất); chị Nga chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Chiến cũng với giá đó, thấp hơn giá trị thực của tài sản rất nhiều lần. Hơn nữa, ngày 19/5/2021 (chưa được 02 tháng sau khi chị Nga nhận chuyển nhượng đất của cụ Hoan), vợ chồng anh Chiến, chị Loan đã chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Trường, bà Hải với giá 2.550.000.000 đồng (Tức 53.125.000 đồng/1m^2) cao hơn sấp xỉ 51 lần là có sự chênh lệch rất lớn của tài sản.

Tại cấp phúc thẩm anh Chiến có xuất trình fiel ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh và cụ Hoan về việc chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng cho cụ Hoan nhưng thực tế anh Chiến chưa chuyển số tiền này cho cụ Hoan và hai bên cũng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu cho rằng có việc đối trừ số tiền anh Chiến đã chuyển cho cụ Hoan vào số tiền chuyển nhượng của chị Nga thì hai bên cũng không có văn bản đối trừ; chị Nga là người nhận chuyển nhượng thì số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không phù hợp với số tiền thực tế cụ Hoan đã nhận của vợ chồng anh Chiến như anh Chiến trình bày nên không có căn cứ xác định anh Chiến đã nhận chuyển nhượng thửa đất của cụ Hoan. Mặt khác, tại Tòa án sơ thẩm anh Chiến không có yêu cầu độc lập về việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tranh chấp giữa anh và cụ Hoan nên HĐXX không xem xét.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định khi cụ Hoan ký Hợp đồng chuyển nhượng với chị Nga, cụ Hoan không biết đó là Hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Nga. Việc này, phù hợp với lời khai của cụ Hoan, các con cụ Hoan và những người làm chứng tại Cơ quan điều tra Công an huyện Đông Anh và tại Tòa án. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ Hoan và chị Nga hoàn toàn không được thực hiện trên thực tế, hai bên không có việc giao nhận tiền và đất cho nhau. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa cụ Hoan và chị Nga vô hiệu hoàn toàn về nội dung do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự 2015.

Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu:

Điều 127. Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép:

"*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.*

Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó".

Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".*

Đánh giá về lỗi của các bên tham gia giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối thì thấy: Hậu quả giao dịch vô hiệu hoàn toàn do lỗi của bên nhận chuyển nhượng là chị Nga (thông qua người thực hiện trực tiếp là anh Chiến). Vì vậy, bản án sơ

thẩm xác định lỗi chị Nga phải chịu 100% thiệt hại do hợp đồng dân sự vô hiệu là phù hợp.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với cụ Hoan, ngày 27/3/2021 chị Nga đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Chiến, chị Loan. Ngày 19/5/2012 anh Chiến, chị Loan chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trường, bà Hải.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nga với anh Chiến, chị Loan cũng như giữa anh Chiến, chị Loan với ông Trường bà Hải tuy phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức. Ông Trường, bà Hải tuy đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCN đối với diện tích đất tranh chấp nhưng chị Nga, anh Chiến chị Loan, ông Trường bà Hải đều chưa được nhận bàn giao đất trên thực tế. Người đang quản lý thửa đất trên thực tế là ông Vinh con cụ Hoan. Do chưa được bàn giao đất trên thực tế nên ông Trường, bà Hải không được coi là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 BLDS 2015.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Nga với anh Chiến; Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Chiến với vợ chồng anh Trường cũng vô hiệu về nội dung.

Lẽ ra ông Trường, bà Hải nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh Chiến thì phải yêu cầu anh Chiến thực hiện việc bàn giao đất. Anh Chiến chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông Trường thì vợ chồng ông Trường phải yêu cầu anh Chiến thực hiện việc bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Cụ Hoan không giao kết hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Trường nên vợ chồng ông Trường kiện đòi đất của cụ Hoan là không đúng đối tượng khởi kiện. Do đó, không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trường.

Bản án sơ thẩm xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa chị Đặng Thị Thu Nga với anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan ngày 27/3/2021; giữa anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan với ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải ngày 19/5/2021 đều được xác lập trên cơ sở các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội và ngay tình; bên nhận chuyển nhượng đều đã đăng ký sang tên chủ sử dụng và được chứng thực trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật là không phù hợp quy định như phân tích trên.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa chị Đặng Thị Thu Nga với anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan ngày 27/3/2021; Giữa anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan với ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải ngày 19/5/2021 vô hiệu và Huỷ chứng thực chuyển nhượng của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội giữa cụ Hoan cho chị Nga; giữa chị Nga cho anh Chiến, chị Loan; giữa anh Chiến, chị Loan cho ông Trường, bà Hải là có căn cứ.

Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của cụ Hoan:

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Hoan với chị Nga ngày 20/3/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thị Thu Nga với anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan ngày 27/3/2021; Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan với ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải ngày 19/5/2021 vô hiệu.

Xác định chị Đặng Thị Thu Nga phải chịu 100% lỗi.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Công nhận cụ Nguyễn Xuân Hoan là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất có tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

- Hủy việc chứng thực chuyển nhượng của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội giữa cụ Hoan cho chị Nga; giữa chị Nga cho anh Chiến, chị Loan; giữa anh Chiến, chị Loan cho ông Trường, bà Hải.

- Theo anh Chiến, hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện chị Nga đã giao tiền cho cụ Hoan. Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng có điều khoản về việc thanh toán tiền nhưng công chứng viên không chứng kiến việc các bên giao nhận tiền và chị Nga cũng không xuất trình được biên bản giao nhận tiền. Tại phiên toà phúc thẩm anh Chiến khai đã đối trừ vào số tiền anh đưa cụ Hoan nhưng cũng không xuất trình được tài liệu về việc đối trừ tiền nên không có căn cứ xác định cụ Hoan đã nhận tiền chuyển nhượng của chị Nga nên không có căn cứ buộc cụ Hoan trả 50.000.000 đồng cho chị Nga.

***** Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trường, bà Hải về việc buộc cụ Hoan phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cho ông Trường bà Hải.

Chị Đặng Thị Thu Nga, anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan; anh Nguyễn Văn Trường, chị Nguyễn Thị Hải không yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch về chuyển nhượng đất vô hiệu trong vụ kiện này nên không xét. Trường hợp các bên có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Không giải quyết giao dịch dân sự giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan và anh Đặng Minh Chiến là các khoản tiền hai bên đã giao nhận cho nhau. Trường hợp các bên có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Nguyễn Xuân Hoan và ông Nguyễn Xuân Vinh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn là chị Đặng Thị Thu Nga phải chịu 300.000 đồng án phí DSST

Do yêu cầu khởi kiện độc lập không được chấp nhận, ông Trường, bà Hải mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DSST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 117, 119, 122, 127, 131, 132, 166, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 100 và 203 Luật đất đai năm 2013;

- Mục 2 phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Xuân Hoan đối với chị Đặng Thị Thu Nga.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 5023.2021/HĐCN, Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐCN lập ngày 20 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng Vũ Tiến Trí giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan và chị Đặng Thị Thu Nga; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thị Thu Nga với anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan ngày 27/3/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan với ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải ngày 19/5/2021 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội vô hiệu

Xác định chị Đặng Thị Thu Nga phải chịu 100% lỗi đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 5023.2021/HĐCN, Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐCN lập ngày 20 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng Vũ Tiến Trí giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan và chị Đặng Thị Thu Nga bị tuyên vô hiệu.

- Hủy việc chứng thực chuyển nhượng của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan cho chị Đặng Thị Thu Nga; giữa chị Đặng Thị Thu Nga cho anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan; giữa anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan cho ông Nguyễn Văn Trường, bà Nguyễn Thị Hải.

- Xác định quyền sử dụng 48m^2 đất ở trị giá 3.360.000.000đ và 48m^2 nhà mái tôn trị giá: 54.672.000đ có tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 62, diện tích 48m^2, thuộc địa chỉ: Thôn Phù Liễn, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của cụ Nguyễn Xuân Hoan theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 867719, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐS.53370 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2021 mang tên Nguyễn Xuân Hoan;

3. Giành quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho anh Chiến, chị Loan; ông Trường, bà Hải bằng vụ kiện dân sự khác.

4. Không giải quyết giao dịch dân sự giữa cụ Nguyễn Xuân Hoan và anh Đặng Minh Chiến là các khoản tiền hai bên đã giao nhận cho nhau. Trường hợp

các bên có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. Về án phí:

Án phí phúc thẩm:

Bị đơn chị Đặng Thị Thu Nga, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đặng Minh Chiến, chị Từ Thị Loan không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí đã nộp tại các Biên lai số 0007031; 0007032; 0007033 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Đặng Thị Thu Nga phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Trường và bà Nguyễn Thị Hải mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0046480; AA/2020/0046480 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

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

Trần Thị Liên Anh