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: **129**/2023/DS-PT Ngày: 24/03/2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.
Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Hà;
2. Ông Đỗ Minh Hoàng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 29 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 633/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 19,22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2023/QĐHPT-PT ngày 17/03/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Bá O**, sinh năm 1972; trú tại: thôn L, xã X, huyện S, Thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn:

2.1. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1943 (chết ngày 17/10/2022).

2.2. Ông **Nguyễn Duy H**(chết ngày 30/10/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy H:

2.1. Anh **Nguyễn Hồng H2**, sinh năm 1968.

2.2. Chị **Nguyễn Thị H3**, sinh năm 1970.

2.3. Anh **Nguyễn Công H4**, sinh năm 1974.

2.4. Chị **Nguyễn Thị H5**, sinh năm 1976.

Cùng trú tại: thôn C, xã C, huyện B , Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H5: Anh Nguyễn Hồng H2, anh Nguyễn Công H4.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh **Nguyễn Hồng H2**, sinh năm 1968; trú tại: thôn C, xã C, huyện B, Thành phố Hà Nội.

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

4.1. Chị **Nguyễn Thị H6**, sinh năm 1982; người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hồng H2, anh Nguyễn Công H4.

4.2. Anh **Nguyễn Hồng H2**, sinh năm 1968.

4.3. Chị **Nguyễn Thị H3**, sinh năm 1970.

4.4. Anh **Nguyễn Công H4**, sinh năm 1974.

4.5. Chị **Nguyễn Thị H5**, sinh năm 1976.

Cùng trú tại: thôn C, xã C, huyện B, Thành phố Hà Nội.

4.6. Bà **Nguyễn Thị H7**, sinh năm 1955; HKTT: ngõ 4 Hoàng Diệu, Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; trú tại: số 3607 tòa nhà VICTORIA-khu đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn - ông Nguyễn Bá O trình bày:

Ngày 10/6/2011, ông và vợ chồng ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 011405/2011 tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm. Theo đó, ông H, bà N chuyển nhượng toàn bộ diện tích 348m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6xx, tờ bản đồ 1x; địa chỉ: thôn C, xã C, huyện B, Thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 6xx, tờ bản đồ 1x, thôn C). Thửa đất đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) B266165, số vào sổ 01165 QSDĐ/CĐ, cấp ngày 20/4/1992 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Duy H; giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Cùng ngày 10/6/2011, ông đã giao đủ cho ông H, bà N số tiền 400.000.000đ. Ông H, bà N giao cho ông GCNQSDĐ và hứa hẹn đến hết năm 2011 sẽ giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do ở xa và công việc làm ăn bận rộn nên đầu năm 2018 ông mới đi làm thủ tục sang tên theo hợp đồng thỏa thuận tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Ba Vì. Quá trình thực hiện thủ tục hồ sơ, ngày 16/7/2018 ông H, bà N đã đề nghị dừng việc sang tên với lý do nêu trong biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện B và UBND xã C thực hiện là hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo, chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của ông H, bà N. Ông H, bà N không thực hiện đúng nội dung cam kết trong hợp đồng đã ký gây thiệt hại cho ông trong việc sử dụng đất nên ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B buộc ông H, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2011; buộc ông H, bà N giao cho ông thửa đất số 6xx, tờ

bản đồ 1x, thôn C kèm tài sản gắn liền với đất nguyên trạng như khi ký hợp đồng. Các tài sản tạo dựng trên đất sau khi ký hợp đồng ông đề nghị phía gia đình bà N tự tháo dỡ di dời.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông Nguyễn Duy H đã chết ngày 30/10/2018 (âm lịch) không để lại di chúc. Những người thừa kế hàng thứ nhất của ông Nguyễn Duy H gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hồng H2, anh Nguyễn Công H4, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H5.

Bà không biết ông Nguyễn Bá O là ai, không có quan hệ gì. Bà chưa bao giờ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vì đây là nơi ở duy nhất của vợ chồng bà. Trước đây vợ chồng bà có cho cháu dâu là chị Nguyễn Thị H7 mượn "sổ đỏ" để chị H7 vay tiền; thời hạn cho mượn là 1 năm; thủ tục thế nào do chị H7 thực hiện rồi bảo vợ chồng bà ký vào văn bản in sẵn. Nội dung văn bản thế nào bà không nắm được.

Sau đó, vào một ngày bà không nhớ rõ ngày tháng, tầm khoảng 23h đến 24h, khi vợ chồng bà đã đi ngủ thì chị H7 cùng một người đàn ông đứng tuổi đến nhà bà rồi bảo vợ chồng bà ký vào văn bản có có nội dung in sẵn, ông H nói với bà là ký vào cho chị H7 mượn "sổ đỏ" 01 năm. Bà thấy ông H ký nên bà cũng ký theo chồng. Bà không đọc nội dung văn bản viết gì, ngoài lần ký đó ra, vợ chồng bà không ký thêm văn bản nào khác. Hết thời hạn 01 năm, không thấy chị H7 trả "sổ đỏ", ông H đã nhiều lần liên lạc với chị H7 nhưng không có kết quả; anh H2 con ông bà cũng đến nhà chị H7 ở Hà Đông nhưng không gặp được.

Đến năm 2018, ông Nguyễn Bá O làm đơn yêu cầu sang tên đất đai thì vợ chồng bà mới biết việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H làm việc trực tiếp với ông O và cơ quan Nhà nước, bà không tham gia nên không nắm được nội dung.

Về nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất mà ông O đề nghị sang tên cho ông O là do cha ông để lại khoảng hơn 400m^2, sau này được đo đạc thể hiện là thửa đất số 6xx, tờ bản đồ 1x, thôn C. Năm 2013, vợ chồng anh Nguyễn Công H4, chị Nguyễn Thị Thu H8 làm nhà ở 02 tầng diện tích 110m^2 trên đất. Theo thỏa thuận của các thành viên trong gia đình thì diện tích đất sẽ chia làm 2 phần cho anh Nguyễn Hồng H2 và anh Nguyễn Công H4 sử dụng, khi nhà nước mở rộng chân đê có thu hồi diện tích đất 30m^2 trong GCNQSDĐ nhà bà, phần đền bù nhà bà được hưởng. Bà khẳng định gia đình bà không được nhận bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến quyền sử dụng đất và vợ chồng bà cho chị H7 mượn giấy tờ. Bà ủy quyền toàn bộ cho các con trai Nguyễn Hồng H2, Nguyễn Công H4 tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại biên bản lời khai ngày 08/7/2021, anh Nguyễn Hồng H2, Nguyễn Công H4 trình bày:

Khoảng cuối năm 2011 đầu năm 2012, hai anh không nhớ chính xác thời gian, hai anh có nghe bố mẹ nói việc ông bà cho chị Nguyễn Thị H7, không rõ năm sinh, địa chỉ cụ thể hiện nay; chị H7 là con dâu của ông Nguyễn Văn B (anh trai ông H) mượn GCNQSDĐ mang tên ông H; mục đích làm gì không rõ; GCNQSDĐ

đất chị H7 cầm nhưng không trả đúng hẹn.

Do vậy hai anh có tìm đến nhà chị H7 ở Hà Đông (đến nay hai anh đều không nhớ được địa chỉ) để đòi GCNQSDĐ nhưng không gặp được vì nhà chị H7 đã bị niêm phong. Từ đó đến nay, hai anh đều không gặp được chị H7.

Đến năm 2018, có ông Nguyễn Bá O làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà bố mẹ hai anh cho chị H7 mượn GCNQSDĐ. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng làm việc với bố mẹ các anh thì hai anh mới biết thêm thông tin về sự việc. Bố mẹ hai anh đều khẳng định, ông bà chỉ ký giấy tờ mà chị H7 nói là cho chị H7 mượn GCNQSDĐ chứ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không nhận bất cứ tài sản, vật có giá trị gì để ký các giấy tờ mà chị H7 đưa ra. Tuy nhiên, do tuổi cao, chị H7 đưa người về ký giấy tờ trong đêm nên ông bà không xác định được ông bà đã ký những loại giấy tờ gì, chỉ nghe chị H7 nói là ký cho mượn GCNQSDĐ. Ông H là người trực tiếp làm việc với cơ quan đăng ký đất đai, sau đó không thấy cơ quan đăng ký đất đai làm thêm thủ tục gì.

Tháng 10/2018, ông H chết; sau đó không ai đến gia đình hai anh yêu cầu làm việc gì liên quan đến thửa đất của gia đình hai anh đến khi hai anh nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện B.

Thửa đất số 6xx, tờ bản đồ 1x, thôn C có nguồn gốc do bố mẹ hai anh được giao sử dụng hợp pháp từ khi hai anh còn nhỏ. Ngày 20/4/1992, được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đứng tên ông H. Quá trình sử dụng hai anh cùng các con sinh sống trên đất ổn định, liên tục, không tranh chấp với các hộ liền kề. Năm 2007, gia đình họp chia đất làm hai phần cho hai anh. Tuy nhiên, do bố mẹ hai anh còn sống khỏe mạnh và hai anh em chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên gia đình chưa đi làm thủ tục chia tách quyền sử dụng đất. Năm 2015, anh H4 làm nhà ở, công trình trên đất ngay cạnh nhà ở cũ của bố mẹ để tiện việc chăm sóc ông bà. Các anh em trong gia đình đều không có tranh chấp gì với nhau. Trên hồ sơ quản lý đất đai của xã C, thửa đất vẫn mang tên ông H, chưa có thay đổi gì. Về giao dịch bố mẹ hai anh cho chị H7 mượn GCNQSDĐ như thế nào hai anh không tham gia nên không nắm được. Tuy nhiên, hai anh khẳng định ý chí bố mẹ hai anh không chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thật vì các lý do: Bố mẹ hai anh chỉ cho chị H7 mượn GCNQSDĐ. Năm 2007, gia đình đã họp, bố mẹ hai anh đã cho anh Nguyễn Công H4 diện tích 190m^2, chỉ được ở, không được bán đổi. Từ đó, anh H4 đã quản lý diện tích đất trên. Phần diện tích còn lại 194m^2 có nhà ở cũ của bố mẹ, sau này sẽ cho con trai Nguyễn Hồng H2.

Từ khi phát sinh sự việc giao GCNQSDĐ cho chị H7 mượn, đến năm 2018 xảy ra yêu cầu đăng ký quyền sử dụng đất của ông O thì toàn bộ thửa đất vẫn do bố mẹ hai anh và vợ chồng anh Nguyễn Công H4 sử dụng; không có sự kiện bàn giao quyền sử dụng đất; giao nhận tiền. Năm 2015, vợ chồng anh H4 làm nhà ở kiên cố trên đất. Toàn bộ thửa đất đều không có đăng ký biến động với cơ quan Nhà nước. Khoảng năm 2015- 2016, bố mẹ hai anh vẫn là người được nhận tiền đền bù số tiền 25 triệu giải phóng mặt bằng làm đường hành lang đê hạ lưu sông Hồng. Ông O khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, hai anh đại diện gia đình không nhất trí

với yêu cầu khởi kiện của ông Bá O. Nếu có đúng chữ ký, chữ viết của bố mẹ hai anh trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh O cung cấp thì đó là do bố mẹ anh bị lừa dối ký vào. Hai anh không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của bố mẹ. Việc ký hợp đồng có thể xảy ra nhưng trong nội dung hợp đồng cũng thể hiện rõ thời điểm ký hợp đồng không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất; chưa bàn giao quyền sử dụng đất; chưa đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Từ những lý do trên, hai anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện B xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ hai anh với ông O là không có giá trị pháp lý. Hai anh không đồng ý giao đất như yêu cầu khởi kiện của ông O. Đối với chị H7, hai anh không xác định được tuổi, địa chỉ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Hai anh cũng đề nghị ông O có nghĩa vụ chứng minh việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy tờ tài liệu giao nhận tiền, giao nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ hai anh.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H7 trình bày:

Bà làm ăn tại huyện Thanh Thủy, Phú Thọ do thiếu vốn nên được giới thiệu vay tiền của ông Nguyễn Bá O ở huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Ông O có tìm hiểu việc làm ăn của bà ở huyện Thanh Thủy và đồng ý cho bà vay tiền với điều kiện bà phải có tài sản thế chấp. Bà có về nhà ông H, bà N trình bày việc bà muốn mượn GCNQSDĐ của ông bà để thế chấp vay tiền. Ông H, bà N nhất trí giao cho cho bà mượn GCNQSDĐ để đi vay tiền. Khi giao dịch vay tiền, ông O nói phải lập hợp đồng qua công chứng thì mới cho bà vay tiền được. Ông O không nói rõ với bà là loại hợp đồng gì. Toàn bộ việc soạn thảo hợp đồng và thủ tục công chứng đều do ông O làm. Sau đó, bà và công chứng viên (anh Dũng) do ông O mời đến nhà ông H, bà N vào buổi tối ngày 10/6/2011; ông O không đến nhà ông H, bà N. Tại nhà ông H, bà N thì bà có nói với ông bà là ông bà ký vào hợp đồng để cho bà vay tiền; bà không giải thích cho ông H, bà N biết hợp đồng ông bà ký là loại hợp đồng gì. Khi đó đã tối muộn, bà cũng muốn ký nhanh cho xong để về nhà. Bà không nhớ rõ khi đó công chứng viên có đọc nội dung hợp đồng hay không. Ông H, bà N có ký tên vào các trang hợp đồng do công chứng viên đưa ra. Sau khi ông H, bà N ký hợp đồng thì công chứng viên mang hợp đồng về mà không giao cho ông H, bà N bản nào do ông O chưa ký vào hợp đồng. Sau đó, bà theo xe ô tô cùng công chứng viên về Hà Nội. Sáng ngày hôm sau, ông O giao cho bà vay số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); ông O giao tiền cho bà trên xe ô tô của ông O. Ông O có lập phiếu chi và bà ký nhận. Tuy nhiên, đến nay phiếu chi bà đã làm thất lạc. Sau khi ông H, bà N ký hợp đồng công chứng, bà có viết giấy xác nhận với ông H việc bà mượn của ông H GCNQSDĐ trong thời hạn 1 năm. Thời gian viết giấy xác nhận bà không còn nhớ chính xác, mục đích viết giấy mượn ông H GCNQSDĐ để cho ông H, bà N tin tưởng là bà mượn GCNQSDĐ để vay tiền. Bà có thực hiện việc trả tiền lãi vay cho ông O trong khoảng 1 tháng, hình thức trả lãi có khi bằng tiền mặt trả tại cửa hàng bán sơn ở chợ Sóc Sơn, có khi chuyển khoản ngân hàng cho chủ

tại khoản Nguyễn Bá H9 (là cháu ông O) tại Ngân hàng V. Sau đó, do bà làm ăn thua lỗ, không có tiền trả nợ cho ông O nên ông O đã nhiều lần đến nhà bà để đòi nợ. Bà đều khất ông O khi bà thu xếp được tiền sẽ trả, toàn bộ việc khất nợ giữa bà và ông O đều là trao đổi lời nói giữa hai bên, không có người làm chứng. Từ khoảng năm 2016, giữa bà và ông O mất liên lạc. Năm 2017, bà bán nhà ở tại ngõ H đi ở nơi khác nên giữa bà và ông O không còn liên lạc. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông O, bà có quan điểm giải quyết như sau: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N với ông O là không đúng với thỏa thuận giữa bà với ông O và giữa bà với ông H, bà N. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là điều kiện để ông O cho bà vay số tiền 500.000.000đ. Do vậy, bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H, bà N với ông O ngày 10/6/2011 do Văn phòng công chứng Nguyễn Dũng công chứng. Yêu cầu ông O trả lại GCNQSDĐ đất của ông H, bà N mà ông O đang giữ. Số tiền bà vay của ông O là 500.000.000đ thì bà xin nhận trách nhiệm trả tiền cho ông O cả gốc và lãi suất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 19,22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội đã xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá O đối với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy H, về việc: Buộc ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 011xxx ngày 10/6/2011 và yêu cầu buộc ông H, bà N giao cho ông O thửa đất số 6xx kèm tài sản gắn liền với đất nguyên trạng như khi ký hợp đồng tại thôn C, xã C, huyện B, Hà Nội và yêu cầu các tài sản tạo dựng trên đất sau khi ký hợp đồng, đề nghị phía bà N tự tháo dỡ di dời.

2/ Tuyên bố, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 10/6/2011, tại Thôn C, xã C, huyện B và tại trụ sở Văn phòng Công chứng Hồ Gươm, số m T, phường H, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N, với bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Bá O. Số công chứng: 011405/2011, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCC không có giá trị pháp lý.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hồng H2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Bá O trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 266xxx do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 20/4/1992 mang tên ông Nguyễn Duy H.

Buộc ông Nguyễn Bá O phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hồng H2, các đồng thừa kế của ông Nguyễn Duy H: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc): Số B 266165, số vào sổ ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01165 QSDĐ/C-Đ, do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 20/4/1992 mang tên ông Nguyễn Duy H.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên miễn án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 05/10/2022, ông Nguyễn Bá O kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - ông Nguyễn Bá O trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông xác nhận ông không tài liệu chứng minh ông đã trả cho ông H, bà N số tiền 400.000.000đ; ông chưa nhận bà giao tài sản; năm 2015 ông có sao GCNQSD đất cho gia đình ông H, bà N nhận bồi thường giải phóng mặt bằng; cho đến nay chưa sang tên được do ông H, bà N ngăn cản. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày: Hai anh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà 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 từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá O, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 96 ngày 19-22/9/2022 của TAND huyện Ba Vì.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 19,22/9/2022, ông Nguyễn Bá O có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, ngày 05/10/2022, ông O có đơn kháng cáo và nộp cho Toà án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo của ông Nguyễn Bá O kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Bá O:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Về hình thức Hợp đồng: Hội đồng xét xử có căn cứ xác định, ngày 10/06/2011, ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Bá O. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông O không có mặt. Năm 2018, ông O đi làm thủ tục đăng ký sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, huyện B

thì hai bên phát sinh tranh chấp nên việc đăng ký sang tên đã bị tạm dừng. Bà N, anh H2, anh H4 (là con trai ông H, bà N) đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là do ông H, bà N ký và không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông H, bà N. Tại phần ký kết, bên chuyển nhượng là ông H, bà N ghi rõ ý kiến là đã đọc kỹ và hiểu hợp đồng, ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ và được công chứng viên ghi nhận lời chứng. Như vậy, khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 011405/2011, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐCN ngày 10/6/2011 của Văn phòng Công chứng Hồ Gươm là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép hay giả mạo, đảm bảo về mặt hình thức và phù hợp với Điều 388, Điều 399 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng: Tại khoản 1, 2, 3, Điều 2 của hợp đồng, các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Tuy nhiên, bà N trình bày chưa nhận số tiền chuyển nhượng là 400.000.000đ. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, ông O không chứng minh được đã thanh toán cho ông H, bà N số tiền 400.000.000đ. Do không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã giao nhận số tiền 400.000.000đ là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O với ông H, bà N nên cần xác định hợp đồng bị huỷ bỏ do các bên không thực hiện quyền và nghĩa vụ, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về việc giao tài sản là diện tích đất 348m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6xx, tờ bản đồ 1x, thôn C: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011, ông H, bà N chưa bàn giao tài sản là thửa đất số 6xx, tờ bản đồ 1x, thôn C và tài sản trên đất cho ông O. Tại phiên toà phúc thẩm, ông O cũng xác nhận ông chưa nhận bàn giao nhà đất. Năm 2015, theo yêu cầu của bà Hưởng thì ông O đã phô tô công chứng cho gia đình ông H, bà N GCNQSDĐ để gia đình ông H, bà N làm thủ tục nhận khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

Cùng năm 2015, vợ chồng anh Nguyễn Công H4 xây dựng 01 ngôi nhà hai tầng trên một phần diện tích đất của ông H, bà N cho. Tại phiên toà phúc thẩm, ông O trình bày có biết việc này nhưng cũng không có đơn đến chính quyền nhờ can thiệp. Phù hợp với biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 16/7/2018 ghi nhận hiện trạng sử dụng đất gia đình ông H, bà N đang ở và sinh sống ổn định.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 011405/2011, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐCN ngày 10/6/2011 của Văn phòng Công chứng Hồ Gươm chưa phát sinh việc giao, nhận tiền; chưa phát sinh việc giao, nhận đất và tài sản trên đất; chưa sang tên nhà đất. Do vậy, hợp đồng bị huỷ bỏ do các bên không thực hiện theo khoản 4 Điều 424, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005. Theo quy định tại Điều 500; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp

đồng này chưa có hiệu lực và không có giá trị pháp lý nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá O.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Nguyễn Bá O phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

Do được chấp nhận yêu cầu độc lập nên anh Nguyễn Hồng H2 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không được chấp nhân kháng cáo, nên ông Nguyễn Bá O phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 388, Điều 399; khoản 4 Điều 424, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 385, Điều 401, Điều 500, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 271; Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá O, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 19, 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá O đối với ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy Hgồm anh Nguyễn Hồng H2, chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Công H4, chị Nguyễn Thị H5) về việc buộc ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 011405 ngày 10/6/2011 và yêu cầu buộc ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N giao cho ông Nguyễn Bá O thửa đất số thửa đất số 6xx, tờ bản đồ 1x; địa chỉ: thôn C, xã C, huyện B, Thành phố Hà Nội kèm tài sản gắn liền với đất nguyên trạng như khi ký hợp đồng; những tài sản tạo dựng trên đất sau khi ký hợp đồng yêu cầu gia đình ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N tự tháo dỡ di dời.

[2] Tuyên bố, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 10/06/2011 giữa bên chuyển nhượng - ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn

Thị N với nên nhận chuyển nhượn - ông Nguyễn Bá O có số công chứng: 011405/2011, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCC không có giá trị pháp lý.

[**3]** Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hồng H2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Bá O trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 266165 do UBND huyện B cấp ngày 20/4/1992 mang tên ông Nguyễn Duy H.

Buộc anh Nguyễn Bá O phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy Hgồm anh Nguyễn Hồng H2, chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Công H4, chị Nguyễn Thị H5 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 266165, số vào sổ ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01165 QSDĐ/C-Đ, do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 20/4/1992 mang tên ông Nguyễn Duy H.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Bá O phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2012 00334 ngày 10/10/2020 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0060551 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả anh Nguyễn Hồng H2 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí anh H2 đã nộp tại biên lai số: AA/2020 0060106 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hà Nội.

Về chi phí tố tụng: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N gồm anh Nguyễn Hồng H2, chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Công H4, chị Nguyễn Thị H5 phải trả cho ông Nguyễn Bá O số tiền 4.800.000đ (bốn triệu, tám trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

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

Nơi nhận:
- *VKS NDTP Hà Nội;*
- *TAND huyện B;*
- *Chi cục THA DS huyện B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Thu Hồng