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: 43/2021/DS-PT
Ngày: 26 - 01 - 2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng
Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 362/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện ML16, thành phố Hà Nội bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 547/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **LMC1**, sinh năm 1973; *Vắng mặt*

HKTT: Ngõ 12, ĐTM2, phường QA3, quận TH4, Hà Nội.

Địa chỉ: Số 30, ĐY5, tổ 37, phường NH6, quận BĐ7, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cường là: ông **PDH8**, sinh năm 1972; *Có mặt*

HKTT: xã TH9, huyện TT10, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: P.209, Toà nhà 17T2, phố CK11, phường TV12, quận NTL13, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cường là: Luật sư **Phạm Quang Quyền**, công ty luật hợp danh Phương Đông, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: P.209-210, Toà nhà 17T2, phố CK11, phường TV12, quận NTL13, thành phố Hà Nội; *Có mặt*

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà **NTM14**, sinh năm 1964; *Có mặt*

Trú tại: tổ 10, thị trấn QM15, huyện ML16, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mừng là: Luật sư **Vũ Tiến Vinh**, công ty luật Bảo An, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 41 Trần Hữu Tước, Nam Đồng, Đống Đa, Hà Nội; *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng Công chứng TH4**, thành phố Hà Nội; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Số 240, đường LLQ17, phường Bưởi, quận TH4, thành phố Hà Nội

2. Bà **VTTH18**, sinh năm 1975; *Vắng mặt*

Trú tại: thôn LP19, xã TD20, huyện ĐA21, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông LMC1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện ML16.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

- Tại đơn khởi kiện, các buổi làm việc tiếp theo cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/8/2013 ông LMC1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà NTM14 tại thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, DT 100 m^2 giá chuyển nhượng thửa đất là 350.000.000đ, địa chỉ thửa đất:Tại tổ 8 Thị Trấn Chi Đông, ML16, Hà Nội. Việc mua bán đất được lập tại văn phòng công chứng TH4, Hà Nội. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Cường đã thanh toán đủ tiền cho bà Mừng (có giấy biên nhận), bà Mừng đã giao quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cường. Đến khoảng tháng 10/2013 ông Cường phát hiện bà Mừng đã chiếm dụng lại thửa đất và ngăn cản việc làm thủ tục sang tên thửa đất trên của ông Cường. Các bên đã gặp gỡ để thỏa thuận nhưng không thành, ông Cường phải khởi kiện đến Tòa án.

Nay đề nghị Tòa án buộc bà Mừng phải trả thửa đất trên cho ông Cường và không được ngăn cản việc làm thủ tục sang tên đổi chủ đối với thửa đất trên. Trường hợp bà Mừng muốn lấy lại thửa đất thì phải trả 400.000.000đ (bốn trăm triệu) cho ông Cường. Trong đơn khởi kiện phía nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bà Mừng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Cường nhưng giữa các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng đúng theo quy định của pháp luật, vậy nay chỉ đề nghị Tòa án buộc bà Mừng phải trả thửa đất trên cho ông Cường và không được ngăn cản việc ông Cường làm thủ tục sang tên đổi chủ đối với thửa đất trên. Việc bà Mừng có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mừng với ông Cường do bị vô hiệu; buộc ông

Cường phải trả bà Mừng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn không nhất trí, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn trình bày:

Do quan hệ quen biết với ông Sáng người xã Văn Khê, ML16, Hà Nội, ông Sáng quen biết bà Huyền làm ở Ngân hàng NN&PTNT, phòng giao dịch xã Tiền Phong, ML16, Hà Nội. Do có nhu cầu vay 200.000.000 đồng, ông Sáng giới thiệu bà đã gặp bàVTTH18, làm ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tại phòng giao dịch xã Tiền Phong, huyện ML16, Hà Nội. Bà Mừng gặp bà Huyền nhờ làm thủ tục vay tiền, bà đưa toàn bộ giấy tờ gồm CMND, Sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huyền, khoảng 02 tuần sau bà Huyền gọi bà xuống Văn phòng Công chứng TH4, Hà Nội ký giấy tờ vay tiền. Khi gặp, bà Huyền đưa cho một tập giấy tờ và bảo bà ký cả sắp hết giờ nên bà Mừng đã ký các giấy tờ mà bà Huyền đưa, nhưng bà không đọc các giấy tờ. Bà khẳng định, bà chỉ ký chứ không viết bất kỳ giấy tờ gì cho bà Huyền, bà không viết giấy nhận tiền với bà Huyền hay ông Cường hay bất kỳ ai khác. Đối với giấy biên nhận ngày 30/8/2013 mà nguyên đơn nộp cho Tòa án có ghi bà đã nhận đủ số tiền bán đất và bàn giao giấy CNQSDĐ và thửa đất trên cho ông Cường là không đúng, bà không viết nội dung và ký giấy biên nhận trên, bà đề nghị Tòa án giám định đối với chữ viết và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giấy nhận tiền. Nay ông Cường khởi kiện Bà Mừng không đồng ý trả đất, không trả tiền vì bà không bán đất.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019 bà có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Cường vô hiệu; buộc ông Cường phải trả bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà không quen biết gì với ông Cường, toàn bộ sự việc bà nhờ bà Huyền làm thủ tục vay tiền, thực tế bà Mừng chưa vay được tiền, không có việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cường. Phía nguyên đơn đưa ra phương án hòa giải, bà phải trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu) bà không nhất trí và bà cũng không có tiền để trả cho ông Cường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà VTTH18 trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với ông LMC1, bà Huyền có môi giới cho bà Mừng bán đất cho ông Cường (vì gia đình bà Huyền làm nghề kinh doanh bất động sản), bà Huyền xác định chỉ làm môi giới cho ông Cường với bà Mừng, còn việc mua bán giữa ông Cường với bà Mừng như thế nào thì bà Huyền không biết, bà Huyền không nhớ việc bà Huyền, bà Mừng có đến Văn phòng công chứng TH4 hay không, toàn bộ sự việc mua bán đất giữa ông Cường với bà Mừng, bà Huyền không nhớ. Ông Cường trình bàyviệc mua bán đất có liên quan đến bà Huyền và giao tiền cho bà Huyền thì bà Huyền không nhớ, không biết rõ, không trình bày gì khác, bà Huyền không đến Tòa án làm việc, bà xin giải quyết vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng TH4 trình bày:

Văn phòngCông chứng TH4 đã cung cấp kịp thời và đầyđủ hồ sơ, tài liệu cho Tòa án. Hiện nay, số lượng giao dịch hàng ngày quá nhiều nên Văn phòng Công chứng TH4 đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng, ông Sáng trình bày:

Do có quen biết với bà Huyền là cán bộ Ngân hàng, ông Sáng có quen bà Mừng, bà Mừng muốn vay tiền Ngân hàng nên ông Sáng đưa bà Mừng đến gặp bà Huyền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Phòng giao dịch tại xã Tiền Phong, huyện ML16, Hà Nội. Bà Mừng có đưa cho bà Huyền toàn bộ giấy tờ gồm Chứng minh thư nhân dân, Sổ hộ khẩu gia đình và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mừng, bà Huyền hẹn khi nào bà Huyền gọi điện thì đi ký các giấy tờ. Khoảng hai tuần sau ông Sáng chở bà Mừng sang phòng Công chứngTH4 ký hồ sơ, khi đến nơi đã 11h30', ông Sáng thấy bà Huyền đưa cho bà Mừng một tập giấy tờ giục bà Mừng ký cả hết giờ, khi ký xong bà Huyền bảo bà Mừng xong việc rồi, lúc nàyông Sáng trông thấycó một người nam giới đưa cho bà Huyền một tờ giấy, thấy bà Huyền ký giấy và người đó đưa cho bà Huyền cục tiền bọc trong túi bóng màu đen, Huyền cầm tiền đi. Một thời gian sau, bà Mừng gọi điện cho ông đến nhà bà Mừng, khi đó ông thấy có nhiều người lạ mặt cầm dao, kiếm đòi tiền bà Mừng nên mới biết bà Mừng đi vay tiền không được mà lại bị đe dọa đòi tiền.

- Người làm chứng, ông Tình có bản trình bày:

Khoảng 10h30' ngày 30/8/2013 bà NTM14, ông LMC1 có đến Văn phòng Công chứng TH4 yêu cầu chứng nhận việc chuyển nhượng QSDĐ, sau khi kiểm tra hồ sơ và hướng dẫn bổ sung giấy tờ thì gần hết giờ làm việc do vậy bà Mừng, ông Cường đã xin hoãn việc chuyển nhượng giữa các bên để bà Mừng về xin giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Khoảng 2h chiều cùng ngày bà Mừng, ông Cường tiếp tục đếnVăn phòng Công chứng TH4 yêu cầu chứng nhận việc chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên, bà Mừng trực tiếp viết phiếu yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng Công chứng TH4 tiến hành lập hợp đồng theo yêu cầu của các bên, hợp đồng được lập đúng theo quy định của pháp luật. Các bên đều có hiểu biết, có đủ năng lực hành vi, tự nguyện giao kết hợp đồng theo quy định. Việc Công chứng đúng theo trình tự thủ tục của Luật Công chứng, Luật Đất đai hiện hành quy định về điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Tình có đơn xin vắng mặt.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ML16, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông LMC1 đối với bà NTM14.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, diện tích 100 m^2, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn Chi Đông, huyện ML16, thành phố Hà Nội, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng TH4 ngày

30/8/2013, số công chứng 131.2013/CQSDĐ, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà NTM14 với ông LMC1.

Không có việc giao nhận tiền giữa bà NTM14 với ông LMC1 nên không đặt ra giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Giành quyền khởi kiện cho ông LMC1 đối với bà VTTH18 về việc đòi lại tiền khi ông Cường có căn cứ và yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà NTM14 đối với ông LMC1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, diện tích 100 m^2, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn Chi Đông, huyện ML16, thành phố Hà Nội, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng TH4 ngày 30/8/2013, số công chứng 131.2013/CQSDĐ, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà NTM14 với ông LMC1 bị vô hiệu.

Buộc ông LMC1 có trách nhiệm trả bà NTM14 Giấy chứng nhận QSDĐ số BL908012, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01481 tại thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, diện tích 100 m^2, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn Chi Đông, huyện ML16, thành phố Hà Nội do Ủy ban nhân dân huyện ML16 cấp cho bà NTM14 ngày 20/3/2013.

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

- Không đồng ý với quyết định của bản án dân sự Viện kiểm sát nhân dân huyện ML16 kháng nghị và ông LMC1 kháng cáo.

** Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/11/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện ML16:* kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 35/2019/DSST ngày 13/11/2020 của Toà án nhân dân huyện ML16.

Những vấn đề cụ thể trong Quyết định kháng nghị phúc thẩm yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông LMC1; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2013(đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng TH4) giữa bà NTM14 và ông LMC1 có hiệu lực.

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông LMC1 đề ngày 25/11/2020: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 35/2019/DSST ngày 13/11/2020 của Toà án nhân dân huyện ML16.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cường, cụ thể như sau:

1. Buộc bà NTM14 phải trả thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Cường và không được ngăn cản ông làm thủ tục sang tên trước bạ đối với thửa đất đã chuyển nhượng.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn là bà NTM14 vì không có căn cứ pháp lý để giải quyết trong vụ án này.

Kèm theo đơn kháng cáo, người kháng cáo không nộp thêm các tài liệu, chứng

cứ nào khác.

*Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và xác định việc chuyển nhượng giữa ông Cường và bà Mừng đã tiến hành xong theo quy định của pháp luật, bà Mừng đã nhận đủ tiền nhưng không giao đất cho ông Cường và ngăn cản ông Cường làm thủ tục sang tên trước bạ đối với thửa đất đã chuyển nhượng.

Bà Mừng giữ nguyên quan điểm trình bày và yêu cầu phản tố của mình.

Các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác, không thỏa thuận để giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn không đúng với Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Bà Mừng không chứng minh được giao dịch giả tạo là giao dịch gì? Lời khai của các đương sự không chuẩn xác tại cơ quan Công an và tại Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cường, sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mừng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: bà Mừng thực tế không chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế đều làm theo yêu cầu của bà Huyền. Vì bà Huyền nói với bà Mừng là ký để làm thủ tục vay vốn ngân hàng, do tin bà Huyền nên bà Mừng đã ký. Thực tế này được chứng minh bằng lời khai của ông Cường tại cơ quan điều tra là giao dịch mua bán với bà Huyền chứ không giao dịch mua bán với bà Mừng. Lời khai của ông Cường tại cơ quan điều tra là chính xác và phù hợp sự thật khách quan. Giấy biên nhận ghi nội dung bà Mừng nhận tiền và giao đất cho ông Cường là không đúng, bà Mừng không nhận tiền và cũng không giao đất cho ông Cường, cho đến nay bà Mừng vẫn sử dụng diện tích đất này. Về yêu cầu phản tố của bà Mừng là phù hợp và việc giải quyết trong cùng một vụ án làm cho việc giải quyết nhanh chóng và toàn diện khách quan hơn. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cường và bà Mừng ngày 30/8/2013 đúng quy định pháp luật tại Văn phòng công chứng TH4, trước sự chứng kiến của

công chứng viên Tình. Tuy nhiên trên thực tế không có việc bàn giao nhà đất cũng như tiền bán đất cho bà Mừng, thể hiện bởi các lý do sau:

+ Công chứng viên không chứng kiến việc giao nhận tiền, giao nhận đất và giấy tờ nhà đất

+ Tại cơ quan điều tra ngày 23/1/2015 ông Cường khai: chị Huyền đến vay tiền, ông không cho vay, chị nói có hai mảnh đất một đứng tên chị và một đứng tên bà Mừng, việc mua bán đất của bà Mừng đều thỏa thuận với chị Huyền, đưa cho chị Huyền tiền mua đất là 350.000.000đ. Như vậy, chị Huyền không phải là chủ sử dụng đất (không được bà Mừng nhờ bán đất) nên ông Cường giao dịch mua bán với chị Huyền là không đúng đối tượng.

+ Mặc dù có việc bà Mừng đã viết giấy nhận đủ tiền và giao giấy tờ nhà đất cùng bàn giao nhà cho ông Cường, song ông Cường không có tài liệu gì chứng minh việc bà Mừng ủy quyền cho chị Huyền nhận thay tiền bán đất và tại sao ông đã được bàn giao đất rồi lại phải thuê người đến đòi đất

+ Ông Sáng là người chở bà Mừng đến Văn phòng công chứng TH4 khẳng định không thấy ông Cường giao tiền cho bà Mừng, mục đích đến là do chị Huyền hẹn đến làm thủ tục vay tiền ngân hàng, tới tận bây giờ cũng chưa vay được tiền.

+ Chị Huyền có lời khai có đến Văn phòng công chứng TH4, xong sự việc lâu rồi không nhớ có nhận tiền của ông Cường không.

+ Lời khai của ông Tình công chứng viên, ông Cường, ông Việt (bạn Cường) và bà Mừng có mâu thuẫn về thời gian ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng TH4. Điều này cho thấy dấu hiệu bất bình thường trong việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 30/8/2013 chưa phát sinh hiệu lực vì không có việc giao nhận tiền và nhà đất trên thực tế, chưa đăng ký biến động sang tên. Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mừng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2013 là có căn cứ.

Nên kháng cáo của ông Cường không được chấp nhận.

Kháng nghị của VKSND huyện ML16 không đánh giá đầy đủ các tình tiết chứng cứ có trong vụ án về việc giao nhận tiền trên thực tế, chỉ căn cứ vào tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/08/2013 để kháng nghị là không có cơ sở vững chắc. Nên VKS rút toàn bộ kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/11/2019, của VKSND huyện ML16.

Căn cứ điều 308 khoản 1 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:Viện Kiểm sát nhân dân huyện ML16 kháng nghị và nguyên đơn nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện ML16, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Hội đồng xét xử thấy căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 30/8/2013 ông LMC1 và bà NTM14 có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng, Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2005, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, các quy định của Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết. Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định. Người sử dụng đất được thực hiện chuyển nhượng khi có Giấy chứng nhận. Thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, DT 100 m^2đất ở, địa chỉ: Tại tổ 8 Thị Trấn Chi Đông, ML16, Hà Nội. Bà NTM14 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL908012, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01481, do Ủy ban nhân dân huyện ML16 cấp ngày 20/3/2013. Đến ngày 30/8/2013 bà Mừng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trên cho ông LMC1.

[2.1]. Xét nội dung của Hợp đồng thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng (Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005). Tuy nhiên giữa bà Mừng với ông Cường không có việc trực tiếp trao đổi, bàn bạc thỏa thuận về việc mua bán đất, thông qua lời khai của các bên tại Tòa và tại Cơ quan Điều tra thấy rằng, ông Cường thỏa thuận mua đất của bà Huyền nhưng thực chất bà Huyền không có đất để bán cho ông Cường (bà Mừng không nhờ bà Huyền bán đất. Bà Huyền không đến Tòa án, không trình bày bản tự khai, khi Tòa án lấy lời khai bà Huyền cũng không khai và cho rằng sự việc từ lâu không nhớ gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án. Thực tế việc giao nhận tiền giữa ông Cường với bà Mừng là không có, cụ thể tại cơ quan Điều tra ngày 23/01/2015 (BL 184), ông Cường khai: tháng 8/2013 do có quen biết với bà Huyền từ trước, bà Huyền hỏi vay tiền nhưng ông Cường không đồng ý, bà Huyền nói không có thì mua lại đất của công ty bà Huyền vì bà Huyền đang rất cần tiền …khoảng 10h45’ ngày 30/8/2013 các bên đến Văn phòng Công chứng TH4 để làm thủ tục chuyển nhượng đất, sau khi làm thủ tục xong, ông Cường trả cho bà Huyền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu), việc giao tiền cho bà Huyền thì bà Mừng cũng chứng kiến. Việc giao nhận tiền diễn ra ở phòng công chứng.

Tại cơ quan Điều tra, anh Việt khai có đi cùng ông Cường đến Văn phòng Công chứng TH4 sau đó anh Việt ở dưới tầng 1, việc các bên làm hợp đồng, ông Cường trả tiền như thế nào anh Việt không biết.

Tại Công an huyện ML16, ông Tình là Công chứng viên khai: Ngày 29/8/2013 ông Cường, bà Mừng, bà Huyền có đến Văn phòng Công chứng TH4 để làm thủ tục chuyển nhượng đất, sau khi kiểm tra hồ sơ không đủ thủ tục, ông Tình yêu cầu bổ sung thì họ ra về. Sáng 30/8/2013 ông Cường, bà Mừng, bà Huyền quay lại Văn phòng Công chứng TH4 làm thủ tục chuyển nhượng đất. Tại bản tường trình ngày 08/9/2019 ông Tình trình bày: Khoản 10h30' ngày 30/8/2013 ông Cường, bà Mừng, bà Huyền đến Văn phòng Công chứng TH4, sau khi kiểm tra hồ sơ không đủ thủ tục, ông Tình yêu cầu bổ sung thì các bên xin hoãn việc chuyển nhượng, đến 2h chiều cùng ngày các bên đã đủ thủ tục tiếp tục đến yêu cầu công chứng, ông đã làm thủ tục theo đúng quy định của pháp luật.

Tại biên bản làm việc của Văn phòng Công chứng TH4 xác định thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cường với bà Mừng vào hồi 16h ngày 30/8/2013.

Đối với "Giấy biên nhận" cùng ngày 30/8/2013 có nội dung bà Mừng đã nhận đủ số tiền bán thửa đất và đã bàn giao thửa đất cho ông Cường và không ghi cụ thể số tiền các bên giao nhận cho nhau, không thể hiện việc giao đất tại số ô, số thửa cụ thể. Các bên đều thừa nhận, giấy này bà Mừng ký tại phòng công chứng. Do đó, về mặt thời gian, ngày 30/8/2013 bà Mừng không thể bàn giao đất cho ông Cường trên thực tế được và sau ngày 30/8/2013 cũng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện bà Mừng đã giao đất cho ông Cường trên thực địa.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, có căn cứ để khẳng định mặc dù bà Mừng ký vào "Giấy biên nhận" ngày 30/8/2013, nhưng thực tế không có việc giao nhận đất và giao nhận tiền giữa ông Cường với bà Mừng. Mặt khác ông Cường chưa được đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cường với bà Mừng chưa có hiệu lực pháp luật (Điều 692 BLDS 2005).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn Chi Đông, huyện ML16, thành phố Hà Nội, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng TH4, số công chứng 131.2013/CQSDĐ, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà NTM14 với ông LMC1 được xác lập ngày 30/8/2013 là giả tạo nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông LMC1 đối với bà NTM14.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn Chi Đông, huyện ML16, thành phố Hà Nội, giữa bà NTM14 với ông LMC1 là giả tạo nên Hợp đồng bị vô hiệu. Không có việc

giao nhận tiền giữa bà NTM14 với ông LMC1 nên không đặt ra giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Giành quyền khởi kiện cho ông LMC1 đối với bà VTTH18 về việc đòi lại tiền khi ông Cường có căn cứ và yêu cầu.

[2.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Hội đồng xét xử thấy giữa bà Mừng với bà Huyền không có thỏa thuận về việc môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau khi biết thửa đất bị làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Cường, bà Mừng đã có đơn gửi các cơ quan chức năng giải quyết, cụ thể Ủy ban nhân dân huyện ML16 nhận được đơn của bà Mừng từ ngày 17/3/2014 (theo văn bản số 1092/UBND-VP) và gửi Công an huyện ML16 giải quyết, được Công an hướng dẫn theo phiếu số 283/PHD-CAML ngày 11/3/2015, và bằng việc ông Cường với bà Mừng đã gặp nhau trực tiếp để giải quyết (theo lời khai của ông Cường tại cơ quan Công an huyện ML16) và tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định khoảng tháng 9/2013 ông Cường đi làm thủ tục sang tên đổi chủ thửa đất trên đã không làm được vì có đơn của bà Mừng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông Cường, bà Mừng thực tế ông Cường chưa trả tiền cho bà Mừng, bà Mừng chưa giao đất và quyền sử dụng đất cho ông Cường, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo, bà Mừng có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông Cường, bà Mừng bị vô hiệu và buộc ông Cường trả bà Mừng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ được chấp nhận. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà Mừng là vi phạm quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự có quy định: "Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải". Sau khi thụ lý yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp và đúng quy định của pháp luật làm cho việc giải quyết vụ án được nhanh chóng và chính xác hơn.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã rút toàn bộ kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/11/2019, của VKSND huyện ML16, thành phố Hà Nội và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Từ những căn cứ trên không chấp nhận kháng cáo của ông LMC1.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Cường phải nộp án phí dân sự có giá ngạch là không đúng quy định của Nghị Quyết số 326/UBTVQH-14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Trong trường hợp này phải sửa án phí dân sự sơ thẩm của bản án theo hướng tính án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với ông Cường.

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí nên Ông Cường không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, khoản1Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất Đai năm 2013; Điều 129, Điều 688, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 700, Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; NghịQuyết số 326/UBTVQH-14 củaỦy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận việc Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội rút toàn bộ kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/11/2019, của VKSND huyện ML16, thành phố Hà Nội.

II. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS - ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện ML16, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông LMC1 đối với bà NTM14.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, diện tích 100 m^2, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn Chi Đông, huyện ML16, thành phố Hà Nội, được Công chứng tại Văn phòngCông chứng TH4 ngày 30/8/2013, số công chứng 131.2013/CQSDĐ, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà NTM14 với ông LMC1 bị vô hiệu.

- Không có việc giao nhận tiền giữa bà NTM14 với ông LMC1 nên không đặt ra giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

- Giành quyền khởi kiện cho ông LMC1 đối với bà VTTH18 về việc đòi lại tiền khi ông Cường có căn cứ và yêu cầu theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà NTM14 đối với ông LMC1.

- Buộc ông LMC1 có trách nhiệm trả bà NTM14 Giấy chứng nhận QSDĐ số BL908012, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ sốCH01481 tại thửa đất số 228-2, tờ bản đồ số 19, diện tích 100 m^2, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn Chi Đông, huyện ML16, thành phố Hà Nội do Ủy ban nhân dân huyện ML16 cấp cho bà NTM14 gày 20/3/2013.

3. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xác minh, xem xét thẩm định, định giá tài sản, phía nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về chi phí Giám định:

+ Ông LMC1 không phải nộp chi phí giám định, đã trả lại cho người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của ông LMC1, theo biên bản thanh toán ngày 03/4/2019.

+ Bà NTM14 phải nộp 5.000.000đ (năm triệu đồng) chi phí giám định(bà Mừng đã nộp đủ).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông LMC1 phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004777 ngày 28/11/2017 Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML16, số tiền là 16.000.000đ; Trả lại ông LMC1 số tiền còn lại là 15.700.000đ (mười lăm triệu, bẩy trăm ngàn đồng).

+ Hoàn trả bà NTM14 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009173 ngày 21/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML16.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại ông LMC1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009299 ngày 05/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML16.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện ML16;
- Chi cục THADS huyện ML16;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Mai Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**