

Bản án số: 266/2023/DS-PT

Ngày: 09-6-2023

V/v: Tranh chấp HĐ 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: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Bà Nguyễn Thu Hồng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2023/TLPT-DS ngày 07/3/2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 248/2022/DSST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA3, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **NQT1**, sinh năm 1992.

Nơi cư trú: Đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1: Ông **NQK12**, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền số công chứng 1175/GUQ, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2022 do Văn phòng công chứng Trung Tâm lập). *Có mặt.*

Bị đơn: Bà **NTH4**, sinh năm 1965. *Có mặt.*

Nơi cư trú: Thôn ĐT5, xã ĐH6, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **NVS7**, sinh năm 1962 (chồng bà H4). *Có mặt.*

Nơi cư trú: Thôn ĐT5, xã ĐH6, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

2. Anh **NQH8**, sinh năm 1978. *Vắng mặt.*

3. Chị **NTT9**, sinh năm 1979. *Vắng mặt.*

4. Anh **NQD10**, sinh năm 1979. *Vắng mặt.*

5. Chị **TTN11**, sinh năm 1987. *Vắng mặt.*

Cùng có nơi cư trú: Thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

6. Văn phòng công chứng Trung Tâm. Vắng mặt.

Trụ sở: Số nhà 27, tổ 4, thị trấn ĐA3, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Văn Cự**, chức vụ: Trưởng văn phòng.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là anh NQT1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh NQT1 và người đại diện theo ủy quyền là ông NQK12 trình bày:

Ông NQK12 là bác ruột của anh, không có mâu thuẫn gì với nhau. Ông K12 là người liên quan đến việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh mang đi thế chấp vay tiền trả lãi suất cao, cụ thể: Gia đình ông K12 có xưởng lắp ráp ô tô mang tên Công ty TNHH Quang Khoa. Vào khoảng cuối tháng 11 năm 2011, do nhu cầu cần vốn làm ăn ông K12 và ông Q13 (bố đẻ của anh) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh đứng tên đối với thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội, diện tích 70m² để liên hệ vay vốn tại Ngân hàng. Vì đất nằm trong dự án đường 40m từ ngã tư NK2 đi chợ Kim do đó không vay được Ngân hàng. Sau đó được anh Sáng (không nhớ rõ họ và năm sinh) ở xóm Nguyễn, NK2, ĐA3, Hà Nội giới thiệu đến bà H4 ở thôn ĐT5, xã ĐH6, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội để vay tiền. Ông K12 và ông Q13 đặt vấn đề vay tiền của bà H4 được biết là lãi suất 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Ông K12 hỏi vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) trong 10 ngày nhưng bà H4 yêu cầu phải vay từ 10 đến 20 ngày mới cho vay và bên vay phải thế chấp tài sản, ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như một hình thức thế chấp. Vì cần tiền lấy hàng nên ông K12 chấp nhận vay 20 ngày và làm thủ tục công chứng. Khi đi làm thủ tục công chứng ông K12 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh là NQT1 cho bà H4 xem thì bà H4 bảo lô đất này nằm trong dự án nên chỉ cho vay 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) do vậy ông K12 phải thế chấp thêm 01 xe ô tô 7 chỗ đăng ký tên Công ty TNHH Quang Khoa để được bà H4 cho vay đủ số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết tại Văn phòng công chứng thể hiện giá trị chuyển nhượng tổng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), không ghi rõ từng phần giá trị đất và giá trị xe. Sau đó, bà H4 viết cho ông K12 một hợp đồng cho mượn lại chiếc xe ô tô đã nói ở trên để ông K12 làm phương tiện đi lại còn giấy tờ nguồn gốc xe và đăng ký lưu hành bà H4 giữ cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh. Sau 20 ngày, ông K12 thu xếp đủ tiền gốc và

lãi nên đã mang trả lại bà H4 tại nhà bà. Ông S7, chồng bà H4 nhận đủ tiền đã đưa giấy tờ đăng ký xe ô tô, sổ khám xe cho ông K12 nhưng chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà H4 đang quản lý và hẹn hôm sau bà H4 sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K12. Ba ngày sau không thấy bà H4 đến trả giấy tờ, ông K12, ông Q13 lại đến nhà bà H4 để đòi thì bà H4 bảo chờ và đến tận 12 giờ đêm hai ông mới được giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tại bến xe Long Biên dọc Hàng Than. Tuy nhiên, sau khi trả đủ số tiền vay ông K12, ông Q13 chỉ lấy lại các giấy tờ xe và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không yêu cầu bà H4 làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết nói trên. Khoảng 3 tháng sau, ông K12 lại cần tiền đáo nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh NK2 nên ông K12 lại mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh để vay tiền của bà H4. Bà H4 nói hai bên làm ăn với nhau đã có uy tín nên không cần công chứng và lãi suất phải trả là 2.500đồng/1 triệu/1 ngày, ông K12 đồng ý và giao cho bà H4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T1 và bà H4 giao cho ông K12 số tiền 400.000.000 đồng, đồng thời trừ luôn số tiền lãi của một tháng. Ông K12 có yêu cầu bà H4 viết hợp đồng nhưng bà H4 bảo ông K12 cầm tiền, khi nào thanh toán đủ gốc và lãi thì bà H4 trả lại ông K12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không cần hợp đồng. Khoản vay của ông K12 tại Ngân hàng trả vào nhưng không được duyệt cho vay lại nên hàng tháng ông K12 vẫn phải thu xếp tiền trả cho bà H4, đến cuối năm 2014, đầu năm 2015 do khó khăn nên ông K12 không trả đầy đủ lãi như mọi khi. Bà H4 đã cho người đến đòi nợ, gây khó khăn cho công ty của ông K12. Vào khoảng tháng 5 năm 2015, ông K12 và vợ là bà Nguyễn Thị Nhân xuống nhà bà H4 xin khất nợ thì vợ chồng bà H4 yêu cầu vợ chồng ông K12 phải viết giấy theo ý kiến của bà H4. Tuy nhiên, khi nghe nói sơ qua bà Nhân phản đối vì ý kiến đó viết không đúng sự thật nhưng vì chưa có tiền trả nên ông K12 bảo bà Nhân viết theo ý của bà H4 miễn là khi có tiền trả, bà H4 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được. Sau khi viết giấy trên được mấy ngày thì bà H4 cho người đến bắt ông K12 giao đất để xây tường, ông K12 thấy không đúng thỏa thuận nên phản đối và khi đó bà H4 mới thông báo cho ông K12 biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T1 đã được sang tên cho bà H4. Sau này ông K12 mới hiểu khi ông vay tiền lần đầu anh T1 có đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như một hình thức bảo đảm cho khoản vay của ông K12 với bà H4 nhưng sau khi ông K12 trả hết tiền cho bà H4, ông chỉ lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T1 mà không yêu cầu bà H4 đến văn phòng công chứng thực hiện việc hủy hợp đồng chuyển

nhượng nói trên. Do vậy, khi ông K12 vay tiền của bà H4 lần sau mà chậm trả thì bà H4 đã lợi dụng hợp đồng chuyển nhượng ký từ lần vay trước để sang tên quyền sử dụng đất từ anh T1 sang cho bà H4. Sau đó bà H4 còn nhiều lần cho người đòi nợ thuê gây sự đổ gạch cát trước cửa nhà ông K12 gây mất an toàn giao thông. Ông K12 đã thông báo chính quyền địa phương và ban an ninh xã giải quyết, lập biên bản.

Toàn bộ việc vay tiền lãi cao và trả lãi của bà H4 như ông K12 đã trình bày ông không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

Phần diện tích đất đang có tranh chấp giữa ông K12, bà H4 hiện vẫn đang cho gia đình anh H8 là người đã chuyển nhượng đất cho anh T1 đang quản lý, sử dụng để làm kho hàng. Anh T1 đi xuất khẩu lao động từ năm 2014 đến năm 2019 về nước.

Ông K12 xác định: Việc anh T1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H4 là hình thức để đảm bảo cho việc vay tiền của ông K12 với bà H4 mà không phải là chuyển nhượng đất cho bà H4 thật. Sau khi vay tiền ông K12 đã trả đủ cho bà H4 nhưng không ký kết hủy hợp đồng chuyển nhượng và sau đó khoảng 4 tháng ông K12 vay tiền bà H4 lần thứ hai thì anh T1 vẫn đồng ý cho ông K12 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh đi để thế chấp cho bà H4 nhưng lần này không ký kết thêm bất kỳ giấy tờ gì khác mà chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H4 cầm nhưng bà H4 lợi dụng hợp đồng chuyển nhượng ký từ lần trước chưa hủy nên đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1 thành tên bà. Do vậy, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 16/11/2011 đối với thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội giữa anh NQT1 với bà NTH4. Số tiền thực tế ông K12 vay của bà H4 là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) ông K12 có trách nhiệm hoàn trả cho bà H4 và số tiền lãi của số tiền này theo lãi suất là 13,2%/1 năm tính từ tháng 12 năm 2015 cho đến nay. Việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này là không có lỗi của Văn phòng công chứng đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh T1 và bà H4 vì họ không biết các thỏa thuận bên ngoài của ông bà liên quan đến việc vay tiền và thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với việc bà H4 đã kê khai để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng đối với thửa đất trên tại UBND huyện ĐA3, nguyên đơn không có tranh chấp yêu cầu gì vì toàn bộ việc này đang trong giai đoạn tiến hành kê khai nên nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H4 bị hủy vì hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì nguyên đơn sẽ liên hệ với UBND huyện ĐA3 để thực hiện lại thủ tục này và nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với việc mượn nhau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền giữa ông K12, anh T1, do ông và anh T1 là bác cháu nên gia đình ông sẽ tự giải quyết với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ cho nhau mượn giấy chứng nhận này.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà NTH4 trình bày: Bà quen biết với ông NQK12 là chú của anh NQT1 (bà được ông K12 giới thiệu như vậy). Bà và ông K12 cùng ở Hội doanh nghiệp ĐA3, không có mâu thuẫn gì với nhau.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội giữa anh NQT1 với bà, cụ thể như sau: Năm 2011, ông K12 chủ động mời bà đến nhà ông chơi và kể chuyện đã tách đất cho một người cháu ruột tên là NQT1 và hiện cháu ông không có nhu cầu sử dụng nên muốn bán và hỏi bà có mua không, bà đồng ý mua nên hai bên thống nhất giá chuyển nhượng của thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội diện tích 70m², trong đó có 50m² là đất ở còn lại 20m² là đất vườn là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn). Sau khi thống nhất với nhau về nội dung chuyển nhượng ngày 16/11/2011, bà và ông K12, anh T1 có cả bà Nhân (vợ ông K12), cùng nhau đến Văn phòng công chứng Trung tâm, thành phố Hà Nội ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8742/2011/HĐCN, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà đã giao cho anh T1 có cả ông K12, bà Nhân chứng kiến số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn) như hai bên thỏa thuận; anh T1 giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên của anh và các giấy tờ có liên quan khác để bà đi hoàn thiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 13/4/2012, bà đã được UBND huyện ĐA3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 959798 đối với thửa đất trên và bà quản lý giấy chứng nhận. Việc chậm thực hiện đăng ký biến động đối với việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên chậm là do sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà có nhiều việc bận mà bà lại không hiểu quy định của pháp luật nên đi đăng ký chậm và có bị phạt do chậm thực hiện đăng ký biến động. Sau khi nhận chuyển nhượng từ anh T1 thửa đất trên do tin tưởng nhau nên bà không đến kiểm tra tại thực địa đối với thửa đất bà cho vợ chồng ông K12 mượn lại để sử dụng theo yêu cầu của ông K12. Tháng 4 năm 2015 khi bà muốn lấy lại đất để sử dụng gia đình ông K12 gây khó khăn nên giữa hai bên xảy ra to tiếng khiến công an xã NK2 phải giải quyết và bà mới phát hiện diện tích đất anh T1 chuyển nhượng cho bà theo giới thiệu của ông K12 nằm cách nhà ông K12 một đoạn. Sau đó vợ chồng ông

K12 có đến gặp bà viết Bản cam kết ghi ngày 27/5/2015, theo đó họ hẹn bà đến ngày 27/7/2015 sẽ giao đất trả lại cho bà. Qua ngày hẹn hai bên không gặp nhau để viết giấy bàn giao lại đất. Do tin tưởng nhau nên khi mua bà không đến kiểm tra hiện trạng đất mà tin theo lời ông K12 nên vẫn nghĩ đất anh T1 bán cho bà nằm trong một phần đất của nhà ông K12. Sau đó đến khoảng cuối năm 2015, bà tiếp tục muốn xây tường bao trên đất thì gia đình ông Q13 là em trai ông K12 (bố anh T1) cho người ra ngăn cản, bà có làm đơn lên xã NK2 yêu cầu giải quyết. Khi xã gọi ra làm việc thì gia đình ông Q13 không đến mà chỉ có ông K12 đến và ông K12 xin bà cho ông mua lại thửa đất trên với giá 600.000.000 đồng và cho ông ba tháng để thu xếp tiền nhưng hết ba tháng cũng không thấy ông K12 trao đổi lại với bà. Sau đó có thời gian ông Q13 bố anh T1 có đến nhà bà gặp gỡ và bảo bà cho mua lại thửa đất trên với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), bà đồng ý nhưng sau đó chính ông Q13 nhắn tin lại cho bà nói là gia đình ông không mua nữa vì đất quá nên đã đi mua đất khác. Tin nhắn này bà không còn lưu được vì điện thoại của bà bị hỏng nên đã mất và do thời gian đã lâu nên bà không còn nhớ chính xác thời gian diễn ra những sự kiện này nhưng vào khoảng năm 2017. Sau khi phát hiện chính xác thửa đất anh T1 chuyển nhượng cho bà nằm cạnh nhà anh H8, bà có nhờ anh Quân là địa chính xã NK2 đến đo đạc, kiểm tra và giao diện tích đất bà mua của anh T1 theo giấy chứng nhận đã được cấp cho bà. Đồng thời, bà gặp anh H8 nói chuyện thửa đất cạnh nhà anh H8 bà đã mua và cho anh H8 mượn để anh đổ ô tô và chứa mía, anh H8 đồng ý nhưng hai bên chỉ nói miệng nên không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án và bà không nhớ thời gian gặp anh H8 là khi nào nhưng cách đây khoảng 5, 6 năm.

Năm 2020, bà được chính quyền địa phương thông báo là thửa đất trên thuộc diện giải phóng mặt bằng và bà đã lên làm thủ tục kê khai để nhận đền bù bằng diện tích 70m² đất ở vị trí tái định cư khác nhưng chưa được gặp phiếu bàn giao đất mà vẫn chờ nên giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất này bà vẫn đang quản lý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T1, bà có quan điểm như sau: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T1. Bà xác định đã nhận chuyển nhượng của anh T1 thửa đất trên, thanh toán tiền đầy đủ theo thỏa thuận, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý thửa đất trên nhiều năm nay nên đây là tài sản của bà nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Đối với việc ông K12 khai ông mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1 cháu ông để thế chấp vay tiền của bà, bà hoàn toàn không biết gì về việc này vì ông K12 nói với bà là chuyển nhượng đất nên bà mua và anh T1 là

người có tên trên giấy chứng nhận đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng với bà theo đúng quy định của pháp luật nên bà mới đồng ý giao dịch. Do vậy, bà không có ý kiến, quan điểm hay yêu cầu gì về quan hệ cho nhau mượn giấy chứng nhận giữa ông K12 và anh T1 nếu việc đó là có thật thì họ tự giải quyết với nhau.

Đối với việc bà kê khai các thủ tục để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng đối với thửa đất đang có tranh chấp là do bà đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này nên bà không có tranh chấp, yêu cầu khiếu kiện gì đối với các thủ tục kê khai để thực hiện giải phóng mặt bằng đối với thửa đất trên.

Việc bà cho anh H8 mượn quyền sử dụng đất bà mua của anh T1, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vì không có tranh chấp gì.

Ngoài ra, bà H4 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Ông NQQ13 trình bày: Ông là bố đẻ của anh NQT1 và là em ruột ông NQK12.

Thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của vợ chồng anh NQH8, sinh năm 1978 và vợ là chị NTT9, sinh năm 1979 cùng địa chỉ: thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội. Anh H8 là em họ nội tộc. Khoảng năm 2010, anh H8, chị T9 có nhu cầu bán đất nên hỏi ông có mua không vì anh chị muốn bán cho người trong gia đình. Ông đồng ý mua, mục đích là để cho con trai ông là anh NQT1. Thời điểm đó ông mua với giá là 11.000.000 đồng/m² và trả cho anh H8, chị T9 số tiền 780.000.000 đồng. Giữa hai bên có lập một văn bản Giấy bán đất viết tay do anh H8 tự tay viết.

Do mua cho con trai nên ông để anh NQT1 đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngoài vợ chồng anh H8 còn có cả những người khác trong gia đình anh H8 vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình anh H8 nên phải có đầy đủ các thành viên trong gia đình mới đủ thủ tục theo quy định pháp luật. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, con trai ông là anh T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Hợp đồng này. Giữa các bên chỉ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ký Biên bản bàn giao các tài sản trên đất. Thời điểm đó trên đất có khung sắt mái tôn và gian nhà tạm như Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ và gia đình anh H8 có nói nếu ông sử dụng đất thì anh H8 sẽ tháo dỡ để trả lại mặt bằng. Việc này hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập thành văn bản.

Sau khi mua đất, gia đình ông chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên chưa

xây dựng công trình trên đất, các tài sản trên đất có từ trước khi ông mua đất. Khoảng năm 2012, vợ chồng anh H8 buôn bán mía, cần mặt bằng nên anh H8 mượn lại phần đất đã bán để phục vụ làm ăn. Do là anh em nên ông đồng ý. Từ năm 2012 đến năm 2020, vợ chồng anh H8 có trả ông tiền thuê đất hàng năm, tuy nhiên không có mức tiền cố định và khi trả tiền cũng như thỏa thuận cho mượn giữa hai bên không có văn bản vì đều là anh em trong nội tộc nên tin tưởng nhau.

Khoảng tháng 9 năm 2011, sau khi anh T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông NQK12 có trao đổi với ông về việc muốn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này để cầm vay tiền. Lúc đó ông K12 có nói chỉ mượn khoảng 10 ngày nhưng sau khi gặp bà H4 thì bà H4 bảo phải cầm trên 20 ngày mới đồng ý cho vay tiền. Ông đồng ý cho ông K12 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm vay tiền. Về thủ tục cầm vay tiền thì con trai ông là anh T1 phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội cho bà H4 và phải giao toàn bộ giấy tờ đất cho bà H4 thì bà H4 mới cho ông K12 vay tiền. Ông biết và đồng ý thực hiện theo thủ tục này nên để cho con trai ông là anh T1 cùng đi xuống Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8724/2011/HĐCN ngày 16/11/2011 lập tại Văn phòng công chứng Trung tâm. Ngoài ra, giữa các bên không lập bất kỳ văn bản vay tiền hoặc thỏa thuận liên quan đến việc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tín chấp. Sau khoảng 20 ngày, ông K12 có rủ ông đến trả gốc và lãi cho bà H4 để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau khi trả tiền giữa các bên không lập văn bản, không ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 8724/2011/HĐCN ngày 16/11/2011 lập tại Văn phòng công chứng Trung tâm.

Khoảng gần 4 tháng sau, ông K12 lại hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm vay tiền tín chấp của bà H4. Ông đồng ý cho ông K12 mượn. Việc ông K12 hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không lập thành văn bản vì các ông là anh em ruột. Ông K12 vay bao nhiêu tiền, trả lãi như thế nào, ông không biết vì ông không sử dụng tiền nhưng ông có dặn con trai không đi cùng ông K12 để ký vào bất kỳ văn bản nào khác nên ông khẳng định anh T1 không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào thời gian này. Lần cho mượn này ông không giục ông K12 phải lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa vì ông tin tưởng ông K12 cũng sẽ lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lần trước vay và con ông không ký thêm bất kỳ giấy tờ gì nên ông nghĩ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên anh

T1.

Năm 2015, khi xảy ra tranh chấp đất giữa bà H4 với ông K12 đối với thửa đất này thì ông phát hiện bà H4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 8724/2011/HĐCN ngày 16/11/2011 lập tại Văn phòng công chứng Trung tâm giữa anh T1 và bà H4 đối với thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội. Ông xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là Hợp đồng được ký khi ông K12 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và ông K12 cũng đã trả đầy đủ tiền nợ gốc, lãi cho bà H4 nhưng không ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm đó ông không có yêu cầu tranh chấp đối với thửa đất này vì lúc đó ông K12 nói ông K12 sẽ đứng ra giải quyết mọi việc để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên ông không khởi kiện cũng như khiếu kiện đến các cơ quan có thẩm quyền. Sau đó ông nhiều lần nói với ông K12 về việc ông phải trả tiền cho bà H4 để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông K12 vẫn không thực hiện được.

Năm 2019, ông đến gặp trực tiếp bà H4, bà H4 nói với ông nếu muốn lấy lại đất thì phải trả cho bà H4 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, thời điểm đó gia đình ông không có tiền nên không thực hiện được, hơn nữa ông K12 là người vay tiền, không phải ông nên ông không có trách nhiệm trả tiền cho bà H4.

Ông là người mua thửa đất này nhưng cho con trai đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không có quyền lợi gì đối với thửa đất này. Việc giải quyết tranh chấp sẽ do anh T1 thực hiện theo quy định pháp luật. Việc ông cho anh T1 thửa đất này, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu giải quyết trong quan hệ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông K12 với ông dẫn đến tranh chấp và thiệt hại cho gia đình ông. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết các quan hệ giữa ông và ông K12 trong vụ án này. Ông đã thông báo lại cho anh T1 và anh T1 thống nhất quan điểm như ông là không yêu cầu giải quyết trong quan hệ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông K12 với gia đình ông.

Ngoài ra ông Q13 không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh NQH8 và chị NTT9 trình bày: Anh là anh em con chú, con bác với ông NQK12, không có mâu thuẫn gì với nhau. Nguồn gốc thửa đất mà ông K12, bà H4 đang có tranh chấp là của gia đình anh và diện tích đất này nằm giữa hai ngôi nhà của anh và em trai anh là anh NQD10. Diện tích đất này gia đình anh

có việc nên đã chuyển nhượng cho ông NQQ13 là bố anh NQT1 nhưng ông Q13 cho con trai là anh T1 nên khi làm thủ tục ông Q13 để anh T1 đứng tên trên giấy chứng nhận. Phần đất gia đình anh chuyển nhượng cho ông Q13 tính từ sát tường nhà anh đến sát tường nhà anh D10, trên phần đất này có phần mi cửa sổ và cửa ra vào, hèm cửa nhưng hai bên thống nhất khi nào gia đình ông Q13 cần sử dụng đất gia đình anh sẽ tháo dỡ các tài sản nhô sang phần đất bán cho ông Q13 để trả mặt bằng cho ông. Ngoài ra trên đất có lán tôn, nhà tạm cũng do gia đình anh xây dựng và đã bán cho ông Q13 nên không có tranh chấp gì. Anh chị xác định không còn quyền lợi gì liên quan trên thửa đất này nên không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Sau khi gia đình anh chuyển nhượng đất cho ông Q13 do ông chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Q13 vẫn cho gia đình anh thuê để sử dụng và hàng năm anh thanh toán tiền thuê cho ông Q13. Từ khoảng năm 2019, 2020, bà H4 đến gặp anh trao đổi là bà đã mua diện tích đất trên và bà cho anh mượn để sử dụng nên anh không trả tiền thuê đất cho ông Q13 nữa và ông Q13 cũng không có ý kiến, không đòi tiền thuê của anh. Việc tranh chấp giữa ông K12 và bà H4, anh chị xác định không liên quan, không có quyền lợi liên quan đến diện tích đất đang có tranh chấp giữa các bên. Đối với các mi cửa và hèm cửa của ngôi nhà của gia đình anh chị đang nhô sang phần đất có tranh chấp nếu chủ đất cần sử dụng gia đình anh chị có trách nhiệm tháo dỡ trả lại mặt bằng. Ngoài ra, anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

+ *Anh NQD10 trình bày:* Anh là em trai của anh NQH8 và cũng là người trong họ nội tộc với gia đình ông Q13 bố anh NQT1 và ông NQK12, không có mâu thuẫn gì với nhau. Anh với bà NTH4 không quen biết nên không có mâu thuẫn gì với nhau.

Anh đã được đọc Biên bản lấy lời khai của vợ chồng anh H8 là anh trai anh do Tòa án nhân dân huyện ĐA3 thực hiện ngày 05/5/2022. Anh hoàn toàn nhất trí với ý kiến anh H8 đã trình bày về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp giữa anh NQT1 với bà NTH4. Thửa đất này là một phần trong thửa đất của gia đình anh mà gia đình đã thống nhất để cho anh H8 đứng tên và định đoạt. Anh H8 đã bàn bạc và gia đình anh đã chuyển nhượng một phần thửa đất của gia đình, chính là thửa đất hiện nay đang có tranh chấp giữa anh T1 với bà H4 cho gia đình ông NQQ13 nhưng ông Q13 để cho anh NQT1 là con ông đứng tên thực hiện việc nhận chuyển nhượng phần đất này. Do việc chuyển nhượng cho ông Q13 gia đình anh để cho anh H8 quyết định toàn bộ nên anh chỉ ký thủ tục chuyển nhượng còn mọi thỏa thuận giá cả, nhận tiền là anh H8 làm nên anh không biết giá cả chuyển nhượng như thế nào. Phần đất mà gia đình anh chuyển nhượng cho gia đình ông Q13 có vị trí nằm giữa nhà của anh và nhà anh H8 và

có phần mi và hèm cửa của nhà anh em anh đang ở phía mở ra phần đất đã bán và nằm trên phần đất đã chuyển nhượng. Sau khi gia đình anh bán đất anh không thấy ai đến ở và quản lý đối với phần đất này mà gia đình anh vẫn để xe. Khoảng nửa cuối năm 2015, anh nhớ có lần có nhiều người đến đổ gạch vào phần diện tích đất gia đình anh đã bán cho gia đình ông Q13 và có to tiếng nhưng anh không biết cụ thể như thế nào. Sau này anh có hỏi ông Q13 thì ông Q13 nói có liên quan gì đó đến bà H4 nhưng do đất này gia đình anh đã bán nên anh không quan tâm nữa vì vậy anh cũng không biết cụ thể đó là chuyện gì.

Quan điểm của anh là diện tích đất đang có tranh chấp giữa anh T1, bà H4 gia đình anh đã bán, không có tranh chấp, không còn quyền lợi gì liên quan, phần công trình nhô sang đất này nếu cần gia đình anh tự nguyện dỡ bỏ nên không tranh chấp yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp của anh T1, bà H4 theo quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên anh đề nghị Tòa án cho anh vắng mặt trong toàn bộ quá trình tòa án giải quyết vụ kiện và bảo lưu quan điểm trên. Khi cần tổng đạt các văn bản tố tụng có liên quan cho gia đình anh đề nghị Tòa án giao thông qua ông NQK12.

+ *Chị TTN11 trình bày*: chị là vợ anh D10 và nhất trí với toàn bộ quan điểm, ý kiến của anh D10 và không trình bày, bổ sung gì thêm.

+ *Văn phòng công chứng Trung Tâm có quan điểm*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8724/2011/HĐCN ngày 16/11/2011 của Văn phòng công chứng Trung Tâm được thực hiện có đầy đủ các tài liệu theo quy định và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn: vẫn giữ nguyên toàn bộ ý kiến, yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông NQK12 xác định về việc ủy quyền giữa anh T1 và ông không có sự thay đổi, các vấn đề ông đã trình bày tại Tòa án ông vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày bản luận cứ và đề nghị: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H4. Việc thanh toán tiền vay đối với bà H4 là việc của ông K12 không phải việc của anh T1. Đối với phương án bồi thường phía nguyên đơn cũng đã tìm hiểu và biết giá đất bồi thường chỉ là 6.200.000 đồng/1m² nên phía nguyên đơn đề xuất phương án hòa giải theo đó:

Nguyên đơn trả cho bà H4 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) để bà H4 trả lại diện tích đất trên cho anh T1. Nếu bà H4 không đồng ý hòa giải thì nguyên đơn giữ nguyên quan điểm và về quan hệ vay tiền thì ông K12 có trách nhiệm trả cho bà H4 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và lãi suất là 10%/năm theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ tháng 1 năm 2016 cho đến khi thanh toán hết số tiền trên cho bà H4. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà H4 là trái pháp luật vì khi chuyển nhượng nếu giữ nguyên giấy chứng nhận chỉ ghi thêm biến động vào giấy thì chỉ cần có hợp đồng chuyển nhượng nhưng trường hợp này là cấp đổi sổ nên theo Nghị định 88 thì phải có bản vẽ kỹ thuật thửa đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân của các bên... Hơn nữa quyết định xử phạt vi phạm hành chính tên anh T1 nhưng bà H4 ký mà không có sự ủy quyền của anh T1. Lời khai của bà H4 tại cơ quan công an ngày 27/11/2015 xác nhận bà có cho ông K12 vay tiền nhưng trong các lời khai tại Tòa án bà lại xác định không biết ông K12 là ai và không cho ông K12 vay tiền. Bà H4 xác định khi ký Hợp đồng chuyển nhượng mới giao tiền nhưng trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng xác định hai bên đã giao tiền xong trước khi ký kết hợp đồng mà các bên không có biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất độc lập. Như vậy cho thấy lời khai của bà H4 tại cơ quan công an và lời khai của bà tại Tòa án là hoàn toàn khác nhau nên xác định hợp đồng chuyển nhượng trên là không có thật mà chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che giấu quan hệ vay tiền của ông K12 với bà H4 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông K12: nhất trí với toàn bộ ý kiến quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, không bổ sung gì khác.

Bị đơn là bà H4 xác định: bà giữ nguyên toàn bộ ý kiến quan điểm đã trình bày tại Tòa án, không bổ sung gì khác. Bà xác định cũng có lần cho ông K12 vay tiền làm ăn từ trước khi bà và anh T1 cháu ông K12 có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau nhưng những lần đó do thời gian đã lâu nên bà không còn nhớ cụ thể để trình bày cho Tòa án và những lần này ông K12 đã trả bà xong không còn vướng mắc gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông S7 xác định: Quyền sử dụng đất bà H4 nhận chuyển nhượng từ anh T1 là tài sản chung của ông bà nhưng ông bà thống nhất để bà H4 đứng tên. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết phân định tài sản này giữa ông bà mà thống nhất với quan điểm của bà H4, không bổ sung gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 248/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA3, Hà Nội đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu của anh NQT1 về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8742/2011/HĐCN, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 giữa anh NQT1 và bà NTH4 liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 29/11/2022 nguyên đơn là anh NQT1 kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông NQK12 trình bày: yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo bổ sung yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện ĐA3 đã cấp cho bà H4, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm vì không đưa UBND huyện ĐA3 tham gia tố tụng; ngoài ra còn đề nghị Hội đồng xét xử đánh giá lại những chứng cứ mà ông đã cung cấp tại cấp sơ thẩm.

Bị đơn là bà NTH4 đề nghị: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không xuất trình chứng cứ mới và không thỏa thuận với nhau được cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, VKS đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản bản án dân sự sơ thẩm số 248/2022/DS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

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 tòa; 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: Đơn kháng cáo của của nguyên đơn là anh NQT14 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Tại phiên toà, có mặt người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông NQK12, bị đơn bà NTH4, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NVS7. Một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông K12 đại diện theo uỷ quyền của anh T1 đề nghị huỷ giấy chứng nhận mà UBND huyện ĐA3 cấp cho bà NTH4 và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm vì đưa thiếu người tham gia tố tụng là UBND huyện ĐA3.

Hội đồng xét xử nhận thấy đây là yêu cầu mới được nguyên đơn đưa ra tại cấp phúc thẩm vượt quá yêu cầu khởi kiện và nằm ngoài phạm vi xét xử phúc thẩm nên không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh NQT1: Đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 16/11/2011 đối với thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội giữa anh NQT1 với bà NTH4.

Anh T1 và bà H4 đều xác nhận hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8742/2011/HĐCN, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Trung tâm, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, anh T1 cho rằng việc ký kết hợp đồng này chỉ là giả tạo để che giấu hợp đồng vay nợ giữa ông NQK12 và bà NTH4. Còn bà H4 cho rằng việc mua bán là ngay thẳng không như anh T1 và ông K12 trình bày.

Hội đồng xét xử nhận định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8742/2011/HĐCN, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 giữa anh T1 và bà H4, theo hợp đồng này thì anh NQT1 đã chuyển nhượng thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 có diện tích 70m² tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội cho bên mua là bà NTH4.

Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, anh NQT1 chủ sử dụng hợp pháp thửa đất trên đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Các bên giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng thể hiện qua lời khai của các bên xác định biết rõ đến phòng

công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không vi phạm pháp luật và đạo đức thỏa mãn các điều kiện của Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc nguyên đơn là anh NQT1 do ông NQK12 là đại diện xác định anh T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với bà NTH4 trên cơ sở yêu cầu của ông K12 như một hình thức thế chấp để ông K12 vay tiền của bà H4, đồng thời xác định lần vay tiền mà các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông K12 đã thanh toán xong nhưng chỉ nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Sau đó vài tháng ông K12 lại vay tiền bà H4 và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T1 cho bà H4 để thế chấp mà không ký kết bất kỳ văn bản gì khác nhưng bà H4 đã sử dụng hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký từ lần vay tiền đầu tiên mà ông K12 đã thanh toán xong nợ để sang tên quyền sử dụng đất từ của anh T1 thành của bà H4 khi ông K12 chưa có tiền để trả cho bà H4. Tuy nhiên, toàn bộ sự việc trên chỉ có lời khai của ông K12, anh T1 và ông Q13 (bố anh T1) mà các bên không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ về việc vay tiền, trả lãi cũng như việc các bên thỏa thuận như nội dung ông K12, anh T1 và ông Q13 đã trình bày. Ngoài ra, bà H4 cũng không thừa nhận sự việc trên nên không có cơ sở để xác định sự việc ông K12, ông T14 ông Q13 trình bày là đúng.

Về các chứng cứ khác: Những người làm chứng do ông K12 đề nghị Tòa án ghi ý kiến chỉ cung cấp cho Tòa án về việc họ có chứng kiến thời điểm khoảng năm 2014, 2015 bà H4 đến đòi nợ ông K12, đổ gạch đòi xây ranh giới để lấy đất còn cụ thể nợ nần hay mua bán như thế nào họ đều không biết. Trên thực tế sau khi mua đất của anh T1, bà H4 đã thực hiện đăng ký biến động đối với thửa đất theo hợp đồng nói trên từ đầu năm 2012; Ông K12 cũng có lời khai xác định ông vay tiền bà H4 từ năm 2011 và vẫn thu xếp trả lãi cho đến năm 2015 khó khăn thì ông mới không trả lãi và bà H4 mới đến đòi nợ ông và đòi lấy đất.

Như vậy không có căn cứ để xác định mối liên hệ trực tiếp giữa việc ông K12 nợ tiền bà H4 không trả với việc hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng nói trên cho nhau vì bà H4 đã sang tên quyền sử dụng đất từ đầu năm 2012 mà việc đòi nợ dẫn đến tranh chấp diễn ra vào khoảng năm 2014, 2015. Hơn nữa, ông K12, ông Q13 bố anh T1 đều có lời khai xác định vào thời điểm năm 2015 khi hai bên tranh cãi về việc vay nợ và quyền sử dụng đất phải đến công an giải quyết thì họ mới được biết bà H4 đã sang tên thửa đất của anh

T1, tuy nhiên, trong suốt khoảng thời gian sau đó họ đều không có ý kiến, tranh chấp gì.

Mặt khác, trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ghi số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) phù hợp với mức giá chuyển nhượng của thửa đất đó tại thời điểm các bên thực hiện chuyển nhượng theo kết quả xác minh của Tòa án.

Về việc sau khi ký hợp đồng các bên chưa thực hiện thủ tục bàn giao đất nhưng kết quả xác minh cho thấy thửa đất trên anh T1 cũng nhận chuyển nhượng từ người khác và hiện trạng thửa đất vẫn giữ nguyên như lúc anh T1 nhận chuyển nhượng, không xây dựng thêm tài sản gì và không trực tiếp sử dụng tài sản. Anh H8 là người chuyển nhượng tài sản cho anh T1 và đang ở cạnh thửa đất và vẫn đang sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội để đỗ xe, xác định: Sau khi bán tài sản cho gia đình ông Q13 bố anh T1, do họ không có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho anh sử dụng và hàng năm anh có trả tiền thuê nhưng không nhớ là trả bao nhiêu vì không lập thành văn bản nhưng từ khoảng năm 2019, 2020 bà H4 đến gặp anh bảo đất đó bà đã mua nên bà cho anh mượn không phải trả tiền thì từ đó anh không trả tiền thuê cho gia đình ông Q13 như mọi năm nữa và cũng không thấy gia đình ông Q13 có ý kiến gì. Khi có quyết định thu hồi đối với thửa đất trên bà H4 là người tiến hành các thủ tục kê khai, không ai có khiếu kiện gì với quá trình kê khai của bà H4. Như vậy, cho thấy bà H4 đã xác lập việc quản lý đối với tài sản mà bà nhận chuyển nhượng.

Như đã nhận định trên thì hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều phù hợp quy định của pháp luật, bà H4 đã thực hiện đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012 mà phía nguyên đơn biết nhưng không tranh chấp. Anh T1 có thời gian đi nước ngoài từ khoảng năm 2014 đến 2019 nhưng sau khi về nước anh cũng không tranh chấp cho đến năm 2022 mới thực hiện việc khởi kiện. Do vậy, cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của anh NQT1 đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8742/2011/HĐCN, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 giữa anh T1 và bà H4 liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án xác định trên đất có lán mái tôn, nhà tạm, sân xi măng, tường gạch và một phần các mi cửa của nhà anh H8 và anh D10 nhô sang phần đất có liên quan đến tranh chấp.

Tuy nhiên, anh H8 và anh D10 cùng có quan điểm xác định phần đất nói trên đã chuyển nhượng không có tranh chấp gì các tài sản trên đất đều là của gia đình anh nhưng đã chuyển nhượng nên không có yêu cầu tranh chấp gì; đối với các mi cửa nhà của các anh nhô sang phần đất đã chuyển nhượng nếu chủ sử dụng cần các anh sẽ tháo dỡ, không có tranh chấp nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong vụ kiện này là phù hợp, nếu các bên có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của anh NQT1, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: các Điều 26, 38, 147, 148; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 122, 124, 129, 328, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106, 127 Luật đất đai; Luật Thi hành án dân sự. 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh NQT1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 248/2022/DSST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA3, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của anh NQT1 về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8742/2011/HĐCN, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 giữa anh NQT1 và bà NTH4 liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 70c, tờ bản đồ số 31 tại đội 12 thôn NK2, xã NK2, huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

2.2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

- Về chi phí thẩm định giá tài sản ông K12 là đại diện theo ủy quyền của anh T1 đã nộp, đã được thanh toán xong và tự nguyện chịu toàn bộ nên ghi nhận.

- Về án phí sơ thẩm:

Anh NQT1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn

đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046251 ngày 18/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA3, thành phố Hà Nội.

- Về án phí phúc thẩm:

Anh NQT1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0047313 ngày 30/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA3, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN
- TAND huyện ĐA3
- Chi cục THADS huyện ĐA3
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

