TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 478/2024/DSPT
Ngày: 31/7/2024
V/v: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 16/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2024/TLPT-DS ngày 20/5/2024 về việc "*Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/02/2023 của Toà án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2024/QĐXX-PT ngày 28/5/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 383/2024/QĐHPT-PT ngày 27/6/2024; ; quyết định hoãn phiên tòa số 413/2024 ngày 16/7/2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn V T; sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đoàn M H; sinh năm: 1975; địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư T và luật sư B – Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 5 ngõ 149 phố Giảng Võ, phường Cát Linh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; Luật sư Thanh có mặt, Luật sư Bảo vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Anh Đoàn V T1; sinh năm: 1997; địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng công chứng NL; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Cụm 4, thi trấn P, huyện P, Thành phố Hà Nội.

3.2. Bà Chu T K; sinh năm: 1969; địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Ông Đoàn V I, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.4. Ông Đoàn M H; sinh năm: 1975; Địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Ông Đoàn V T – Là nguyên đơn và ông Đoàn M H – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2018 ông Đoàn V I (Thôn Bảo Lộc 5 – xã Võng Xuyên – huyện Phúc Thọ - TP Hà Nội) là anh em họ hàng với ông T cho vay 100 triệu đồng với lãi suất theo thỏa thuận. Đến tháng 7 âm lịch năm 2019, ông Ích có thỏa thuận với em trai ông T là ông Đoàn M H cho vay tiếp 400 triệu đồng trong đó ông Ích trả Ngân hàng hộ ông T là 200 triệu đồng còn 200 triệu đồng ông Đoàn M H cầm và sau đó đưa cho ông T sử dụng. Trước khi ông Ích cho ông T vay số tiền trên, hai bên thỏa thuận lãi suất 1%/tháng, thời hạn cuối cùng phải trả gốc và lãi là 3 năm.

Mặc dù đã có ông Hùng bảo lãnh nhưng ông Ích vẫn ra điều kiện là phải có tài sản bảo đảm. Sau khi thống nhất hai bên, ông T đồng ý bảo đảm một phần thừa đất 238b, tờ bản đồ số 4 tại xã Võng Xuyên – Phúc Thọ - Hà Nội, bìa đỏ đứng tên ông T, nếu hết 3 năm mà không trả được thì phải mất phần đất đó cho ông Ích và sau đó ông Ích yêu cầu ông T phải thế chấp bảo đảm khoản tiền vay tổng cộng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ông T đồng ý và cùng ông Ích đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ thế chấp vay tiền. Các bên đến Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng thế chấp 1 phần thừa đất số 238b của ông T cho ông Ích. Văn phòng Công chứng NL đã soạn sẵn văn bản và các bên cùng ký.

Khoảng tháng 3/2021, ông T phát hiện phần đất mà ông Ích bảo ông T thế chấp để bảo đảm cho khoản vay không còn trên số đỏ của ông T nữa. Ông T đã đem tiền đến trả và yêu cầu ông Ích trả lại số đỏ có phần đất đã thế chấp thì ông Ích có nói là cháu chót cắm đất đó vay 1,2 tỷ đồng của Ngân hàng thời hạn là 8 năm, chú cứ trả tiền cháu gọi nội tộc đến cháu viết giấy nhận tiền. Khi nào cháu lấy số đỏ về cháu trả sau. Gia đình ông T không đồng ý và anh H liên tục gặp chú của ông Ích là ông Đoàn Văn Hiền, bảo ông Hiền đôn đốc ông Ích phải thực hiện đúng thỏa thuận như trước khi cho ông T vay tiền, nhưng ông Hiền nói Ích nó bảo cứ trả tiền nó khi nào nó lấy được số về thì nó trả, nhưng gia đình ông T không đồng ý theo cách đó.

Khoảng tháng 3/2022 em gái ông T có gọi cho ông T nói là thằng Ích nó bán bỏ đất của bác rồi. Ông T có sang nhà Ích và yêu cầu dừng ngay việc đó lại. Sau đó gia đình ông Tiến đến Văn phòng dăng ký đất đai chi nhánh Phúc Thọ và Văn phòng công chứng NL thì được 2 cơ quan này photo 01 giấy chứng nhận QSD đất, 01 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Lúc này ông T mới biết giấy tờ mà ông Ích bảo ông T ký tại Văn phòng Công Chứng NL ngày 20/08/2019 là Hợp đồng chuyển nhượng 76m^2 tách từ thửa 238b chứ không phải ký giao dịch bảo đảm, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đó lại đứng tên anh Đoàn V T1 (con ông Ích) là người mua chứ không phải là ông Ích và ông Ích đã tách diện tích đất đó thành thửa 238b-2 bìa đỏ mang tên Đoàn V T1 với giá chuyển nhượng là 20 triệu đồng.

Ông T nhận thấy, ông không bán đất cho ông Ích mà thỏa thuận ký giấy để đảm bảo cho việc vay tiền thì ông T mới ký. Ông T không liên quan gì đến anh T1 (con ông Ích) mà lại có Hợp đồng chuyển nhượng đất cho Tùng và bìa đỏ đứng tên Tùng. Việc mua bán đất của ông T với anh T1 là không có thật, ông T không được anh T1 trả bất cứ một đồng nào, mà hợp đồng này là do ông Ích xác lập một cách giả tạo, lừa dối.

Do đó, ông T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 238b-2, diện tích 76m^2 giữa ông T và anh T1 lập ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng NL và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp cho anh T1.

Nếu thực hiện hòa giải, ông T chấp nhận trả cả tiền gốc và tiền lãi đã vay nợ cho cho ông Ích (Bố anh T1) là 900.000.000 đồng, trong đó có số tiền gốc là 500 triệu đồng và 400 triệu đồng tiền lãi.

Bị đơn trình bày: Ngày 20/8/2019, với sự hỗ trợ của bố anh T1 là ông Đoàn V I, anh T1 có nhận chuyển nhượng Thửa đất số 238b-2, tờ bản đồ số 04, diện tích 76,0m^2 tại Thôn B, xã V, huyện P, Hà Nội của ông Đoàn V T.

Hai bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng NL.

Anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên khi anh T1 đến để tiến hành xây dựng công trình trên đất thì ông T đã làm đơn khởi kiện đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 với ông Đoàn V T lập ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng NL và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 238b -2, tờ bản đồ số 4, diện tích 76m2 tại Thôn B, xã V, huyện P, thành phố Hà Nội mang tên anh T1.

Anh T1 khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa các bên là sòng phẳng, tự nguyện, tiền bố anh đã trả đủ cho ông T nên đề nghị Tòa án yêu cầu ông T chấm dứt hành vi cản trở anh sử dụng đất và anh T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Nếu thực hiện phương án hòa giải, theo quan điểm của bố anh T1 thì anh T1 cũng chấp nhận cho ông T chuộc lại với giá 1.200.000.000đ. Nếu không chấp nhận hòa giải thì đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T vì không có căn cứ, không đúng sự thật.

Văn phòng công chứng NL do người đại diện trình bày: Văn phòng công chứng NL đã thực hiện đúng pháp luật việc công chứng chuyển nhượng Thửa đất số 238b-2, diện tích 76m2 tại cụm 7, xã Võng Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội nên không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng của ông Đoàn V T. Về giá trị chuyển nhượng đất do các bên tự xác định và Văn phòng công chứng ghi nhận theo thỏa thuận của các bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Đoàn V I trình bày: Năm 2019, ông nhận chyển nhượng một phần thửa đất 238b, tờ bản đồ số 4 tại xã Võng Xuyên – Phúc Thọ - Hà Nội, bìa đỏ đứng tên ông T, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đ (Năm trăm triệu đồng). Do là anh em họ hàng gần nên tin tưởng nhau và ông Ích không viết giấy giao nhận tiền nhưng khẳng định đã trả đủ tiền cho ông T, tổng số 500 triệu đồng gồm 200 triệu đồng giao tại Ngân hàng để ông T rút sổ đang thế chấp về, còn 200 triệu trả tại nhà ông T sau khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng ông Ích cho con trai là anh Đoàn V T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sau này lập gia đình anh T1 có đất ở riêng.

Nay ông Ích đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, ông Ích không thừa nhận việc gán nợ hoặc vay nợ dẫn đến việc bảo đảm bằng 1 phần đất như ông T và ông Hùng trình bày.

Ông Đoàn M H trình bày: Ông Hùng đồng ý với ý kiến của ông T đã trình bày, khẳng định việc chuyển nhượng là do từ việc vay nợ nên không có thật. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Công an huyện Phúc Thọ cung cấp thông tin như sau:

Ông Đoàn V T thừa nhận xuất phát từ việc có vay nợ của ông Đoàn V I tổng số tiền 500 triệu đồng và bản thân 2 vợ chồng có thực hiện thủ tục ký chuyển nhượng 1 phần đất nhưng theo ông T nhận thức là cách bảo đảm cho khoản vay của mình chứ không phải 2 bên mua bán chuyển nhượng thật.

Ông Đoàn V I và anh Đoàn V T1 khẳng định việc mua bán chuyển nhượng 76m^2 đất của ông Đoàn V T là đúng sự thật và 2 bên đã thực hiện xong các thủ tục chuyển nhượng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn V T về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2612.2019/CNQSDĐ lập ngày 20/8/2019 giữa ông Đoàn V T với anh Đoàn V T1 tại Văn phòng công chứng

NL và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR586954 do Sở Tài Nguyên Môi Trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/9/2019 cho anh Đoàn V T1.

2. Anh Đoàn V T1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với Thửa đất số 238b -2, tờ bản đồ số 4, diện tích 76m^2 tại Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đoàn V T1 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/9/2019. Anh Đoàn V T1 được quyền sở hữu toàn bộ công trình và các loại cây có trên đất.

Việc giao tài sản có sơ đồ chi tiết kèm theo.

3. Buộc anh Đoàn V T1 thanh toán giá trị công trình, các cây cối trên đất cho ông Đoàn V T số tiền là 15.041.000 đồng (Mười lăm triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, ngày 06/3/2024 của ông Đoàn V T – Là nguyên đơn và ông Đoàn M H – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo (đề ngày 05/3/2024) đối với bản án sơ thẩm yêu cầu tòa án xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đoàn V T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn M H trình bày nguyên đơn và người liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là Luật sư Nguyễn Kim Thanh trình bày bản luận cứ để bảo về quyền lợi cho nguyên đơn ông Đoàn V T; Luật sư Thanh đề nghị Hội đồng xet xử xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đoàn M H thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Thanh.

Anh Đoàn V T1 bị đơn trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn V T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn M H. Anh T1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đã xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn V I trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của anh Đoàn V T1.

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

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đã xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Ngày 20/02/2023, ông Đoàn V T khởi kiện anh Đoàn V T1 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 238b-2 có diện tích 76m^2 giữa ông T và anh T1 lập ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng NL và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp cho anh T1.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là *"Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là có căn cứ. Anh Đoàn V T1 có địa chỉ tại Thôn B, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ thụ lý giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Về tư cách tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm qua các tài liệu chứng cứ thể hiện anh Đoàn V T1 đã chuyển nhượng lại diện tích đất đang tranh chấp cho anh Đoàn Văn Vân và chị Đoàn Thị Hảo. Anh Vân và chị Hảo có đơn gửi Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ngày 25/7/2024 có nội dung:

"…Hiện nay Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đang giải quyết tranh chấp thửa đất trên giữa anh Đoàn V T1 với ông Đoàn V T; do việc chuyển nhượng đất giữa chúng tôi mới dừng lại ở việc lập hợp đồng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội không xem xét đưa chúng tôi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; nếu có tranh chấp với anh T1 chúng tôi sẽ từ giải quyết với nhau trong một vụ án khác…" như vậy có căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Đoàn Văn Vân và chị Đoàn Thị Hảo vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Việc chuyển nhượng đất giữa anh Đoàn V T1 cho anh Đoàn Văn Vân và chị Đoàn Thị Hảo nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa sơ thẩm: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào các quy định tại Khoản 2 Điều 227

Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt hộ là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về hình thức:

Ngày 27/02/2024 Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 06/3/2024 ông Đoàn V T – Là nguyên đơn và ông Đoàn M H – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại Khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự, ông T, ông Hùng đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên về hình thức là hợp lệ, vụ án được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn V T

Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Thửa đất có tranh chấp có diện tích 76m^2 được tách ra từ Thửa đất số 238b có diện tích là 236m^2 có địa chỉ tại xã Võng Xuyên, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội; Ngày 12/10/2015, ông Đoàn V T đã được Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 129893. Bà Chu T K có đăng ký kết hôn với ông Đoàn V T 12/9/2014; căn cứ các quy định tại Điều 4 Luật đất đai năm 2013 ông Đoàn V T và Chu T K là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 238b có diện tích là 236m^2 có địa chỉ tại xã Võng Xuyên, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

"**Điều 4. Sở hữu đất đai**

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này…"

Ngày 20/8/2019, vợ chồng ông T và bà Khang đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích đất là 76m^2 trong diện tích của thửa đất 238b cho anh Đoàn V T1, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng công chứng NL. Ngày 03/9/2019 anh T1 đã được Sở Tài Nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 586954 đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T và bà Khang.

Luật sư Thanh có quan điểm về nguồn gốc thửa đất có liên quan đến việc khai nhận thừa kế của bà Xuân là vợ cũ của ông T; xét thấy, bà Xuân đã mất năm 2013 (Theo cung cấp của nguyên đơn) nhưng ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2015 và việc cấp giấy chứng nhận cho một mình ông T không bị ai khiếu nại, khiếu kiện gì. Việc ông T chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 238b chưa quá một phần hai diện tích của thửa đất. Trong trường hợp các bên có tài liệu chứng cứ về việc bà Xuân vợ ông T có quyền lợi đối với thửa đất trên thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Hội đồng xét xử xem xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích đất lập ngày 20/8/2019 giữ bên chuyển nhượng là ông Đoàn V T cùng vợ là bà Chu T K với bên nhận chuyển nhượng là anh Đoàn V T1 tại Văn phòng công chứng NL.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập thành văn bản có công chứng theo quy định của pháp luật phù hợp với quy định của Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

"Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan…".

"**Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất**

…3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên…".

Về nội dung:

Trong quá trình gải quyết vụ án ông Đoàn V T trình bày xuất phát từ việc ông T có vay tiền ông Đoàn V I là bố của anh Đoàn V T1 hai lần vào các năm 2018, 2019 số tiền là 500.000.000 đồng nên ông T cùng vợ phải ký bảo đảm bằng 1 phần diện tích đất ở của ông T. Sau đó có việc ông T và vợ đến Văn phòng công chứng NL ký các giấy tờ do Văn phòng công chứng soạn sẵn và đưa cho ký vì tin tưởng đây là hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng. Về giấy tờ vay nợ số tiền trên quá trình giải quyết vụ án, ông T không xuất trình được.

Hội đồng xét xử xét thấy trước khi ông T khởi kiện anh T1 về tranh chấp dân sự, ông Đoàn V T đã có đơn gửi công an huyện Phúc Thọ báo tin hành vi lừa đảo của ông Ích và anh T1; ngày 05/02/2023, Công an huyện Phúc Thọ có thông báo số 05/TB-CSĐT (ĐTTH) về việc không khởi tố vụ án hình sự và tại biên bản ghi lời khai ngày 06/01/2023, ông Đoàn V T trình bày:

"…Vài ngày sau, Ích gọi điện cho tôi bảo đến văn phòng công chứng NL ở Thị trấn Phúc Thọ để công chứng thế chấp đất đảm bảo khoản vay. Lúc này tôi có nói với vợ là bà Chu T K rằng tôi có vay Ích một ít tiền (không nói cụ thể là bao nhiêu) giờ ông Ích phải nói thế chấp đất cho Ích. Khi nào trả đủ tiền cho Ích (trong vòng 03 năm) thì ông Ích sẽ trả lại đất, nếu đồng ý thì hai vợ chồng đi công chứng cùng với Ích. Nghe tôi nói xong thì bà Khang đồng ý và cùng đến văn phòng công chứng NL để ký kết một bản hợp đồng, sau tôi mới biết là "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích đất". Tại đây, Ích đưa cho tôi và bà Khang hợp đồng không nhớ là bao nhiêu bản. Ký xong thì hai vợ chồng tôi ra về luôn. Khi ký thì tôi và bà Khang không đọc, ký xong cũng không được giữ bản nào. Việc còn lại văn phòng công chứng NL thì tôi không rõ, để Ích ở lại làm nốt.

Vài ngày sau, thì tôi đi cùng Ích đến bộ phận một cửa của UBND huyện Phúc Thọ để làm nốt thủ tục còn lại mà Ích yêu cầu. Tương tự như văn phòng công chứng NL thì tôi cũng được ký các văn bản , thủ tục giấy tờ mà Ích đưa cho mà không biết là gì, tôi cũng không đọc, cứ thế ký xác nhận và ra về. Khoảng 1 tuần sau thì Ích đưa cho tôi vay số tiền 200.000.000 đồng như đã thỏa thuận trước đó. Lần này có em trai tôi là Đoàn M H đứng ra bảo lãnh, cam kết trong vòng 03 năm (từ 09/2019 dương lịch cho đến tháng 07/2022 âm lịch) mà tôi không trả cho Ích tổng số tiền 500.000.000 đồng mà tôi vay của Ích ông Hùng sẽ phải trả. Nếu ông Hùng không trả thì Ích sẽ giữ luôn mảnh đất của tôi đã chuyển nhượng cho ông Ích. Hai bên thống nhất từ sau khi tôi chuyển nhượng đất cho ông Ích thì tôi chỉ phải trả lãi cho ông Ích tổng số tiền 500.000.000 đồng bằng lãi suất ngân hàng, tổng cả gốc và lãi sẽ trả cho Ích vào tháng 7/2022 âm lịch. Lần này cũng không viết giấy tờ gì liên quan mà chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Đến khoảng giữa tháng 09/2019, Ích mang giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhà trả cho tôi và có nói "làm thủ tục để thế chấp cho cháu xong rồi xong rồi thì cháu trả lại cho chú sổ" tin tưởng Ích nên tôi không kiểm tra lại mà đem cất đi. Đến khoảng tháng 04/2021, con trai tôi cần một số vốn để làm ăn nên tôi muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai tôi để vay ngân hàng thì lúc này mới phát hiện 76m² thuộc thửa đất số 238b tờ bản đồ số 4 đã bị tách thửa và người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 76m² này là Đoàn V T1 chứ không phải là Ích…".

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh T1 ông T phải biết vì ông T là người trực tiếp đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, là người trực tiếp đến một bộ phận một cửa làm các thủ tục để cho anh T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng là người trực tiếp nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã tách sổ.

Về số tiền thanh toán khi chuyển nhượng, các bên đều thừa nhận có khoản tiền 200 triệu đồng, bị đơn đã nộp vào Ngân hàng để nguyên đơn rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, còn về số tiền 300 triệu đồng còn lại, dù bị đơn khẳng

định đã trả, nguyên đơn không thừa nhận; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cũng như người đại diện cho nguyên đơn nhiều lần khẳng định đã nhận vay của bị đơn số tiền gốc là 500 triệu đồng. Như vậy, tuy lời khai khác nhau, nhưng có căn cứ xác định nguyên đơn đã nhận được số tiền 500 triệu đồng của bị đơn. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có nội dung và các điều khoản quy định cụ thể rõ ràng. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 503 cña Bé luËt D©n sù năm 2015 th× viÖc chuyÓn quyÒn sö dông ®Êt cã hiÖu lùc kÓ tõ thêi ®iÓm ®¨ng ký quyÒn sö dông ®Êt theo quy ®Þnh cña ph¸p luËt vÒ ®Êt ®ai. Anh Đoàn V T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi làm các thủ tục chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

"…Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2612.2019/CNQSDĐ lập ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng NL về chuyển nhượng Thửa đất số 238b -2, tờ bản đồ số 4, diện tích 76m2 tại Thôn B, xã V, huyện P, thành phố Hà Nội giữa ông Đoàn V T và anh Đoàn V T1 được thực hiện đúng pháp luật, có hiệu lực thi hành, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng này là không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR586954 do Sở Tài Nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/9/2019 cho anh Đoàn V T1 đối với Thửa đất số 238b - 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 76m2 tại Thôn B, xã V, huyện P, thành phố Hà Nội. Như đã phân tích ở trên, do không có căn cứ hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2612.2019/CNQSDĐ lập ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng NL về chuyển nhượng Thửa đất số 238b -2, tờ bản đồ số 4, diện tích 76m2 tại Thôn B, xã V, huyện P, thành phố Hà Nội nên yêu cầu này của ông T không có căn cứ chấp nhận…" để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn V T là có căn cứ.

Về các nội dung khác của hợp đồng chuyển nhượng: Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2612.2019/CNQSDĐ lập ngày 20/8/2019 giữa các đương sự không thể hiện các bên có chuyển nhượng cho nhau các tài sản có trên đất; tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn anh T1 thừa nhận các bên khi chuyển nhượng không đề cập các tài sản là khu bếp, nhà vệ sinh, số cây cối có trên đất. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giao các tài sản này cho bị đơn sở hữu và thanh toán giá trị cho nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ. Trong quá trình xét xử sơ thẩm tại biên bản định giá tài sản ngày 04/8/2023, Hội đồng định giá xác định giá trị toàn bộ các công trình trên đất và một số cây ăn quả là 15.041.000 đồng (Mười lăm triệu không trăm bốn mươi mốt

nghìn đồng) nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán số tiền này cho nguyên đơn là có căn cứ.

3.1. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn M H.

Như đã phân tích ở trên không có căn cứ để chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy đương sự kháng cáo không đưa ra được các tài liệu, căn cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như nội dung đã phân tích ở trên.

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

[4]. Về án phí:

4. 1. Về án phí dân sự sơ thẩm: C¸c ®¬ng sù ph¶i chÞu ¸n phÝ theo qui ®Þnh cña ph¸p luËt.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: C¸c ®¬ng sù ph¶i chÞu ¸n phÝ theo qui ®Þnh cña ph¸p luËt.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 164, 166, 189, 190, 221 và Điều 223 Bộ luật Dân sự 2015.
- Các Điều 168, 169, 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2015/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 Toà án;

Xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Phúc Thọ và quyết định cụ thể như sau:

1. 1. Không chÊp nhËn yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn V T về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2612.2019/CNQSDĐ lập ngày 20/8/2019 giữa ông Đoàn V T với anh Đoàn V T1 tại Văn phòng công chứng NL và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR586954 do Sở Tài Nguyên Môi Trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/9/2019 cho anh Đoàn V T1.

2. Anh Đoàn V T1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với Thửa đất số 238b -2, tờ bản đồ số 4, diện tích 76m^2 tại Thôn B, xã V, huyện P, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đoàn V T1 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/9/2019. Anh Đoàn V T1 được quyền sở hữu toàn bộ công trình và các loại cây có trên đất.

Việc giao tài sản có sơ đồ chi tiết kèm theo.

3. Buộc anh Đoàn V T1 thanh toán giá trị công trình, các cây cối trên đất cho ông Đoàn V T số tiền là 15.041.000đ (Mười lăm triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

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

2. Về án phí

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn V T phải chịu 600.000 đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0042103 ngày 01/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Anh Đoàn V T1 phải chịu 752.000 đ (Bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm phần thanh toán giá trị tài sản.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đoàn V T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0013107 ngày 06/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội; nay chuyển thành án phí.

Ông Đoàn M H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông Hùng đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0013111 ngày 11/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội; nay chuyển thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 của luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật để thi hành án kể từ ngày Tòa tuyên án.

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

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND huyện Phúc Thọ,*
- *THADS huyện Phúc Thọ;*
- *Các đương sự;*

- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm