TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 391/2024/DS-PT

Ngày: 29/7/2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Trọng;

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 485/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7573/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Anh Trần Văn N, sinh năm 1990; địa chỉ: Xóm B, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh T, ông Lê Văn C, luật sư Công ty L, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Số B H (dãy sau) phường T, quận C, thành phố Hà Nội; luật sư T có mặt, luật sư C vắng mặt.

**** Bị đơn:*** Ông Mai Xuân T1, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lưu Đình T2, luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Số nhà A, ngõ D phố D, phường M, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Chị Lê Thị Tường V, sinh năm 1993; địa chỉ: Xóm B, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Anh Mai Anh T3, sinh năm 1984; địa chỉ: Cụm G, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Chị Mai Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ: Vinhomes S, thành phố Hà Nội; có mặt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đình H1, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03-3-2023, bản tự khai và biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Trần Văn N trình bày: Khoảng cuối tháng 9/2021 thông qua chị Phan Thị Hoài D có địa chỉ tại thị trấn N có giới thiệu với vợ chồng anh rằng anh Mai Anh T3 ở xóm D, xã G muốn bán một mảnh đất để trả nợ. Sau khi xem mảnh đất thổ cư được anh T3 giới thiệu, tại địa chỉ xóm D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định có diện tích là 1.386m^2, anh đồng ý mua và trao đổi với anh Mai Anh T3 để hai bên thống nhất giá cả. Khi trao đổi, kiểm tra giấy tờ nhà đất, thì anh được biết ông Mai Xuân T1, bố anh T3 mới là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và tài sản gắn liền với đất. Lúc đó, ông Mai Xuân T1 cũng đã nói là đồng ý bán mảnh đất thổ cư của ông và gia đình đang ở nếu vợ chồng anh muốn mua, cụ thể là: Hai bên đã trao đổi, thương lượng giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng, hai bên tiến hành các thủ tục mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngày 29-10-2021, anh và ông Mai Xuân T1, anh Mai Anh T3 và chị Mai Thị H đã hoàn thành việc ký Hợp đồng đặt cọc. Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 29-10-2021 anh đã chuyển cho anh Mai Anh T3 số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng để gia đình ông Mai Xuân T1 giải chấp tại ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để hai

bên làm tiếp thủ tục chuyển nhượng. Do vợ ông Mai Xuân T1 đã mất, nên gia đình ông Mai Xuân T1 đã làm thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật và ủy quyền cho ông Mai Xuân T1 thực hiện quyền mua bán, chuyển nhượng và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận. Ngày 15-11-2021 do mới chỉ đặt cọc xác nhận việc chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, nên anh T3 đề nghị anh phải viết "giấy ghi nợ: gửi cho gia đình ông T1 trước thì gia đình mới đồng ý ký các thủ tục chuyển nhượng. Theo yêu cầu của anh T3, anh đã ký một giấy nhận nợ, theo đó anh sẽ chuyển thêm cho anh T3 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và số tiền còn lại chờ đến khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, ra được Giấy Chứng nhận QSDĐ và TSGLVĐ đứng tên anh, thì anh sẽ giao đủ số tiền theo thỏa thuận và tất toán việc mua bán chuyển nhượng. Cùng ngày 15-11-2021, tại Văn phòng N, địa chỉ tổ dân phố C, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định, vợ chồng anh và ông Mai Xuân T1 đã tiến hành ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, có diện tích là 1.386m^2, địa chỉ tại xóm D, xã G để làm thủ tục sang tên thửa đất nêu trên. Sau khi ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng, ngày 15,16-11-2021, anh đã chuyển vào tài khoản của anh Mai Anh T3 số tiền là 1.000.000.000 đồng với nội dung chuyển tiền mua đất như đã thỏa thuận. Sau khi làm xong các thủ tục và được cơ quan có thẩm quyền công nhận việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên vợ chồng anh là Trần Văn N và Lê Thị Tường V số DD 309738 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 29-11-2021. Đến ngày 05-12-2021 anh đã chuyển cho gia đình ông T1 số tiền còn lại là: 950.000.000 đồng tất toán việc mua bán. Nay anh yêu cầu ông Mai Xuân T1 bàn giao, trả cho vợ chồng anh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 101, tờ bản đồ số 21, diện tích là 1.386m^2 tại xóm D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên toà, bị đơn là ông Mai Xuân T1 trình bày: Cuối năm 2021, con trai ông là Mai Anh T3 được bà Phan Thị Hoài D giới thiệu anh Trần Văn N cho con trai ông vay tiền với mức lãi suất giữa hai bên thỏa thuận và có giao ước ngày trả tiền và nhận lại sổ đỏ thế chấp. Do cần vốn kinh doanh nên con ông có nhờ anh N cho vay tiền với hình thức bảo đảm bằng thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) của ông. Ngày 05-11-2021 ông N và con trai ông cùng với ông có làm văn bản viết tay cam kết về việc vay tiền và thế chấp sổ với thời hạn 06 tháng. Số tiền vay

là 2.550.000.000 đồng, số tiền lãi trong 06 tháng là 330.000.000 đồng. Đến ngày 05-12-2021 anh N ký giấy cho vay tiền và chuyển tiền. Hai bên có ký giấy viết tay thỏa thuận rằng anh N sẽ hoàn trả lại giấy tờ nhà đất cho ông khi anh T3 và gia đình hoàn trả tiền vay cho anh N chậm nhất vào ngày 25-5-2022. Trong thời gian vay, hai bên vẫn thường xuyên trao đổi thông tin và vẫn thống nhất ngày hẹn trả tiền, trả sổ như đã thỏa thuận. Trước ngày hẹn thanh toán 1 tuần, tức là từ ngày 18-5-2022 đến ngày 25-5-2022, ông và các con ông là Mai Anh T3, Mai Thị H đã gọi điện và nói chuyện với anh N hẹn ngày làm việc 24-5-2022 gia đình ông trả tiền cả gốc và lãi để chuộc lại sổ đỏ. Nhưng khi ông, chị H, anh T3 liên hệ với anh N để trả tiền thì anh N đã cố tình không nghe máy cũng như chặn số điện thoại. Cũng trong thời gian này, do tuổi cao và đang gặp vấn đề về sức khỏe, nên qua văn phòng luật sư, ông (chủ sở hữu giấy tờ nhà đất) đã ủy quyền cho con gái là Mai Thị H có toàn quyền thay mặt ông và gia đình ông giao thiệp với anh N để trả tiền và nhận lại sổ đỏ. Chị H đã nhiều lần gọi điện cho anh N liên hệ để trả lại đầy đủ tiền vay và lãi để lấy lại sổ đỏ theo thỏa thuận, tuy nhiên anh N đã cố tình trốn tránh không nghe máy và chặn số điện thoại cũng như tin nhắn của gia đình ông. Nghi ngờ anh N cố tình lẩn trốn, trốn tránh để qua thời hạn giao hẹn ngày 25-5-2022 nên trước ngày hẹn ông và chị H đã chủ động đến tận nhà bố mẹ của anh N tại xã G, huyện G, tỉnh Nam Định để tìm gặp nhưng không gặp được anh N. Ông đã nhờ Văn phòng T5, địa chỉ chi nhánh S1 443 N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương lập vi bằng ghi nhận việc ông đã chủ động đến tận nhà anh N làm việc, trả tiền để lấy lại sổ đỏ, trước sự chứng kiến của bố mẹ anh N và người làm chứng bà Phan Thị Hoài D. Bên cạnh đó gia đình ông có làm Vi Bằng xác nhận của bà Phan Thị Hoài D, sinh năm 1984 tại tổ dân phố E (S), thị trấn N, huyện G có Căn cước công dân số 036184008302 CCS cấp ngày 02-7-2021, bà D là người làm chứng anh T3 cầm cố sổ đỏ của ông đưa cho anh N. Đến ngày 28-5-2022 sau nhiều lần trốn tránh, anh N đã đến gặp gia đình ông và anh N nói rằng đã hoàn thành việc sang tên sổ đỏ của ông cho vợ chồng anh N vào ngày 29-11-2021. Ông và gia đình hết sức bất ngờ và không thể tin được anh N đã đơn phương vi phạm thỏa thuận giữa hai bên trong việc vay và thế chấp. Dù vẫn đang trong thời hạn cho vay và thế chấp nhưng anh N đã tự ý sang tên sổ đỏ mà không có sự đồng ý đầy đủ của ông, hoàn toàn vi phạm thỏa thuận đã ghi trong giấy tờ được ký kết giữa hai bên. Gia đình đã yêu cầu anh N phải ngay lập tức làm thủ tục sang tên sổ đỏ lại cho chủ sở hữu chính thức của mảnh đất là ông. Đây là chỗ ở của ông nên quan điểm của ông là muốn lấy lại đất và thanh toán lại tiền gốc và lãi cho vợ

chồng anh N. Anh N đã bàn giao số tiền 2.550.000.000 đồng cho gia đình ông. Ông yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh N là vô hiệu; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trần Văn N và chị Lê Thị Tường V. Ông muốn lấy lại đất và thanh toán lại số tiền 2.550.000.000 đồng cho vợ chồng anh N và trả lãi cho vợ chồng anh N tính từ ngày 25-5-2022 để vợ chồng anh N sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Tại các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Tường V trình bày: Chị nhất trí với nội dung trình bày của anh Trần Văn N.

Tại Đơn đề nghị đề ngày 26-4-2023, chị Mai Thị H trình bày: Tháng 4 năm 2021, em trai chị là Mai Anh T3 được chị Phan Thị Hoài D giới thiệu anh Trần Văn N cho em trai chị vay tiền với mức lãi suất giữa hai bên thỏa thuận và có giao ước ngày trả tiền và nhận lại sổ đỏ thế chấp. Do cần vốn kinh doanh nên em chị có nhờ anh N cho vay tiền với hình thức bảo đảm bằng thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) của bố chị là ông Mai Xuân T1. Ngày 05-11-2021 anh N và em trai chị cùng với bố chị có làm văn bản vay là viết tay cam kết về việc vay tiền và thế chấp sổ với thời hạn 6 tháng. Số tiền 2.550.000.000 đồng, số tiền lãi trong 6 tháng là 330.000.000 đồng. Đến ngày 05-12-2021 anh N ký giấy cho vay tiền và chuyển tiền. Hai bên có ký giấy viết tay thỏa thuận rằng anh N sẽ hoàn trả lại giấy tờ nhà đất cho bố chị khi anh T3 và gia đình hoàn trả tiền vay cho anh N là 2.880.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm, tám mươi triệu đồng) để lấy lại sổ đỏ đã cầm vào ngày 25-5-2022. Trong thời gian vay, hai bên vẫn thường xuyên trao đổi thông tin và vẫn thống nhất ngày hẹn trả tiền, trả sổ như đã thỏa thuận. Trước ngày hẹn thanh toán 1 tuần, tức là từ ngày 18-5-2022 đến ngày 25-5-2022, chị, em trai chị là Mai Anh T3 và bố chị là ông Mai Xuân T1 đã gọi điện, nhắn tin và nói chuyện với anh N hẹn ngày làm việc 24-5-2022 trước ngày thỏa thuận 1 ngày để gia đình chị trả tiền cả gốc và lãi để chuộc lại sổ đỏ. Nhưng khi chị, bố chị là ông Mai Xuân T1, anh T3 liên hệ với anh N để trả tiền thì anh N đã cố tình không nghe máy cũng như chặn số điện thoại và đã ra khỏi địa phương. Chị đã nhiều lần gọi điện cho anh N liên hệ để trả lại đầy đủ tiền vay và lãi để lấy lại sổ đỏ theo thỏa thuận, tuy nhiên anh N đã cố tình trốn tránh không nghe máy và chặn số điện thoại cũng như tin nhắn của gia đình chị, dù trước đó vẫn thường xuyên liên lạc trao đổi thông tin. Nghi ngờ anh N cố tình lẩn trốn, nên trước ngày hẹn chị và bố chị ông Mai Xuân T1

đã chủ động đến tận nhà bố mẹ của anh N tại xã G, huyện G, tỉnh Nam Định để tìm gặp nhưng anh N vẫn cố tình lẩn trốn, không gặp mặt. Chị đã nhờ Văn phòng T5, địa chỉ chi nhánh S1 443 N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương lập vi bằng ghi nhận việc gia đình chị đã chủ động đến tận nhà anh N làm việc, trả tiền để lấy lại sổ đỏ, trước sự chứng kiến của bố mẹ anh N và người làm chứng chị Phan Thị Hoài D. Đến ngày 28-5-2022 sau nhiều lần trốn tránh, anh N đã đến gặp gia đình chị và nói rằng đã hoàn thành việc sang tên sổ đỏ cho vợ chồng anh N vào ngày 29-11-2021. Chị và gia đình hết sức bất ngờ và không thể tin được anh N đã đơn phương vi phạm thoả thuận giữa hai bên trong việc vay và thế chấp. Dù vẫn đang trong thời hạn cho vay và thế chấp nhưng anh N đã tự ý sang tên sổ đỏ mà không có sự đồng ý đầy đủ của bố chị, hoàn toàn vi phạm thỏa thuận đã ghi trong giấy tờ được ký kết giữa hai bên. Gia đình đã yêu cầu anh N phải ngay lập tức làm thủ tục sang tên sổ đỏ lại cho chủ sở hữu chính thức của mảnh đất là bố chị ông Mai Xuân T1. Anh N đã từ chối và bỏ về, không hợp tác. Trong suốt thời gian qua gia đình chị đã chủ động liên hệ với anh N để làm việc cụ thể nhưng những yêu cầu của anh N gia đình chị không chấp nhận được. Đến nay gia đình chị được biết, anh N có đơn lên Tòa án xin giải quyết việc nên chị và gia đình chị làm đơn đồng kính gửi lên quý Tòa xem xét giúp đỡ gia đình chị sớm lấy lại được sổ đỏ chính chủ của bố chị.

Tại Đơn xin đề nghị đề ngày 20-4-2023, anh Mai Anh T3 trình bày: Cuối tháng 4 năm 2021, anh có nhu cầu vay vốn làm ăn, anh được chị Phan Thị Hoài D người ở thị trấn N giới thiệu anh Trần Văn N đồng ý cho vay tiền với lãi xuất theo thỏa thuận bằng việc cầm sổ đỏ quyền sử dụng đất mà bố anh là Mai Xuân T1 cho mượn. Số tiền anh N đồng ý cho anh vay là 2.550.000.000 đồng, số tiền lãi trong 6 tháng là 330.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 25-4-2022 anh phải trả đủ số tiền cả gốc lẫn lãi bằng 2.880.000.000 đồng để lấy lại sổ đỏ đã cầm, nếu quá thời hạn 6 tháng anh và gia đình anh không thực hiện được việc vay trả theo đúng cam kết anh N có quyền quản lý, sử dụng mảnh đất theo sổ đỏ của bố anh như đã thế chấp cho anh N. Trước thời hạn thực hiện việc vay trả theo thỏa thuận, gia đình anh đã chủ động liên hệ với anh N để trả tiền gốc và lãi lấy lại sổ đỏ cho bố anh thì anh N cố tình muốn tránh, cắt liên lạc. Gia đình anh đã đến nơi anh N làm việc cũng như đến tận nhà bố mẹ anh N đều không thỏa thuận được để lấy sổ đỏ. Sau một thời gian anh N thông báo cho gia đình anh đã qua thời hạn thực hiện việc vay trả, anh N đã chủ động sang tên sổ đỏ và yêu cầu gia đình anh ra khỏi nhà. Anh và gia đình đã chủ động liên lạc với anh N để giải

quyết cụ thể nhưng những yêu cầu của anh N gia đình anh không chấp nhận được. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết để gia đình anh sớm lấy lại sổ đỏ.

Tại bản tự khai ngày 25-8-2023 và biên bản lấy lời khai, anh Mai Văn T4 trình bày: Giữa anh và anh T3 con trai ông T1 có quen biết nhau. Vào năm 2021, anh T3 có nhờ anh tư vấn giúp thủ tục chuyển nhượng thửa đất của ông Mai Xuân T1 cho anh N và chị V. Anh chỉ tư vấn và không làm bất cứ thủ tục gì. Anh không liên quan gì đến việc này, anh T4 cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên (Văn bản công chứng).

Nội dung Vi Bằng lập ngày 25-5-2022, chị Phan Thị Hoài D trình bày: Vào khoảng cuối tháng 11-2021 tại nhà ông Mai Xuân T1 (sinh năm 1952, trú tại xã G, huyện G, tỉnh Nam Định) tôi đã giới thiệu cho ông Mai Anh T3 gặp ông Trần Văn N để vay tiền. Hai bên đã thoả thuận thống nhất nội dung: Ông Mai Anh T3 vay của ông Trần Văn N số tiền là 2.550.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng và gia đình ông T3 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21 có diện tích là 2.028m^2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G cấp ngày 22-12-2003 mang tên hộ ông Mai Xuân T1. Do thời điểm vay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đang thế chấp tại ngân hàng nên ông N sẽ bàn giao trước cho ông T3 số tiền là 600.000.000 đồng để gia đình ông T3 xoá thế chấp và làm thủ tục cho ông Mai Xuân T1 (bố anh T3) toàn quyền định đoạt, quản lý, sử dụng đối với tài sản nêu trên. Số tiền còn lại là 1.950.000.000 đồng, ông Trần Văn N sẽ giao cho ông T3 sau khi ông T3 bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N. Sau 06 tháng kể từ ngày vay tiền, gia đình ông Mai Anh T3 phải trả tổng số tiền gốc và lãi cho ông N thì ông N sẽ bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Mai Anh T3.

Tại Biên bản làm việc ngày 24-7-2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G: Chi nhánh đã nhận được công văn của Toà án nhân dân tỉnh Nam Định về việc thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, tại xóm D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên giữa ông Mai Xuân T1 với ông Trần Văn N và bà Lê Thị Tường V là có nhưng chưa tìm thấy hồ sơ.

Theo yêu cầu cũng như lời khai của đương sự và xét thấy cần thiết cần thu thập chứng cứ làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Toà án đã có quyết định yêu cầu Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh N cung cấp tài liệu, chứng cứ liên

quan đến vụ án theo đơn tố giác tội phạm của chị Mai Thị H là đương sự trong vụ án dân sự này; Cơ quan CSĐT đã cung cấp bản sao các văn bản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Mai Xuân T1, văn bản khai nhận, phân chia, tặng cho di sản thừa kế lập ngày 04-11-2011 của ba bố con ông T1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-11-2021 và các văn bản về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự; kết luận giám định; quyết định không khởi tố vụ án hình sự; lời khai của những người làm chứng, liên quan...

Chi cục Thuế khu vực X Thuỷ cung cấp: Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản; đối với thửa đất các bên đang tranh chấp.

Tại biên bản xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 09-8-2023, Ủy ban nhân dân xã G cung cấp: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ ông T1 là cụ Mai Viết Đ và cụ Mai Thị P tặng cho vợ chồng ông Mai Xuân T1 và bà Lê Thị H2 (bà H2 chết ngày 19-01-2017). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp giữa ông Mai Xuân T1 với vợ chồng anh N, chị V không thông qua Ủy ban nhân dân xã G.

Kết quả xem xét thẩm định tài sản cụ thể như sau: Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21 lập năm 2021, chỉnh lý năm 2021 diện tích 1386m^2, tại xóm D, xã G mang tên ông Mai Xuân T1 có vị trí như sau: phía Bắc giáp hộ ông K dài 36,2m; phía Tây giáp hộ ông S rộng 36,1m; phía Đông giáp đường liên xã rộng 37,9m; phía Nam giáp đường dong dài 38,3m (Có sơ đồ kèm theo). Trên đất có các công trình xây dựng trên đất: 01 cấp 4 lợp ngói xây năm 1981; 01 nhà cấp 4 lợp tôn xây khoảng năm 1986; 01 nhà bếp+ công trình phụ; 01 lán tôn; sân lát gạch đỏ; có tường bao xung quanh thửa đất; 01 cột đèn 4 bóng; 01 chòi khung thép lợp lá cọ; ao có xây tường bao xung quanh. Giá trị chuyển nhượng của thửa đất và các công trình ở thời điểm hiện tại khoảng 3.250.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự Điều 166, 167 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 227; Điều 147, Điều 27 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn N.

2. Buộc ông Mai Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, diện tích 1386m^2 tại xóm D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định cho vợ chồng anh Trần Văn N và chị Lê Thị Tường V; thửa đất có vị trí như sau: phía Bắc giáp hộ ông K dài 36,2m; phía Tây giáp hộ ông S rộng 36,1m; phía Đông giáp đường liên xã rộng 37,9m; phía Nam giáp đường dong dài 38,3m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Xuân T1 yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh Trần Văn N, chị Lê Thị Tường V là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 309738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 29-11-2021 cho vợ chồng anh Trần Văn N, chị Lê Thị Tường V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/10/2023, bị đơn ông Mai Xuân T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Mai Xuân T1, anh Mai Anh T3, chị Mai Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày như sau: Anh Mai Anh T3 được anh N cho vay 2.550.000.000 đồng với mức lãi suất giữa hai bên thỏa thuận và bảo đảm bằng thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông với thời hạn vay 6 tháng, số tiền lãi trong 6 tháng là 330.000.000 đồng. Ngày 05-12-2021 anh N ký giấy cho vay tiền và chuyển tiền. Hai bên có ký giấy viết tay thỏa thuận rằng anh N sẽ hoàn trả lại giấy tờ nhà đất cho ông khi anh T3 và gia đình hoàn trả tiền vay cho anh N chậm nhất vào ngày 25-5-2022. Trước ngày hẹn thanh toán 1 tuần, tức là từ ngày 18-5-2022 đến ngày 25-5-2022, ông và các con ông đã gọi điện và nói chuyện với anh N hẹn ngày làm việc 24-5-2022 gia đình ông trả tiền cả gốc và lãi để chuộc lại sổ đỏ. Nhưng anh N đã cố tình không nghe máy, sau đó con gái ông là Mai Thị H đã nhiều lần gọi điện cho anh N liên hệ để trả lại đầy đủ tiền vay và lãi để lấy lại sổ đỏ theo thỏa thuận, cố tình trốn tránh để qua ngày thời hạn giao hẹn ngày 25-5-2022. Ông đã nhờ Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận việc ông đã chủ động đến tận nhà anh N làm việc, trả tiền để lấy lại sổ đỏ. Đến ngày 28-5-2022 anh N gặp ông và nói đã hoàn thành việc sang tên sổ đỏ của ông cho vợ chồng anh N vào ngày 29-11-2021. Ông yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông và vợ chồng anh N là vô hiệu; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trần Văn N và chị Lê Thị Tường V.

Anh Trần Văn N trình bày: Khi anh mua đất ông T1 đồng ý bán mảnh đất thổ cư của ông và gia đình đang ở, giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng. Hai bên tiến hành các thủ tục mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Anh và ông T1, anh T3, chị H đã hoàn thành việc ký Hợp đồng đặt cọc, anh đã chuyển cho anh T3 số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Theo yêu cầu của anh T3, anh đã ký một giấy nhận nợ, theo đó anh sẽ chuyển thêm cho anh T3 1.000.000.000 đồng và số tiền còn lại chờ đến khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, ra được Giấy nhứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên anh thì anh sẽ giao đủ số tiền theo thỏa thuận và tất toán việc mua bán chuyển nhượng. Cùng ngày 15-11-2021, vợ chồng anh và ông T1 đã tiến hành ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, có diện tích là 1.386m^2 địa chỉ tại xóm D, xã G. Sau khi làm xong các thủ tục anh đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên vợ chồng anh vào ngày 29-11-2021. Đến ngày 05-12-2021 anh đã chuyển cho gia đình ông T1 số tiền còn lại là: 950.000.000 đồng tất toán việc mua bán. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của anh là đúng, anh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Mai Xuân T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao QSDĐ và tài sản trên đất theo biên bản thẩm định cho vợ chồng anh Trần Văn N và chị Lê Thị Tường V; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26; Điều 32 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định là đúng.

[2] Đơn kháng cáo của ông Mai Xuân T1 được thực hiện trong hạn luật định đúng theo quy định pháp luật, do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Tường V và người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ông Đặng Đình H1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[4] Xét kháng cáo của ông Mai Xuân T1, Hội đồng xét xử thấy như sau:

Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21 lập năm 2001, chỉnh lý năm 2021 diện tích 1386m^2 tại xóm D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định, nguồn gốc là của cụ Mai Viết Đ và cụ Mai Thị P tặng cho vợ chồng ông Mai Xuân T1 và bà Lê Thị H2. Bà Lê Thị H2 chết năm 2017 không để lại di chúc, bà H2 và ông T1 có 02 con là chị Mai Thị H và anh Mai Anh T3. Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ khẳng định người có quyền định đoạt chuyển nhượng thửa đất là ông Mai Xuân T1, chị Mai Thị H và anh Mai Anh T3. Theo các tài liệu thu thập tại Văn phòng điều tra Công an tỉnh N: Tại văn bản khai nhận, phân chia, tặng cho Di sản thừa kế ngày 04-11-2021, chị Mai Thị H và anh Mai Anh T3 đã nhường, tặng số di sản mà mình được hưởng cho ông Mai Xuân T1 nên ông T1 được toàn quyền định đoạt, sử dụng đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21 tại xóm D, xã G.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn ông Mai Xuân T1 và nguyên đơn là anh Trần Văn N cũng như anh Mai Anh T3 và chị Mai Thị H đều thừa nhận trên thửa đất có cổng, tường rào, sân gạch, nhà cấp 4, một số cây hoa cảnh, ao vẫn được giữ nguyên kể từ cuối tháng 9 năm 2021 đến nay không có gì thay đổi và không xây dựng công trình gì thêm trên đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15-11-2021 giữa ông Mai Xuân T1 với ông Trần Văn N và bà Lê Thị Tường V: Tại thời điểm giao kết các bên có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; tại kết luận giám định số 1302/KL-KTHS ngày 20-10-2022 thu thập tại Văn phòng điều tra Công an tỉnh N cũng đã kết luận chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của ông Mai Xuân T1. Xét thấy thửa đất không có tranh chấp với ai nên đủ điều kiện chuyển nhượng.

Theo anh Trần Văn N, hai bên đã trao đổi, thương lượng giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng, hai bên tiến hành các thủ tục mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngày 29-10-2021, anh và ông Mai Xuân T1, anh Mai Anh T3, chị Mai Thị H đã hoàn thành việc ký Hợp đồng đặt cọc. Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 29-10-2021 anh đã chuyển cho anh Mai Anh T3 số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng để gia đình ông Mai Xuân T1 giải chấp tại ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để hai bên làm tiếp thủ tục chuyển nhượng. Do vợ ông Mai Xuân T1 đã mất, nên gia đình ông Mai Xuân T1 đã làm thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật và ủy quyền cho ông Mai Xuân T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất, đại diện thực hiện quyền mua bán, chuyển nhượng và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận. Ngày 15-11-2021 do mới chỉ đặt cọc xác nhận việc chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, nên anh T3 đề nghị anh phải viết "giấy ghi nợ: gửi cho gia đình ông T1 trước thì gia đình mới đồng ý ký các thủ tục chuyển nhượng. Theo yêu cầu của anh T3, anh đã ký một giấy nhận nợ, theo đó anh sẽ chuyển thêm cho anh T3 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và số tiền còn lại chờ đến khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, ra được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên vợ chồng anh thì anh sẽ giao đủ số tiền theo thỏa thuận và tất toán việc mua bán chuyển nhượng. Cùng ngày 15-11-2021, tại Văn phòng N, địa chỉ tổ dân phố C, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định vợ chồng anh và ông Mai Xuân T1 đã tiến hành ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, có diện tích là 1.386m^2, địa chỉ tại xóm D, xã G để làm thủ tục sang tên thửa đất nêu trên. Sau khi ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng, ngày 15, 16-11-2021, anh T1 đã chuyển vào tài khoản của anh Mai Anh T3 số tiền là 1.000.000.000 đồng với nội dung chuyển tiền mua đất như đã thỏa thuận. Sau khi làm xong các thủ tục, anh đã được Cơ quan có thẩm quyền công nhận việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DD 309738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 29-11-2021 mang tên vợ chồng anh. Đến ngày 05-12-2021 anh đã chuyển cho gia đình ông T1 số tiền còn lại là: 950.000.000 đồng tất toán việc mua bán. Nay anh yêu cầu ông Mai Xuân T1 bàn giao cho vợ chồng anh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 101, tờ bản đồ số 21, diện tích là 1.386m^2 tại xóm D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Ông Mai Xuân T1 cho rằng: Cuối năm 2021, con trai ông là Mai Anh T3 được bà Phan Thị Hoài D giới thiệu anh Trần Văn N cho con trai ông vay tiền với mức lãi suất giữa hai bên thỏa thuận và có giao ước ngày trả tiền và nhận lại sổ đỏ thế chấp. Do cần vốn kinh doanh nên con ông có nhờ anh N cho vay tiền với hình thức bảo đảm bằng thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) của ông. Ngày 05-11-2021 ông N và con trai ông cùng với ông có làm văn bản viết tay cam kết về việc vay tiền và thế chấp sổ với thời hạn 6 tháng. Số tiền vay là 2.550.000.000 đồng, số tiền lãi trong 6 tháng là 330.000.000 đồng. Đến ngày 05-12-2021 anh N ký giấy cho vay tiền và chuyển tiền. Hai bên có ký giấy viết tay thỏa thuận rằng anh N sẽ hoàn trả lại giấy tờ nhà đất cho ông khi anh T3 và gia đình hoàn trả tiền vay cho ông N chậm nhất vào ngày 25-05-2022, nhưng ông T1 không đưa ra được căn cứ chứng minh đối với thoả thuận này, cũng như hợp đồng vay tài sản là tiền từ anh N. Anh Trần Văn N xuất trình biên bản bàn giao tiền ngày 05-12-2021 tức là sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hoàn thành; nội dung văn bản thể hiện là: Anh N đã nhận được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Mai Xuân T1, anh N đồng ý cho ông T1 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 25-11-2021 đến 25-5-2022 chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng với giá 2.880.000.000 đồng, văn bản này đã được Cơ quan CSĐT công an tỉnh N trưng cầu giám định chữ ký trong văn bản là chữ ký của ông Mai Xuân T1, việc chuộc lại tài sản như thế nào là hoàn toàn thuộc về các bên. Còn việc ông T1, chị H, chị D và anh T3 cho rằng giao dịch giữa ông T1, chị H và anh T3 với anh N là hợp đồng vay tài sản thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Mai Xuân T1 nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay về phía bị đơn cũng không xuất trình thêm được tài liệu gì mới để Hội đồng xét xử làm căn cứ xem xét. Mặt khác các đương sự đều khai rằng ngày 29-10-2021 anh Mai Anh T3 nhận 600.000.000 đồng của anh N và lập hợp đồng đặt cọc khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Mai Xuân T1 đang thế chấp tại ngân hàng. Như vậy khẳng định giao dịch giữa các bên không phải là hợp đồng vay tài sản mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như nguyên đơn đưa ra là có căn cứ.

Từ những phân tích trên thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Mai Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, diện tích 1386m^2 tại xóm

D, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định cho vợ chồng anh Trần Văn N và bà Lê Thị Tưởng V1ởng Vy và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Xuân T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh Trần Văn N, chị Lê Thị Tường V vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 309738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 29-11-2021 cho vợ chồng anh Trần Văn N, chị Lê Thị Tường V là đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người kháng cáo cũng không xuất trình được tài liệu gì đặc biệt mới để làm căn cứ xem xét đơn kháng cáo.

Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Xuân T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Mai Xuân T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Xuân T1; Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

2. Về án phí: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Mai Xuân T1.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT; HCTP; Hồ sơ vụ án.

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

Bùi Xuân Trọng