TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*** ----------
Bản án số: 22/2020/DS-PT Ngày: 10/02/2020 ***V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán: Bà Ngô Thị Thu Thiện

Bà Hoàng Thị Thu Lan

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Vương Thùy Dương - Cán bộ Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội

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

Trong ngày 10/02/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2019/TLPT - DS ngày 03/7/2019 về: "***Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"***

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 306/2019/QĐ-PT ngày 27/9/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt; sinh năm: 1975; trú tại: số 108, ngõ 117 phố Trần Cung, phường Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyệt là anh Bùi Hữu Thắng, sinh năm 1995, trú tại: Phòng 2041, nhà 24T1 phố Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Anh Thắng có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyệt có Luật sư Nguyễn Thành Luân- Công ty Luật TNHH Hà Việt – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Phòng 2041, nhà 24T1 phố Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Đặng Công Chính; sinh năm: 1975;

2.2. Chị Đỗ Minh Phượng; sinh năm: 1985;

Trú tại: Phòng 705 Tòa nhà Vimeco, đường Phạm Hùng, phương Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Anh Chính có mặt tại phiên tòa, chị Phượng vắng mặt.

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

3. 1. Chị Nguyễn Kim Hoàn; sinh năm: 1975; nơi đăn ký hộ khẩu thường trú: thôn An Ký Đông, xã Quỳnh Minh, huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình; vắng mặt tại phiên tòa.

3. 2. Văn phòng công chứng Hà Nội .

Địa chỉ liên hệ: Biệt thự 38A, phố Hoàng Ngân. Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: chị Nguyễn Thị Thu Hà - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Chị Hà có đơn xin vắng mặt.

4. Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị Thanh Vân, sinh năm: 1963; trú tại: số 108, ngõ 117 phố Trần Cung, phường Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. có mặt tại phiên tòa.

5. Người kháng cáo: chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, anh Bùi Hữu Thắng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Chị Nguyệt có nhờ chị Hoàn vay vốn tại ngân hàng (không có ngân hàng cụ thể nào) là 200.000.000 đồng, khi nhờ vay không viết giấy biên nhận, không tính lãi suất, mà chỉ có bản cam kết giữa chị Hoàn và chị Nguyệt viết ngày 6/12/2018 lập tại văn phòng công chứng Hà Nội (khi lập chỉ có chị Hoàn và chị Nguyệt biết), thời hạn trả nợ là 06 tháng tính từ ngày chị Nguyệt sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 908408 vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 06638/59/QĐ-UBND do UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/01/2013 cấp cho chị Nguyệt để sang tên cho anh Chính, chị Phượng hoặc khi chị Nguyệt trả 200.000.000 đồng cho chị Hoàn thì anh Chính, chị Phượng trả lại giấy chứng nhận trên.

Ngay sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên tài sản trên cho anh Chính, chị Phượng được 01 tuần, chị Nguyệt đã yêu cầu chị Hoàn cho gặp anh Chính, chị Phượng để thỏa thuận về thời gian trả nợ nhưng chị Hoàn không cho gặp và rất ít khi nghe điện thoại và không đồng ý cho gặp anh Chính, chị Phượng. Chứng cứ về việc chị Nguyệt gọi điện cho chị Hoàn để trao đổi đòi lại giấy chứng nhận trên là vào ngày chị Nguyệt có gọi từ số máy của chị Nguyệt là 0988173330 đến số máy của chị Hoàn .

Nay chị Nguyệt khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 5151-2017, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCN tại văn phòng công chứng Hà Nội; anh Chính, chị Phượng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 908408 vào sổ cấp Giấy

chứng nhận: CH 06638/59/QĐ-UBND do UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/01/2013 và chị Nguyệt trả lại cho anh Chính, chị Phượng số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), lãi suất 9%/năm, tiền lãi 20.000.000 đồng, tổng là 220.000.000 đồng với lý do là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết là vô hiệu vì việc chuyển nhượng giữa chị Nguyệt với anh Chính, chị Phượng là giả tạo, thực chất chị Nguyệt không bán đất trên cho anh Chính, chị Phượng mà chuyển nhượng để chị Nguyễn Thị Kim Hoàn vay vốn ngân hàng hộ chị Nguyệt. Địa chỉ nơi cư trú của chị Hoàn hiện nay tôi không biết mà tôi chỉ biết nơi giao dịch trao đổi cuối cùng giữa chị Hoàn và chị Nguyệt là số nhà 51, ngõ 10 Tôn Thất Tùng, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Tôi xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa chị Nguyệt, anh Chính, chị Phượng ký ngày 06/12/2017 (do anh Chính xuất trình tại tòa án), tại phần cuối của trang 3 viết bên chuyển nhượng "đã nhận đủ 500.000.000 đồng và ký tên Nguyễn Thị Minh Nguyệt" đúng là chữ ký của chị Nguyệt. Mặc dù chị Nguyệt ký nhận đủ 500.000.000 đồng nhưng thực chất chị Nguyệt chỉ nhận được 200.000.000 đồng từ chị Hoàn, không nhận được một đồng nào của anh Chính. Chứng cứ về việc chị Nguyệt nhận tiền từ chị Hoàn thì chị Hoàn không có nộp tại Tòa án.

Do có sự hiểu lầm của việc mua bán nên anh Chính, chị Phượng đã đưa 400.000.000 đồng cho chị Hoàn với mục đích mua lại mảnh đất trên, chứng cứ về việc mua 400.000.000 đồng này tôi không có.

Bản cam kết giữa chị Hoàn và chị Nguyệt viết ngày 6/12/2018 lập tại văn phòng công chứng Hà Nội, có mặt anh Chính ở đó, còn việc anh Chính có biết hay không thì tôi không biết. Bản cam kết này không có chữ ký của anh Chính, chị Phượng.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là anh Đặng Công Chính (và là người đại diện cho chị Phượng trình) bày: tôi không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyệt vì thông qua mối quan hệ quen biết giữa tôi và chị Hoàn (chị Hoàn học cùng phổ thông với tôi, hiện nay chị Hoàn ở đâu tôi không biết mà tại thời điểm chị Hoàn giới thiệu việc mua bán đất trên tôi biết chị Hoàn đang có cửa hàng thuê để bán quần áo thời trang tại địa chỉ mà anh Thắng nêu trên).

Việc tôi mua bán đất với chị Nguyệt tôi đã làm đúng quy định của pháp luật và đã trả đầy đủ tiền cho chị Nguyệt tại văn phòng công chứng Hà Nội tại địa chỉ A38 Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy. Vợ tôi là người giao 500.000.000 đồng cho chị Nguyệt.

Việc chị Hoàn và chị Nguyệt có bản cam kết ký ngày 06/12/2017 tôi hoàn toàn không biết và chị Hoàn không nói gì với tôi. Khi ra phòng công chứng làm thủ tục sang tên cả chị Hoàn và Nguyệt đều không nói gì cho tôi biết về việc hai chị có bản cam kết.

Nếu chị Nguyệt muốn hủy hợp đồng công chứng nêu trên thì chị Nguyệt phải trả lại cho tôi 500.000.000 đồng, tiền lãi suất của ngân hàng nhà nước tính từ ngày 06/12/2017 đến ngày xét xử là 55.000.000 đồng. Tổng cộng là 555.000.000 đồng.

Theo cung cấp của tập đoàn viễn thông Quân đội cung cấp: số điện thoại 0988173330 là thuê bao trả trước, đăng ký tên Nguyễn Thị Kim Hoàn địa chỉ: Quỳnh Minh, Quỳnh Phụ, Thái Bình sinh ngày 27/12/1975, CMTND 151099504, ngày cấp 31/5/2011 nơi cấp Thái Bình. Tại thời điểm lấy số liệu ngày 21/9/2018 trên hệ thống không còn lưu danh sách các cuộc gọi đi, gọi đến của số điện thoại 0988173330 theo thời gian yêu cầu từ ngày 01/12/2017 đến 31/01/2018.

Theo cung cấp của tổng công ty dịch vụ viễn thông: thông tin của số điện thoại 0942591061 hiện trên hệ thống Vinaphone; ngày cập nhật 21/6/2017 số thuê bao mang tên chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, địa chỉ 43 Vạn Phúc, Hà Nội. Ngày cập nhật 18/4/2018 số thuê bao mang tên chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, địa chỉ 43 Lộc Hòa, thành phố Nam Định. Trong thời gian từ tháng 12/2017 đến tháng 01/2018 trong phụ lục đính kèm có thông tin gọi từ số 0942591061 đến số 0988173330 vào các ngày 05/12/2017, 06/12/2017, 14/12/2017, 20/12/2017, 26/12/2017.

Theo cung cấp của ông Nguyễn Văn Huyên là bố đẻ của chị Hoàn: Chị Nguyễn Thị Kim Hoàn là con gái của tôi, hiện chị Hoàn đã tách khẩu với gia đình tôi, chị Hoàn hiện đang làm ăn, sinh sống tại Hà Nội, địa chỉ như thế nào tôi không nắm rõ. Thỉnh thoảng chị Hoàn có liên lạc với gia đình, tôi sẽ thông báo cho chị Hoàn các văn bản tố tụng Tòa án đã gửi.

Chị Đặng Thị Thanh Hương (trú tại số nhà 51 ngõ 10, phố Tôn Thất Tùng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, là người có nhà cho chị Hoàn thuê) khai: Chị Hoàn có thuê nhà của tôi từ tháng 9/2017 đến tháng 12/2017, do chị Hoàn nợ tiền thuê nhà nên tôi đã chấm dứt hợp đồng với chị Hoàn trước thời hạn. Hiện nay tôi không biết chị Hoàn ở đâu.

Theo cung cấp của văn phòng công chứng Hà Nội: Ngày 06/12/2017 văn phòng công chứng Hà Nội đã nhận được yêu cầu công chứng chuyển nhượng QSDĐ của chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt và anh Đặng Công Chính, chị Đỗ Minh Phượng.

Bản hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 102(4), tờ bản đồ số 27, địa chỉ: thôn Gia Cốc, xã Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt và bên nhận chuyển nhượng anh Đặng Minh Chính, chị Đỗ Minh Phượng đã được công chứng viên văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 06/12/2017, số công chứng 5151/2017, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCN.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ghi rất rõ ý chí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng, đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung, hình thức văn bản công chứng, cụ thể:

- *Về thủ tục công chứng*:

+ Tại thời điểm kí hợp đồng, trước mặt công chứng viên, hai bên đã xuất trình đầy đủ bản chính chứng minh nhân dân; sổ hộ khẩu; đăng kí kết hôn; xác nhận tình

trạng hôn nhân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 908408 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 11/01/2013.

+ Việc kí Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của Luật công chứng và đều có mặt đầy đủ cả hai bên giao kết.

- *Về ý chí của hai bên chủ thể:*

+ Bên chuyển nhượng (chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt) đã nhất trí chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng (anh Đặng Công Chính và chị Đỗ Minh Phượng) toàn bộ thửa đất số 102(4), tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn Gia Cốc, Kiêu Kỵ, Gia Lâm, Hà Nội.

+ Bên nhận chuyển nhượng nhận đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên.

+ Hai bên đã thoả thuận và nhất trí về mọi điều khoản ghi nhận trong bản Hợp đồng; đã tự đọc và nghe công chứng viên đọc lại nguyên văn bản hợp đồng, đã đồng ý và tự nguyện ký, điểm chỉ vào bản hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

+ Tại thời điểm ký Hợp đồng, các bên cam đoan thực hiện nghiêm túc tất cả các điều khoản đã thoả thuận trong Hợp đồng;

- *Năng lực hành vi dân sự* của hai bên tại thời điểm ký hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện không có dấu hiệu của việc bị lừa dối, ép buộc hay bị đe doạ

- *Mục đích, nội dung của bản Hợp đồng* không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Việc giao và nhận tiền giữa chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt và anh Đặng Công Chính, chị Đỗ Minh Phượng được thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên (khoản 2.2 điều 2 nêu tại Hợp đồng). Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Nội không biết chị Nguyễn Thị Kim Hoàn là ai, và cũng không biết việc chị Nguyễn Thị Kim Hoàn chuyển tiền cho chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt.

Tại thời điểm ký hợp đồng và sau khi bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng, Văn phòng công chứng Hà Nội không nhận được bất kỳ khiếu nại gì.

Theo cung cấp văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm:

- Nguồn gốc nhà đất theo Giấy chứng nhận số BM 908408 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 11/01/2013 cho chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt là do chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt nhận chuyển nhượng từ ông Lê Tất Thắng và bà Nguyễn Thị Lợi, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04265/2012, do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội công chứng ngày 12/12/2012.

- Sau khi nhận chuyển nhượng, chi nhánh huyện Gia Lâm chưa thực hiện việc đăng ký biến động nào đối với thửa đất trên.

- Ngoài tranh chấp với ông Đặng Công Chính và bà Đỗ Minh Phượng, chi nhánh huyện Gia Lâm không nhận được bất kỳ thông tin tranh chấp nào khác. Giấy chứng nhận nêu trên chưa được chi nhánh Gia Lâm đăng ký giao dịch đảm bảo tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào.
- Chi nhánh Gia Lâm chưa nhận được thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất trên, không nhận được đơn khiếu nại gì.
- Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động của anh Đặng Công Chính và chị Đỗ Minh Phượng, Chi nhánh Gia Lâm đã thực hiện chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt. Tuy nhiên, chưa trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho anh Đặng Công Chính và chị Đỗ Minh Phượng.

Đối với những nội dung khác ngoài thẩm quyền của Chi nhánh Gia Lâm hiện nay ai đang quản lý, sử dụng) đề nghị Toà án nhân dân quận Cầu Giấy liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cung cấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ: Đối với thửa đất trên hiện nay không có nhà hay tài sản gì trên đất, không ai có hộ khẩu tại địa chỉ trên và không có người sinh sống trên đất.

Theo kết quả của Hội đồng định giá: Thửa đất số 102 (4), tờ bản đồ số 27 tại thôn Gia Cốc, xã Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, thành phố hà Nội trị giá 588.000.000 đồng.

Chị Vân khai: Chị và chị Hoàn có mối quan hệ với nhau từ trước, chị là người giới thiệu cho chị Nguyệt vay tiền của chị Hoàn (chị là cô của chị Nguyệt), sau khi chị Hoàn chuyển cho chị Nguyệt 200.000.000 đồng, chị đã gọi điện thông báo cho anh Chính biết việc chị Nguyệt chỉ nhận của chị Hoàn 200.000.000 đồng. Chứng cứ về việc gọi điện này chị không có để suất trình tại Tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xử và quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt đối với anh Chính, chị Phượng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Chính, chị Phượng có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đối với việc đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/12/2018, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 5151-2017, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCN ngày 06/12/2017 tại Văn phòng công chứng Hà Nội giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Bùi Hữu Thắng trình bày luận cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 41 theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 5151-2017, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCN ngày 06/12/2017 tại Văn phòng công chứng Hà Nội giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt không rút yêu cầu khởi kiện và thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền.

Bị đơn là anh Đặng Công Chính trình bày: anh không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bên phía nguyên đơn anh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm. Về việc ghi âm cuộc gọi điên thoại của chị Nguyễn Thị Thanh Vân đối với anh, anh Chính trình bày không biết nội dung cũng như thời gian mà chị Vân thực hiện cuộc ghi âm này, anh cũng không công nhận và cũng không đồng ý đi giám định giọng nói trong đĩa ghi âm .

Người làm chứng là chị Nguyễn Thị Thanh Vân trình bày: Chị và chị Hoàn có mối quan hệ với nhau từ trước, chị là người giới thiệu cho chị Nguyệt vay tiền của chị Hoàn (chị có quan hệ là cô ruột của chị Nguyệt), sau khi chị Hoàn chuyển cho chị Nguyệt 200.000.000 đồng, chị đã gọi điện thông báo cho anh Chính biết việc chị Nguyệt chỉ nhận của chị Hoàn 200.000.000 đồng. Chứng cứ về việc gọi điện này chị đã xuất trình tại Tòa án cấp phúc thẩm.

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 đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa án sơ thẩm về cách tính án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Nhận thấy:

Về Tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã niêm yết các văn bản tố tụng và giao các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Văn Huyên (là bố của chị Hoàn) nhưng chị Hoàn không có lời khai tại Tòa án nên Tòa án đã căn cứ theo quy định của pháp luật xử vắng mặt chị Hoàn.

Ngày 26/7/2019, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy có thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số:17/2019/TB/TA sữa chữa bản án số 41/2018/DS-ST ngày 28/11/2018.

Ngày 22/11/2019, Tòa án dân thành phố Hà Nội có thông báo số:1374/TB-TA thông báo sửa chữa bổ sung thông báo thụ lý vụ án số 225/2019/TBTL-TA ngày 05/7/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2019/QĐ-PT ngày 27/9/2019; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 405/2019/QĐPT-HPT ngày 23/10/2019 gửi cho các đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2005 là chưa chính xác cần phải áp dụng Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về điều luật áp dụng.

Về hình thức:

Nguyên đơn là bà Ngô Thị Minh Nguyệt làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt

Ngày 06/12/2017 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt và anh Đặng Công Chính cùng vợ là chị Đỗ Minh Phương đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5151/2017, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐCN với nội dung cụ thể như sau: chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt (bên A) đồng ý chuyển nhượng cho anh Đặng Công Chính và vợ là chị Đỗ Minh Phượng (bên B) toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 102(4), tờ bản đồ số 27 – Địa chỉ: Thôn Gia Cốc, xã Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, diện tích 56 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 908408, số vào sổ cấp GCN: CH 06638/59/QĐ-UBND do UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/01/2013. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là: 100.000.000 đồng; Phương thức thanh toán: Hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền trước khi ký hợp đồng này. Việc giao nhận tiền được hai bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Giao nhận đất và các giấy tờ về đất: Bên A đã giao cho bên B thửa đất cùng Bản chính giấy chứng nhận về quyền sử dụng thửa đất nêu trên trước khi ký hợp đồng này.

Trước khi chị Nguyệt ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Chính, chị Phượng có công chứng chứng thực thì chị Nguyệt đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa chị Nguyệt với anh Chính, chị Phượng trong đó thể hiện hai bên đã giao đủ tiền và nhận đủ tiền là 500.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyệt là anh Thắng xác định việc chị Nguyệt viết "tôi đã nhận đủ 500.000.000 đồng" là đúng chữ ký và chữ viết của chị Nguyệt,; tại phiên tòa cấp phúc thẩm chị Nguyệt cùng thừa nhận việc này điều đó thể hiện chị Nguyệt đã tự nguyện thỏa thuận với anh Chính, chị Phượng về việc sang tên quyền sử dụng đất, trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền các bên đã có sự thỏa thuận và trả tiền về viêc chuyển nhượng. Sau đó các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã

được lập tại văn phòng công chứng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014. Mặt khác việc các bên thỏa thuận giao dịch trên phù hợp với điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thực tế hiện nay vợ chồng anh Chính và chị Phượng đang là những người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản chính.

Tại cấp phúc thẩm chị Nguyễn Thị Thanh Vân xuất trình bản ghi âm điện thoại giữa chị Vân với anh Chính nhưng tại phiên tòa anh Chính không công nhận và cũng không đồng ý đi giám định giọng nói trong đĩa ghi âm; hiện nay chị Nguyễn Kim Hoàn không có mặt và không có lời khai tại Tòa án nên không có căn cứ để xem xét tính hợp pháp của chứng cứ này.

Việc chị Nguyệt cung cấp bản cam kết viết ngày 06/12/2017 không có chữ ký và thỏa thuận của anh Chính, chị Phượng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm anh Chính xác định là anh không biết việc thỏa thuận giữa chị Nguyệt với chị Hoàn. Tại cấp phúc thẩm chị Nguyệt và người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyệt cũng không cung cấp được chứng cứ có sự thỏa thuận 03 bên là anh Chính, chị Phượng với chị Nguyệt và chị Hoàn nên việc chị Hoàn thỏa thuận với chị Nguyệt trong bản cam kết này nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng một vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu là có căn cứ.

Việc anh Bùi Hữu Thắng khai chứng cứ về việc chị Nguyệt có gọi điện cho chị Hoàn để yêu cầu và gặp anh Chính, chị Phượng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng: Theo phụ lục đính kèm công văn số 4281 ngày 10/9/2018 của Tổng công ty dịch vụ viễn thông cung cấp thì có nhật ký điện thoại gọi từ số 0942591061 đến số 0988173330, nhưng trong các cuộc gọi này không thể hiện nội dung cuộc gọi như anh Thắng đã khai, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận lời khai của anh Thắng.

Theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Gia Lâm thì sau khi nhận chuyển nhượng, chi nhánh huyện Gia Lâm chưa thực hiện việc đăng ký biến động nào đối với thửa đất trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm phải tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyệt về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh Chính, chị Phượng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyệt, vì yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên yêu cầu của chị Nguyệt trả lại anh Chính, chị Phượng 200.000.000 đồng không được chấp nhận là có căn cứ.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt.

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

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyệt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội là 300.000 đồng; Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về cách tính án phí sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 117 Bộ Luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Xử:

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt đối với anh Nguyễn Công Chính, chị Đỗ Minh Phượng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Anh Chính, chị Phượng có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đối với việc đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Chị Nguyệt phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền chị Nguyệt đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2015/0006038 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy (bút lục 35) nay chuyển thành án phí.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Nguyệt được hoàn trả 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2015/0006801 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy (bút lục 212).

Trường hợp bản án có hiệu lực thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- VKSND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm