TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2022/DS-PT
Ngày: 05/01/2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất ở và đòi tài sản".

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 toạ phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh;
Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương - 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: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 431/2021/TLPT- DS ngày 25 tháng 11 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất ở và đòi tài sản"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 488/2021/QĐ-PT ngày 16/12/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Đức Hiệp, sinh năm 1971;
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Vui, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Tế Tiêu, thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vui: Ông Nguyễn Đức Hiệp (chồng).

- *Bị đơn:*

1. Bà Tạ Thị Thoa, sinh năm 1979;
2. Ông Nguyễn Văn Tuyến sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Thôn Trinh Tiết, xã Đại Hưng, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuyến: Bà Tạ Thị Thoa (vợ).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Phố Đại Đồng, thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn Triều - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Trang – Phó Chủ tịch.

2. Ủy ban nhân dân xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Hai - Chủ tịch.

3. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Mỹ Đức;

Địa chỉ: Phố Đại Đồng, thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Ngọc Phước - Giám đốc.

4. Văn phòng công chứng huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Phố Đại Đồng, thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Hà – Trưởng Văn phòng.

5. Chị Nguyễn Thanh Thủy sinh năm 1999;

Địa chỉ: Thôn Trinh Tiết, xã Đại Hưng, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

- *Người làm chứng.*

1. Ông Hoàng Văn Hữu sinh năm 1990;

2. Bà Hoàng Thị Súy sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, vợ chồng ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui trình bày:***

Do có quan hệ họ hàng nên ngày 26/10/2010, vợ chồng ông bà cho vợ chồng bà Tạ Thị Thoa, ông Nguyễn Văn Tuyến vay 500.000.000 đồng. Khi vay tiền, vợ chồng bà Thoa có lập hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 41, diện tích 121m^2 tại thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội để làm tin và giao cho vợ chồng ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Lãi suất hai bên thỏa thuận là 1.000 đồng/triệu/ngày và vay không có kỳ hạn. Sau khi vay, bà Thoa còn nợ số tiền là 500.000.000 đồng. Ngoài ra, bà Thoa còn vay thêm một khoản tiền và cộng với nợ lãi của số vay 500.000.000 đồng thì vợ chồng bà Thoa còn nợ vợ chồng ông Hiệp thêm 180.000.000 đồng; trong số này, ông không nhớ được nợ lãi bao nhiêu và tiền vay thêm là bao nhiêu.

Ngày 01/06/2012, bà Thoa đã thảo sẵn 01 giấy biên nhận viết tay trong đó xác nhận có vay của ông 680.000.000 đồng và thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 41, diện tích 121m^2 cho ông với giá 680.000.000 đồng. Các bên thống nhất chuyển tiền nợ thành tiền chuyển nhượng đất. Bà Thoa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông vẫn gia hạn đến ngày 30/8/2013, nếu bà Thoa thanh toán nợ cho vợ chồng ông thì sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng trả lại đất cho vợ chồng bà Thoa. Do vợ chồng bà Thoa không trả được tiền nên hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng Công chứng Mỹ Đức chuyển toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi chốt ngày 01/6/2012 là 680.000.000 đồng thành tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 41. Ông Hiệp đã kê khai, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức Hiệp. Đến khi gọi được người để định bán thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Thoa thì ông Hiệp vào đo đạc mới phát hiện diện tích đất thực tế chỉ có hơn 90m^2, không đủ 121m^2 như thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó, ông đã đề nghị và Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Vì thế, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng bà Thoa vô hiệu; vợ chồng bà Thoa phải trả 680.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 01/6/2012 đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 13,5%/năm (1,125%/tháng): 7.650.000 đồng/tháng (255.000 đồng/ngày) x 9 năm 3 tháng 21 ngày (3.400 ngày) = 867.000.000 đồng, tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 1.547.000.000 đồng.

**** Bị đơn là bà Tạ Thị Thoa, ông Nguyễn Văn Tuyến trình bày:***

Bà Thoa xác nhận nội dung ngày 26/10/2010, vợ chồng bà có vay 500.000.000 đồng của vợ chồng ông Hiệp đúng như ông Hiệp trình bày và vợ chồng bà có đưa "sổ đỏ" thửa đất số 41 xã Hợp Thanh của ông bà cho ông Hiệp để làm tin. Đến ngày 01/6/2012, giữa vợ chồng bà với ông Hiệp chốt nợ gốc, nợ lãi với nhau là 680.000.000 đồng. Theo đề nghị của vợ chồng ông Hiệp thì vợ chồng ông Hiệp cùng vợ chồng bà đã tự nguyện thỏa thuận vợ chồng bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 41 tại thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức diện tích 121m^2 tại Văn phòng Công chứng Mỹ Đức cho ông Hiệp với giá 680.000.000 đồng. Số tiền này được thanh toán, đối trừ, gán nợ cho nhau xong. Trước khi bán đất, bà đã đưa ông Hiệp vào xem đất, bà đã chỉ rõ tứ cận thửa đất của bà là thửa đất đã được bà xây bờ móng kè đá hộc rộng gần 01 m và cao gần 01 m bao quanh thửa đất và có bà Hoàng Thị Súy làm chứng. Về giấy biên nhận ngày 01/6/2012 bà cung cấp cho Tòa án cấp giám đốc thẩm có nội dung ghi: "diện tích đất sử dụng hiện tại là 90m^2", "và sau này chú Hiệp không thắc mắc gì khi diện tích còn thực tế đã xây móng còn 90m^2" là đúng sự thật, do chị Nguyễn Thanh Thủy con gái bà viết nhưng do ông Hiệp nhờ nên cháu mới viết hộ thêm vào nội dung sự việc này. Như vậy, bên chuyển nhượng là vợ chồng bà và bên

nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Hiệp đã thanh toán cho nhau xong toàn bộ tiền mua đất, đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng đất. Vợ chồng bà đã bàn giao đất xong cho vợ chồng ông Hiệp và ông Hiệp đã kê khai, đăng ký và đã được UBND huyện Mỹ Đức cấp xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hiệp. Ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vô lý của các nguyên đơn.

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

***- Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đứctrình bày*:**

Trước khi vợ chồng bà Thoa và vợ chông ông Hiệp chuyển nhượng đất cho nhau thì diện tích của thửa đất đã có sự thay đổi. Năm 2004, ông Hoàng Văn Tự là chủ cũ của thửa đất đã hiến một phần đất cho họ Hoàng để làm ngõ đi nên diện tích của thửa đất chỉ còn 97,6 m^2. Do các bên không kê khai biến động của thửa đất nên ngày 15/7/2013, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41, diện tích 121m^2 cho ông Nguyễn Đức Hiệp. Vì vậy, ngày 30/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức ban hành Quyết định số: 1226/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hiệp: "Điều 1. Thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: - Giấy chứng nhận có số CRI BN 505327, số vào sổ: 33775, cấp ngày 15/7/2013, tại tờ bản đồ số 6 xã Hợp Thanh, thửa 41, diện tích 121m^2 chủ sử dụng ông Nguyễn Đức Hiệp thường trú tại thôn Tế Tiêu, thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức vì cấp sai diện tích". Hồ sơ hủy Giấy chứng nhận đứng tên ông Hiệp gồm có quyết định số 1226/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 nêu trên. Sau khi hủy Giấy chứng nhận nêu trên người sử dụng đất vẫn được xác định theo Điều 2 của quyết định 1226: "Giao UBND xã Hợp Thanh tiến hành thu hồi 01 Giấy chứng nhận bàn giao về phòng Tài nguyên – Môi trường để hủy Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật xong trước ngày 15/7/2014 đồng thời hướng dẫn làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức Hiệp theo quy định". Kết quả đo đạc thực tế thửa đất 91,8m^2, đơn vị đo đạc chịu trách nhiệm về kết quả đo đạc.

- Văn phòng công chứng Mỹ Đức trình bày:

Ngày 01/6/2012, Văn phòng Công chứng Mỹ Đức có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 41, diện tích 121m^2 ở thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giữa người nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Hiệp với người chuyển nhượng là vợ chồng bà Thoa. Tuy nhiên, việc giao nhận đất cũng như thanh toán tiền giữa các bên Văn phòng Công chứng không chứng thực mà các bên tự thực hiện với nhau.

***- Ủy ban nhân dân xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức trình bày*:**

Ủy ban nhân dân xã Hợp Thanh đã cung cấp toàn bộ hồ sơ, tài liệu đang lưu giữ. Đối với hiện trạng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 xã Hợp Thanh, Ủy ban nhân dân xã Hợp Thanh có quan điểm đúng như Hội đồng xem xét thẩm định tại

chỗ của huyện đã xác định là phần đất đã được bà Tạ Thị Thoa xây tường móng đá kè bao xung quanh trước khi bán cho ông Nguyễn Đức Hiệp, không có tranh chấp với các hộ liền kề về ranh giới, vị trí đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bàn giao đất, ông Hiệp đã đến Ủy ban nhân dân xã Hợp Thanh kê khai, đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy "sổ đỏ" cấp cho ông Hiệp đã bị thu hồi, hủy bỏ nhưng ông Hiệp và bà Thoa đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng chuyển nhượng đất; đã bàn giao xong đất trên thực tế. Tại Điều 2 Quyết định số: 1226/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức đã khẳng định: "Giao UBND xã Hợp Thanh tiến hành thu hồi 01 Giấy chứng nhận bàn giao về phòng Tài nguyên – Môi trường để hủy Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật xong trước ngày 15/7/2014 đồng thời hướng dẫn làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức Hiệp theo quy định". Người làm chứng bà Hoàng Thị Súy, sinh năm 1968 ở thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức quá trình làm việc với Tòa án khai rõ: "Việc bà Tạ Thị Thoa chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức Hiệp ngày 01/6/2012 diện tích thực tế của thửa đất chuyển nhượng bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Thoa đã kè móng đá thửa đất và bà Súy có chứng kiến bà Thoa đưa ông Hiệp đến thửa đất nêu trên để thống nhất việc đo đạc. Ông Hiệp có đến xem hiện trạng thửa đất khi nhận chuyển nhượng của bà Thoa. Bà Súy khẳng định đây là quan điểm sau cùng và có giá trị nhất, mọi ý kiến khác ý kiến này vô giá trị".

- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Mỹ Đức trình bày: Hiện đơn vị không lưu giữ hồ sơ gì.

- Chị Nguyễn Thanh Thủy trình bày: Việc làm Giấy biên nhận ngày 1/6/2012 giữa bà Thoa và ông Hiệp thì chị không biết sự việc trên vì lúc đó chị học cấp hai, lớp mấy thì không nhớ rõ chỉ biết vào một buổi trưa chú Hiệp nhà ở Tế Tiêu, Đại Nghĩa đi đến nhà chị nhờ chị viết thêm vào mấy tờ giấy trắng, trước khi chị viết thì chú Hiệp có nói mẹ của chị là bà Thoa đang trên nhà chú nên đã nhờ chị viết. Chị viết xong chú Hiệp cầm toàn bộ các giấy tờ đã nhờ chị viết rồi đi về nhà.

**** Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số: 102/TB-CSĐT ngày 02/10/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Mỹ Đức thể hiện:***

Ngày 25/10/2018, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Mỹ Đức tiếp nhận kiến nghị khởi tố của Tòa án nội dung: Khoảng tháng 10 năm 2010 bà Tạ Thị Thoa đến nhà ông Nguyễn Đức Hiệp vay số tiền là 500.000.000 đồng. Đến năm 2012, ông Hiệp cho bà Thoa vay thêm số tiền là 180.000.000 đồng, tổng số tiền vay là 680.000.000 đồng. Ngày 01/6/2012, bà Thoa làm giấy biên nhận thế chấp cho ông Nguyễn Đức Hiệp một thửa đất có diện tích 121m^2 (thửa số 41, tờ

bản đồ số 6) tại thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội để đảm bảo số tiền vay. Do giấy biên nhận bị điền thêm vào nội dung, ông Nguyễn Đức Hiệp có đơn tố giác bà Tạ Thị Thoa có hành vi giả mạo tài liệu với mục đích không trả số tiền đã vay của ông Hiệp. Căn cứ vào tài liệu thu thập được, xác định: Giấy biên nhận trên là do Nguyễn Thanh Thủy sinh năm 1999 con gái bà Tạ Thị Thoa trú tại thôn Trinh Tiết, xã Đại Hưng, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội viết dòng chữ "diện tích đất sử dụng hiện tại là 90m^{2}" và "và sau này chú Hiệp không thắc mắc gì khi diện tích còn thực tế đã xây móng còn 90m^{2}". Thủy khai được ông Hiệp nhờ viết, nhưng ông Hiệp phủ nhận. Mặt khác vụ việc trên đang được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức giải quyết nên không có dấu hiệu của tội phạm hình sự.

**** Người làm chứng:***

- Ông Hoàng Văn Hữu trình bày:

Ông chứng kiến thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 13/5/2020 đối với thửa đất số 41 là thửa đất tiếp giáp với thửa đất của ông. Ông thấy phần móng đá xây dựng trên đất đúng đất của bà Thoa và không lấn sang đất của ông, ông không có ý kiến gì.

- Bà Hoàng Thị Súy trình bày:

Bà quen, biết bà Tạ Thị Thoa sinh năm 1979 ở thôn Trinh Tiết, xã Đại Hưng và ông Nguyễn Đức Hiệp sinh năm 1971 ở tổ dân phố Tế Tiêu, thị trấn Đại Nghĩa. Bà Thoa là người bán đất, ông Hiệp là người mua đất. Đất tranh chấp nguồn gốc là đất của bố bà là ông Hoàng Văn Tự mất năm 2005. Sau đó, gia đình bà làm "bìa đỏ" thừa kế đứng tên bà và bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Tạ Thị Thoa. Diện tích đất có thế nào thì bà bán như thế, bà không nhớ diện tích cụ thể. Sau khi bán thì bà Thoa là người xây ba bờ móng đá kè xung quanh thửa đất. Bà thừa nhận biết rõ việc bà Tạ Thị Thoa chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức hiệp ngày 01/6/2012 diện tích thực tế của thửa đất chuyển nhượng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Thoa đã kè móng đá thửa đất và bà có chứng kiến bà Thoa có đưa ông Hiệp đến thửa đất nêu trên để thống nhất việc đo đạc. Ông Hiệp có đến xem hiện trạng thửa đất khi nhận chuyển nhượng của bà Thoa. Đây là quan điểm sau cùng và có giá trị nhất, mọi ý kiến khác vô giá trị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Mỹ Đức đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản đối với bà Tạ Thị Thoa, ông Nguyễn Văn Tuyến.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hiệp, bà Vui phải chịu 10.320.000 đồng chi phí tố tụng; trong đó chi phí giám định là 5.320.000 đồng, chi phí xem xét

thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Ông Hiệp, bà Vui đã nộp xong.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý, ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đơn kháng cáo của ông Hiệp, bà Vui có nội dung chính: Toà án nhân dân huyện Mỹ Đức xét xử bằng Bản án dân sự sơ thẩm không có căn cứ pháp lý, thiếu khách quan, không phù hợp với các cam kết của các bên khi chuyển nhượng, xâm hại nghiêm trọng đến các quyền, lợi hợp pháp của ông bà. Căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về hợp đồng dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng không đúng diện tích là vô hiệu cần phải huỷ bỏ. Ông bà đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên huỷ bỏ Bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng, ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tại thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội là của vợ chồng bà Tạ Thị Thoa, ông Nguyễn Văn Tuyến, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do có quan hệ họ hàng nên ngày 26/10/2010, vợ chồng ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui cho vợ chồng bà Tạ Thị Thoa, ông Nguyễn Văn Tuyến vay 500.000.000 đồng. Lãi suất hai bên thỏa thuận là 1.000đồng/triệu/ngày, vay không có kỳ hạn. Khi vay tiền, vợ chồng bà Thoa có lập "Giấy biên nhận tiền bán đất" có nội dung chuyển nhượng thửa đất số 41, diện tích 121m^2 tại thôn Vài, xã Hợp Thanh, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội để làm tin. "Giấy biên nhận tiền bán đất" có nội dung: *Vợ chồng bà Thoa, ông Tuyến chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Hiệp, bà Vui với giá 500.000.000 đồng; vợ chồng bà Thoa đã nhận đủ tiền và đã giao đủ giấy tờ liên quan đến nhà đất trên cho ông Hiệp.*

Đến ngày 01/6/2012, giữa vợ chồng bà Thoa, ông Tuyến với vợ chồng ông Hiệp, bà Vui đã chốt nợ gốc, nợ lãi với nhau là 680.000.000 đồng. Cùng ngày 01/6/2012 vợ chồng bà Thoa, ông Tuyến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 41 tại thôn Vài, xã Hợp Thanh có diện tích 121m^2 cho vợ chồng ông Hiệp, bà Vui tại Văn phòng Công chứng huyện Mỹ Đức để trừ nợ. Ông Hiệp, bà Vui đã nhận đất, kê khai và đăng ký. Ngày 15/7/2013, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức Hiệp.

Xem xét yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hiệp với vợ chồng bà Thoa không đúng diện tích là vô hiệu và yêu cầu vợ chồng bà Thoa phải trả cho ông Hiệp 680.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 01/6/2012 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, thấy rằng:

Về diện tích đất chuyển nhượng:

Người làm chứng, bà Hoàng Thị Súy xác nhận: Đất tranh chấp nguồn gốc là đất của bố bà là ông Hoàng Văn Tự mất năm 2005. Sau đó, gia đình bà làm "bìa đỏ" thừa kế đứng tên bà và bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Tạ Thị Thoa. Diện tích đất có thế nào thì bà bán như thế, bà không nhớ diện tích cụ thể. Sau khi bán thì bà Thoa là người xây ba bờ móng đá, kè xung quanh thửa đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định bà Thoa đã xây các đoạn móng đá bao quanh thửa đất gồm: Đoạn 1, rộng 0,54m x 5,79m; đoạn 2, rộng 0,54m x dài 6,27m; đoạn 3, rộng 0,54m x 15m.

Xét thấy, thửa đất có tứ cận ổn định, không tranh chấp với ai, không thay đổi hiện trạng từ khi ông Hiệp nhận chuyển nhượng. Đất chuyển nhượng là cả thửa đất chứ không phải là chuyển nhượng một phần thửa đất. Bà Thoa khai rằng: Trước khi bán đất thì bà đã đưa ông Hiệp đi xem đất, bà đã chỉ rõ tứ cận thửa đất của bà là thửa đất đã được bà xây bờ móng kè đá hộc rộng gần 01 m và cao gần 01 m bao quanh thửa đất, khi đó có bà Hoàng Thị Súy làm chứng. Người làm chứng, bà Hoàng Thị Súy xác nhận: Khi chuyển nhượng, bà tận mắt chứng kiến bà Thoa đưa ông Hiệp đến thửa đất nêu trên. Mặt khác, khi lập "Giấy biên nhận

tiền bán đất" ngày 26/10/2010, bà Thoa đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hiệp và ông Hiệp đã giữ giấy này cho đến khi hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 01/6/2012 là gần 2 năm. Diện tích đất chuyển nhượng không cách quá xa nơi thường xuyên sinh sống của ông Hiệp. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Hiệp xác nhận: Thửa đất chuyển nhượng cách nơi ông Hiệp đang ở khoản 3-4km; ông Hiệp kinh doanh tại nhà từ hàng chục năm nay và ông đã từng chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng ngày 01/6/2012 được xác định là giao dịch thực tế và trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ông Hiệp đã kiểm tra đất tại thực địa. Sau khi nhận chuyển nhượng chính ông Hiệp là người thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký và ngày 15/7/2013, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức Hiệp.

Như vậy, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên là công khai, ngay thẳng, không bị lừa dối; do đó, không bị vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005. Bản án dân sự sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp với thực tế giao dịch, phù hợp quy định của pháp luật.

Do yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên yêu cầu đòi lại tài sản (tiền vay) của ông Hiệp, bà Vui đã được trừ (gán nợ) khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không được chấp nhận.

Như đã trích dẫn và phân tích trên, Bản án dân sự sơ thẩm đã xem xét, đánh giá, áp dụng đúng các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự để giải quyết vụ án; kháng cáo của ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui không có cơ sở, không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 271, 273, 278, 280, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 109, 121, 122, 127, 688, 697, 699, 670, 701, 702, 705 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 của Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 195, 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán

Toà án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản đối với bà Tạ Thị Thoa, ông Nguyễn Văn Tuyến.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hiệp, bà Vui phải chịu 10.320.000 đồng chi phí tố tụng; trong đó: Chi phí giám định là 5.320.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Ông Hiệp, bà Vui đã nộp xong.

3. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức Hiệp và bà Nguyễn Thị Thanh Vui liên đới phải chịu 58.710.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.600.000 đồng theo Biên lai thu số 0842 ngày 16/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức; ông Hiệp và bà Vui còn phải nộp tiếp là 43.110.000 đồng *(bốn ba triệu một trăm mười nghìn đồng)*; phần của ông Hiệp là 21.555.000 đồng, phần của bà Vui là 21.555.000 đồng.

* Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh Vui mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 038645 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND huyện Mỹ Đức;*
- *Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng, hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn