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: **156** /2019/DS-PT
Ngày: 20/6/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ***Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến***

Các Thẩm phán: ***Ông Lại Vĩnh Trung***

Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký phiên tòa: ***Bà Vương Thùy Dương***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: ***Bà Trần Thị Ngoan*** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/6/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2019/TLPT-DS ngày 28/01/2019 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2019/QĐ-PT ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa:

- *Nguyên đơn*: Anh Bùi Xuân Thắng, sinh năm 1975; nơi cư trú hiện nay: Phòng 918, Tòa nhà Rainbow, khu đô thị mới Văn Quán - Yên Phúc, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Quang – VPLS Gia Bảo, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: số 23/84 Trần Quang Diệu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

- *Bị đơn*: Bà **Đặng Thị Tỵ**, sinh năm 1954.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số 50 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện nay: xóm Quán Hạ, thôn Nguyên Xá, xã Phương Tú, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Lê Văn Dũng, sinh năm 1970; trú tại: số nhà 48, ngõ 2 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội.

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

1. Chị Lê Thị Hoan, sinh năm 1973, trú tại: Số 46, phố Nguyễn Viết Xuân, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, địa chỉ: Số 92 C phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

3. Văn phòng công chứng Từ Liêm, địa chỉ: Số 24 A khu nhà ở bán X1, khu Liên Cơ quan, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

- *Người làm chứng*:

1. Chị Bùi Hồng Hạnh, sinh năm 1974; trú tại: số 3, tập thể Lê Hồng Phong, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Chị Phạm Thị Thanh Tâm, sinh năm 1977; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số 50 phố Nhuệ Giang, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(Anh Bùi Xuân Thắng, bà Đặng Thị Tỵ, anh Lê Văn Dũng, luật sư Nguyễn Văn Quang có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Năm 2011, thông qua chị Bùi Hồng Hạnh giới thiệu, nguyên đơn anh Bùi Xuân Thắng biết bà Đặng Thị Tỵ muốn bán căn nhà 2,5 tầng tại số 50 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội trên thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, diện tích 31m^2 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 172); đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 571396, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0821.QSDĐ/HĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp cho hộ bà Đặng Thị Tỵ ngày 12/12/2001. Do anh Thắng làm nghề dạy lái xe, thường xuyên đi vắng, còn vợ anh Thắng thì chuẩn bị sinh con nên anh Thắng đã nhờ chị Bùi Hồng Hạnh trực tiếp giao dịch với bà Tỵ về việc mua bán. Qua trao đổi, thương lượng, anh Thắng nhất trí mua nhà, đất trên với giá 1.500.000.000 đồng (trong đó giá trị đất là 1.400.000.000 đồng, giá trị nhà là 100.000.000 đồng).

Ngày 28/6/2011, chị Hạnh đặt cọc cho bà Tỵ 500.000.000 đồng, bà Tỵ có viết "*Giấy biên nhận đặt cọc tiền nhà*". Đến chiều cùng ngày, bà Tỵ nhận tiếp của chị Hạnh 500.000.000 đồng.

Do bà Tỵ không thường xuyên ở tại nhà, đất này nên để thuận tiện cho việc hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, anh Thắng nhờ chị Lê Thị Hoan thay mặt bà Tỵ làm các thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, ngày 29/6/2011, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội, bà Tỵ làm hợp đồng ủy quyền cho chị Hoan được quản lý, sử dụng và thay mặt bà Tỵ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 172 và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 589.2011/HĐUQ ngày 29/6/2011.

Ngày 30/6/2011, bà Tỵ nhận tiếp của chị Hạnh 400.000.000 đồng; còn lại 100.000.000 đồng thỏa thuận khi nào hoàn thành việc sang tên trước bạ nhà, đất thì sẽ thanh toán hết. Bà Tỵ đã giao cho chị Hạnh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu, Đơn xin xác nhận chưa kết hôn lần nào ngày 07/6/2011 của bà Tỵ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phương Tú, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội ngày 08/6/2011, sau đó chị Hạnh giao lại cho anh Thắng.

Ngày 29/7/2011, tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, thành phố Hà Nội, anh Thắng và chị Hoan (đại diện theo ủy quyền của bà Tỵ) ký hợp đồng về việc chuyển nhượng thửa đất số 172 của bà Tỵ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1669/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2011.

Sau khi nhận chuyển nhượng và có các giấy tờ cần thiết cho việc làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, anh Thắng đi làm thủ tục sang tên nhà, đất thì được biết bà Tỵ đã có đơn đề nghị dừng việc giao dịch, chuyển nhượng nhà, đất trên. Sau đó anh Thắng nhiều lần yêu cầu bà Tỵ bàn giao nhà, đất, nhưng bà Tỵ không đồng ý.

Vì vậy anh khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà Tỵ bàn giao nhà, đất, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; anh sẽ thanh toán nốt cho bà Tỵ 100.000.000 đồng.

- Bà Đặng Thị Tỵ trình bày: Do có quan hệ quen biết với chị Phạm Thị Thanh Tâm nên năm 2009 bà cho chị Tâm mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn lấy tiền mở lớp mầm non tư thục. Sau đó, bà đòi nhiều lần nhưng chị Tâm khất chưa trả. Ngày 07/6/2011, chị Tâm gặp bà để trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại hỏi mượn tiếp và nhờ bà đi cùng đến vay tiền của người quen là anh Đặng Văn Tuấn. Do thương chị Tâm nên bà đồng ý và yêu cầu chị Tâm viết "*Giấy mượn nhà*" từ ngày 07/6/2011 đến ngày 07/9/2011, có sự chứng kiến của anh Đặng Văn Tuấn và anh Nguyễn Văn Hải.

Ngày 28/6/2011, chị Tâm gọi bà, nói mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay tiền của chị Bùi Hồng Hạnh cho rẻ và bảo bà ký nhận. Do đang mệt, đầu óc choáng váng (vì bà đang điều trị bệnh thoái hóa đốt sống cổ và thiểu năng tuần hoàn não), chị Tâm lại giục ký nên bà đã ký.

Ngày 29/6/2011, chị Tâm đưa bà đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, tại đây bà gặp chị Hạnh và một số người nữa. Có người đưa cho bà tờ giấy bảo bà đọc rồi ký, nhưng do bà không có kính, đầu óc lại đang choáng váng nên không đọc được và do chị Tâm liên tục giục, vì thế bà ký luôn.

Ngày 30/6/2011, chị Tâm và chị Hạnh vào nhà, bảo bà ký giấy tờ gì đó, lúc đó đầu óc bà vẫn đang choáng váng và chị Tâm lại giục nên bà ký tiếp.

Đến ngày 04/7/2011, nghe thông tin chị Tâm lừa mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhiều người để vay tiền, bà đã đi tìm nhưng không gặp được chị Tâm nên đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tú hỏi thì được biết văn bản ký ngày 29/6/2011 là hợp đồng ủy quyền cho chị Hoan bán nhà, đất của bà. Ngày 16/7/2011, bà đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận Hà Đông không thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng nhà, đất của bà; đồng thời gửi đơn đến cơ quan Công an các cấp tố cáo hành vi lừa đảo của chị Tâm.

Ngày 03/8/2011, bà được biết chị Hoan đã bán nhà, đất của bà cho anh Thắng. Sau đó chị Hạnh và chị Hoan nhiều lần vào nhà, giục bà bán nhà. Lúc đó, bà có hỏi chị Hạnh là "*Hạnh cho ai vay tiền*" thì chị Hạnh nói cho Tâm vay tiền. Bà bảo chị Hạnh viết giấy là cho Tâm vay tiền, còn bà là người bảo hộ, nhưng chị Hạnh không viết nên bà không đồng ý bán nhà.

Với những lý do trên, bà Tỵ không thừa nhận việc bán nhà và thửa đất số 172. Thực tế, bà chỉ cho chị Tâm mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền. Toàn bộ giấy tờ về việc bán nhà, đất của bà là do chị Tâm chủ động làm và lừa bà ký, do vậy bà không thừa nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng ủy quyền cho chị Hoan và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hoan với anh Thắng; không thừa nhận việc nhận tiền bán nhà, đất; đồng thời yêu cầu giám định chữ viết trong "*Giấy biên nhận đặt cọc tiền nhà*".

Quá trình giải quyết vụ án, bà Tỵ có yêu cầu phản tố đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Thắng đang giữ và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Chị Lê Thị Hoan trình bày: Năm 2011, anh Thắng có nhờ chị Hạnh làm thủ tục mua nhà, đất của bà Tỵ. Do anh Thắng bận nên nhờ chị đứng tên hợp đồng ủy quyền của bà Tỵ và chị đã ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú. Sau đó chị làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Thắng theo nội dung của Hợp đồng ủy quyền.

+ Chị Bùi Hồng Hạnh trình bày: Do biết anh Thắng đang có nhu cầu mua nhà và thông qua chị Tâm giới thiệu, chị biết có căn nhà của bà Tỵ trong Hà Trì đang muốn bán nên giới thiệu cho anh Thắng. Sau khi đưa anh Thắng đi xem và anh Thắng đồng ý mua, anh Thắng đã nhờ chị đứng ra giao dịch mua nhà. Chị đã gặp bà Tỵ để giao dịch, bà Tỵ đồng ý bán với giá 1.500.000.000 đồng. Ngày 28/6/2011 chị và bà Tỵ đã lập giấy đặt cọc mua nhà. Do hôm đó bà Tỵ không có

đầy đủ giấy tờ nên hôm sau mới ra Văn phòng công chứng Nguyễn Tú để làm hợp đồng ủy quyền cho chị Hoan (do anh Thắng nhờ chị Hoan đứng ra nhận ủy quyền). Chị đã giao cho bà Tỵ 03 lần tiền, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng hẹn khi nào hoàn tất thủ tục mua bán thì thanh toán nốt. Bà Tỵ đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân cho chị giữ và chị đã giao lại cho anh Thắng.

+ Chị Phạm Thị Thanh Tâm trình bày: Năm 2009, chị mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tỵ để thế chấp vay tiền Quỹ tín dụng Nguyễn Trãi. Đến năm 2011, chị trả tiền và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại bà Tỵ. Sau đó chị lại mượn tiếp để vay tiền của anh Tuấn, khi mượn có viết "*Giấy mượn nhà*". Sau đó mấy ngày, bà Tỵ đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói là để đi vay chỗ khác cho rẻ, chị đã lấy về trả cho bà Tỵ. Nhưng sau đó, bà Tỵ không vay tiền giúp chị được. Khoảng cuối tháng 6/2011, bà Tỵ nhờ chị đưa ra Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, tại đây bà Tỵ đưa cho chị Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân và nhờ chị đi đóng tiền lệ phí, lúc này chị mới biết là bà Tỵ làm hợp đồng ủy quyền về nhà, đất. Khi chị chở bà Tỵ về số 96 phố Tô Hiệu (là trụ sở trường mầm non, nơi chị làm việc) thì chị thấy chị Hạnh đến giao cho bà Tỵ 500.000.000 đồng, bà Tỵ bảo chị ký làm chứng vào tờ giấy do bà Tỵ viết đã nhận 500.000.000 đồng tiền bán nhà, đất. Chiều cùng ngày, bà Tỵ và chị Hạnh lại đến, chị Hạnh giao tiếp một khoản tiền cho bà Tỵ, nhưng lần này không cần chị ký làm chứng.

- Tài liệu thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Tại công văn số 3810/CV-PC44(Đ3) ngày 18/7/2014 của Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an thành phố Hà Nội xác định: Những người bị hại trong vụ án Phạm Thị Thanh Tâm phạm tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản không có ai là Đặng Thị Tỵ ở địa chỉ: số 50 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

+ Tại biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 30/5/2017 thể hiện: tài sản định giá là nhà và đất tại số 50 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, diện tích 31m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 571396 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp ngày 12/12/2001 đứng tên hộ bà Đặng Thị Tỵ, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0821.QSDĐ/HĐ).

Quan sát từ bên ngoài thì thấy trên đất có nhà xây kiên cố 02 tầng, 01 tum. Cửa nhà hiện đang khóa, không có ai mở cửa và không có ai ở trong nhà nên Hội đồng định giá không vào trong xem được. Theo chính quyền địa phương cung cấp thì ngôi nhà này khóa cửa bỏ không nhiều năm nay, hiện tại không có ai ở tại nhà, đất này.

Hội đồng định giá xác định: Nhà xây kiên cố 02 tầng, 01 tum (tổng diện tích 93m^2) trị giá 147.000.000 đồng; đất 31m^2 x 31.000.000 đồng/m^2 = 961.000.000 đồng, tổng cộng là 1.108.000.000 đồng.

+ Tại kết luận giám định số 530/C54-P5 ngày 19/01/2018 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên Đặng Thị Tỵ tại trang thứ nhất trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của bà Đặng Thị Tỵ trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký, viết ra.

Với nội dung như trên, tại bản án số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Xuân Thắng; không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Tỵ. Cụ thể như sau:

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2011 giữa bà Đặng Thị Tỵ với chị Lê Thị Hoan, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2011 giữa bà Tỵ (do chị Lê Thị Hoan đại diện) với anh Bùi Xuân Thắng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Tỵ phải bàn giao cho anh Thắng toàn bộ thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, diện tích 31m^2 tại: Hà Trì, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 571396, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0821.QSDĐ/HĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp cho hộ bà Đặng Thị Tỵ ngày 12/12/2001 và ngôi nhà 2,5 tầng đang tồn tại trên đất. Nhà và đất nêu trên có địa chỉ hiện tại là số 50 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Khi thực hiện việc bàn giao nhà, đất cho anh Bùi Xuân Thắng thì tất cả những người đang sinh sống tại nhà, đất này (nếu có) phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án. Anh Thắng và bà Tỵ có trách nhiệm làm các thủ tục sang tên, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Anh Bùi Xuân Thắng phải thanh toán cho bà Đặng Thị Tỵ 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

2. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Tỵ về việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 571396, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0821.QSDĐ/HĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp cho hộ bà Đặng Thị Tỵ ngày 12/12/2001.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/12/2018, anh Lê Văn Dũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Tỵ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được để giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: sau khi phân tích nội dung, đại diện VKS đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự ; quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về tư cách tham gia tố tụng của Văn phòng công chứng Nguyễn Tú và Văn phòng công chứng Từ Liêm: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên tại Tòa án cấp phúc thẩm cả 02 Văn phòng công chứng đều đồng ý tham gia tại cấp phúc thẩm, không đề nghị tham gia tại cấp sơ thẩm và đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm. Việc không đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Tú và Văn phòng công chứng Từ Liêm vào tham gia tố tụng là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Bị đơn kháng cáo đề nghị đưa anh Tuấn, anh Hải tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Tuy nhiên, ***"Giấy mượn nhà"*** có chữ ký của anh Đặng Văn Tuấn, anh Nguyễn Văn Hải chỉ thể hiện nội dung 02 anh làm chứng trong việc bà Tỵ cho chị Tâm mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải làm chứng trong việc ủy quyền hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên HĐXX xét thấy không cần thiết phải triệu tập anh Tuấn, anh Hải tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

[2]. Về nội dung vụ án:

Anh Thắng khởi kiện yêu cầu bà Tỵ thực hiện bàn giao nhà đất có địa chỉ hiện tại là số 50 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cho anh theo đúng nội dung hợp đồng, bà Tỵ có yêu cầu phản tố buộc anh Thắng phải trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng. Bà Tỵ đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí cho yêu cầu trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận không phải nộp tạm ứng án phí, nên chấp

nhận việc bà Tỵ đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí nêu trên cho yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà của bà.

Về hợp đồng ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền giữa bà Đặng Thị Tỵ và chị Lê Thị Hoan được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú ngày 29/6/2011 có đầy đủ chữ ký của bà Tỵ, chị Hoan và Công chứng viên. Bà Tỵ khai bị chị Tâm lừa ký nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Chị Hoan, chị Hạnh, chị Tâm không thừa nhận lời khai của bà Tỵ. Cơ quan điều tra cũng đã triệu tập bà Tỵ đến làm việc về nội dung tố cáo chị Tâm lừa đảo, nhưng trong văn bản số 3810/CV-PC44(Đ3) ngày 18/7/2014, cơ quan điều tra xác định trong vụ án chị Tâm phạm tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản không có bị hại là bà Đặng Thị Tỵ.Tại đơn kháng cáo bị đơn trình bày chị Hoan không biết ký hợp đồng ủy quyền với ai, không nhận diện được bà Tỵ; lời khai của chị Hạnh và chị Tâm khai không thống nhất về địa điểm giao tiền cho bà Tỵ; bà Tỵ không nhận bất cứ đồng nào từ chị Hạnh giao cho. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 530/C54-P5 ngày 19/01/2018 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát đã kết luận: các văn bản gồm **"*Giấy biên nhận đặt cọc tiền nhà*", "*Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân*"** (là thủ tục để lập hợp đồng ủy quyền) **đều do bà Tỵ trực tiếp viết và ký tên**. Tại công văn số 06/CCNT ngày 18/4/2019, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú đã xác định VPCC Nguyễn Tú đã thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền nêu trên hoàn toàn đúng trình tự, đúng quy định pháp luật. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời khai của bà Tỵ về việc bà bị lừa đảo, ép buộc ký Hợp đồng ủy quyền cũng như không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Tỵ (do chị Lê Thị Hoan đại diện) với anh Bùi Xuân Thắng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, thành phố Hà Nội, số công chứng 1669/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2011 có đầy đủ chữ ký của chị Hoan, anh Thắng và Công chứng viên; nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với nội dung của Hợp đồng ủy quyền và phù hợp với quy định của pháp luật. Tại công văn số 132/CV-CPCC ngày 08/5/2019, Văn phòng công chứng Từ Liêm khẳng định thời điểm giao kết hợp đồng, bên mua và bên chuyển nhượng theo ủy quyền đều đủ điều kiện tham gia giao kết hợp đồng, đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, tự nguyện tham gia giao kết. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có giá trị pháp lý và có hiệu lực pháp luật.

Do xác định hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Tỵ buộc anh Thắng phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tỵ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tỵ.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, nhưng do có thiếu sót đã nêu trên nên sửa án sơ thẩm về cách tuyên. Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí:

- Án phí sơ thẩm : Do bà Tỵ đã ngoài 60 tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm. Anh Thắng phải chịu án phí sơ thẩm là : 5% x 100.000.000đồng = 5.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm : Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 của BLTTDS: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

- Áp dụng các điều 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều 581, 584, 585, 586, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Xuân Thắng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Tỵ. Cụ thể như sau:

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2011 giữa bà Đặng Thị Tỵ với chị Lê Thị Hoan, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, số công chứng 589.2011/HĐUQ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2011 giữa bà Đặng Thị Tỵ (do chị Lê Thị Hoan đại diện) với anh Bùi Xuân Thắng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, thành phố Hà Nội, số công chứng 1669/2011/HĐCNQSDĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Đặng Thị Tỵ phải bàn giao cho anh Bùi Xuân Thắng toàn bộ thửa đất số 172, tờ bản đồ số 01, diện tích 31m^2 tại: Hà Trì, xã Hà Cầu, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 571396, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0821.QSDĐ/HĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp cho hộ bà Đặng Thị Tỵ ngày 12/12/2001 và ngôi nhà 2,5 tầng đang tồn tại trên đất. Nhà và đất nêu trên có địa

chỉ hiện tại là số 50 Hà Trì 3, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Khi thực hiện việc bàn giao nhà, đất cho anh Bùi Xuân Thắng thì tất cả những người đang sinh sống tại nhà, đất này (nếu có) phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

- Anh Bùi Xuân Thắng phải thanh toán cho bà Đặng Thị Tỵ 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

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

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Đặng Thị Tỵ có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền anh Bùi Xuân Thắng phải thanh toán, nếu anh Bùi Xuân Thắng chưa thanh toán hết số tiền phải thanh toán thì phải chịu lãi với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Anh Bùi Xuân Thắng và những người liên quan có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Về án phí sơ thẩm:

Anh Bùi Xuân Thắng phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000678 ngày 22/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; anh Bùi Xuân Thắng được hoàn trả 23.500.000 đồng.

Bà Đặng Thị Tỵ được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đặng Thị Tỵ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003582 ngày 26/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân quận Hà Đông
- Chi cục THADS quận Hà Đông
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đặng Mạnh Cẩm Yến