

**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: 68/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

*V/v: “Tranh chấp đòi tài sản, hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;
Bà Hoàng Thị Bích Hải.

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

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên
tòa:*** Bà Trần Thị Thanh Thủy, kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà
Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
395/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi tài
sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm
số 32/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1255/2024/QĐ-PT ngày 02/02/2024, giữa các
đương sự:

*** *Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hữu Y, sinh năm 1973 và vợ là bà Trần Thị
L, sinh năm 1976; Cùng có nơi cư trú: Khu 5, thôn T, xã L, huyện A, thành phố
H; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thúy V, sinh
năm 1996; Nơi thường trú: Xóm 17, xã S, huyện G, tỉnh N; Chỗ ở hiện nay: Số
120, đường C, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố H; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Đình Q, luật sư Công ty Luật TNHH O thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Chu Văn P, sinh năm 1969 và vợ là bà Mai Thị D, sinh năm 1973; Cùng nơi cư trú: Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Vũ Văn I, luật sư Công ty Luật TNHH H1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

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

1. Cụ Trịnh Thị L1 là mẹ ông Chu Văn P (sinh năm 1928, chết ngày 25/4/2022).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trịnh Thị L1:

1.1. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1947 (con cụ L1 và cụ C1); Nơi cư trú: Thôn P1, xã B, huyện A, thành phố H;

1.2. Bà Chu Thị U, sinh năm 1958 (con cụ L1 và cụ Chu Văn C2);

1.3. Ông Chu Văn V, sinh năm 1961 (con cụ L1 và cụ Chu Văn C2);

1.4. Bà Chu Thị S1, sinh năm 1963 (con cụ L1 và cụ Chu Văn C2);

1.5. Bà Chu Thị S2, sinh năm 1967 (con cụ L1 và cụ Chu Văn C2);

1.6. Ông Chu Văn P, sinh năm 1969;

Cùng trú tại: Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H; đều vắng mặt.

2. Anh Chu Văn G1, sinh năm 1995 (con ông P, bà D); Nơi cư trú: Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H; vắng mặt.

3. Chị Chu Thị N1, sinh năm 1993 (con ông P, bà D); Nơi cư trú: Thôn V, xã H2, huyện A, thành phố H; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Chị Chu Thị N2, sinh năm 1991 (con ông P, bà D); Nơi cư trú: Khu 5, thôn T, xã L, huyện A, thành phố H; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng T2; Địa chỉ: Số nhà 27, tổ 6, thị trấn A, huyện A, thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn C, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng T2; vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H; Địa chỉ: Đường L2, thị trấn A, huyện A, thành phố H; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn có quan hệ quen biết, là bạn bè của nhau. Ngày 19/6/2014, vợ chồng ông Nguyễn Hữu Y và bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Chu Văn P thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và nhà 02 tầng 01 tum trên đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Chu Văn P. Việc chuyển nhượng được hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1556/2014/HĐCN, Quyền số: 03 TP/CC-SSC/HĐGD ngày 19/6/2014 tại Văn phòng công chứng T2. Đến ngày 13/01/2015, ông Y, bà L được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 đứng tên bà Trần Thị L.

Khi ký Hợp đồng bên mua chỉ một mình bà L đứng tên mua nhưng tiền mua là tài sản chung của hai vợ chồng bà L, ông Y, vì vậy, khi làm đơn khởi kiện ông Y, bà L đứng tên nguyên đơn. Bên bán là Hộ gia đình ông P có các thành viên trong gia đình gồm: Ông P, bà D, cụ L1, chị N1, anh G1, chị N2 cùng ký hợp đồng chuyển nhượng. Do Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông P không chứng nhận quyền sở hữu nhà nên trong hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế gia đình ông P đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L, ông Y.

Giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá trị chuyển nhượng thực tế là 6.000.000.000 đồng, giá trị này bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Thực tế các bên thỏa thuận với nhau số tiền chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng, trong đó có 2.689.000.000 đồng là tiền bà L nộp vào Ngân hàng để giải chấp đất cho gia đình ông P ngày 19/6/2014 (do gia đình ông P đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng). Số tiền còn lại 3.311.000.000 đồng bà L đã thanh toán đầy đủ cho bị đơn ngày 19/6/2014. Hai bên đã giao một lần đủ số tiền 3.311.000.000 đồng tại nhà đất đã chuyển nhượng cho nhau. Bà L giao tiền cho bên bán là vợ chồng ông P nhận, khi giao tiền có lập biên bản giao nhận 3.311.000.000 đồng nhưng do thời gian đã lâu nên bà L, ông Y không còn lưu giữ được giấy tờ, khi giao tiền không có ai chứng kiến. Khi bà L và ông P, bà D giao nhận đủ số tiền 3.311.000.000 đồng

xong các bên mới ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà L không biết số tiền 500.000.000 đồng theo thỏa thuận và cũng không có việc vay nóng tiền như vợ chồng ông P, bà D đã trình bày.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không thực hiện bàn giao đất cho nhau do giữa bà L và vợ chồng ông P là bạn bè, có quan hệ làm ăn với nhau nên hai bên có thỏa thuận, bà L sẽ cho gia đình ông P ở nhờ trên thửa đất trên trong thời hạn 03 năm, việc thỏa thuận này các bên không lập giấy tờ, mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau.

Đến nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Chu Văn P và bà Mai Thị D và những người trong gia đình bị đơn trả lại nguyên đơn thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và toàn bộ tài sản trên đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 đứng tên nguyên đơn là bà Trần Thị L.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với gia đình ông P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị L. Đối với đề nghị của phía bị đơn về việc trả cho nguyên đơn 2/3 diện tích thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn không đồng ý và vẫn yêu cầu gia đình bị đơn phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn.

Bị đơn là ông Chu Văn P và vợ là bà Mai Thị D thống nhất trình bày: Giữa vợ chồng ông và gia đình ông Y, bà L có quan hệ là bạn bè cùng làm ăn, buôn gổ với nhau. Năm 2014, vợ chồng ông có nợ tiền của Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh A tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 2.689.000.000 đồng. Khi đó, vợ chồng ông không có tiền trả Ngân hàng nên có nhờ bà L nộp tiền vào Ngân hàng để rút sổ đỏ ra (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà L đã nộp tiền vào Ngân hàng số tiền trên để giải chấp khoản nợ mà gia đình ông đã vay của Ngân hàng. Sau đó, bà L có bảo với vợ chồng ông là sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 tại Thôn K, xã B trên cho bà L để bà L đứng tên đi vay Ngân hàng vì vợ chồng ông đã bị nợ xấu tại Ngân hàng nên không thể vay được và vợ chồng ông đã đồng ý. Sau khi giải chấp xong ngày 19/6/2014, gia đình nhà ông có 06 người gồm: ông P, cụ L1, bà D, chị N1, anh G1 và chị N2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Trần Thị L tại Văn phòng công chứng T2. Sau đó, bà L được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L, bà L có thể chấp vào Ngân hàng, cụ thể Ngân hàng nào vợ chồng ông không biết và khi Ngân hàng thẩm định tài sản thì bà L có bảo gia đình nhà ông tạm lánh không có mặt ở nhà, số tiền cụ thể bà L vay Ngân hàng bao nhiêu tiền vợ chồng ông không biết.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên không ký biên bản bàn giao đất và cũng không có thỏa thuận cho ở nhờ vì hai bên không phải là mua bán, chuyển nhượng nhà đất, thực tế gia đình ông, bà chỉ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà L đi vay tiền hộ, chứ gia đình ông, bà không bán đất cho bà L. Không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 6.000.000.000 đồng như bà L đã trình bày, vợ chồng ông, bà cũng không thỏa thuận với bà L về việc này. Việc mua bán chỉ là để bà L trả nợ thay vợ chồng ông, bà số tiền 2.689.000.000 đồng tại Ngân hàng và đi vay ở Ngân hàng khác. Khi đó, bà L có hứa với vợ chồng ông, bà là khi vay được tiền sẽ cho vợ chồng ông, bà vay thêm 500.000.000 đồng để lấy vốn làm ăn. Vợ chồng ông, bà không nhận được số tiền 3.311.000.000 đồng do bà L trả tiền mua đất, tài sản trên đất như người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày và vợ chồng ông, bà cũng không có ý định bán tài sản nên cũng không có việc giao tiền. Gia đình ông, bà cũng không ký văn bản, giấy tờ nào về việc giao nhận tiền với bà L. Thỏa thuận này giữa hai bên không lập thành văn bản mà chỉ nói miệng với nhau và thực tế bà L cũng không cho vợ chồng ông, bà vay số tiền này. Sau đó vợ chồng ông, bà thỉnh thoảng vay nóng vài chục triệu của bà L để trả tiền hàng, một vài hôm sau trả luôn nên cũng không có lập văn bản giấy tờ gì. Việc này cũng được thực hiện lặp đi, lặp lại nhiều lần nên vợ chồng ông, bà không nhớ cụ thể mà chỉ nhớ có vay khoảng trên dưới 100.000.000 đồng.

Nay, ông Y, bà L khởi kiện như trên, gia đình ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng ông, bà có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông, bà với bà L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 449274 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2015 đứng tên bà Trần Thị L. Hiện nay gia đình ông, bà vẫn ở và quản lý sử dụng nhà, đất trên nên nếu phía bà L có thiện chí thỏa thuận gia đình ông, bà có quan điểm là gia đình ông, bà sẽ bàn giao lại cho bà L, ông Y 2/3 diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, ông Y để trả nợ cho bà L còn lại 1/3 diện tích đất gia đình ông, bà xin giữ lại để ở do gia đình ông, bà không có đất ở nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các con của ông P, bà D gồm: Chị Chu Thị N1, chị Chu Thị N2 và anh Chu Văn G1 trình bày: Nhất trí với nội dung ông P, bà D trình bày, các anh, chị không bổ sung gì thêm và ủy quyền cho ông P thay mặt giải quyết vụ án tại Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L1 gồm: Bà Dương Thị T1, bà Chu Thị U, ông Chu Văn V, bà Chu Thị S1 và bà Chu Thị S2 thống nhất trình bày: Việc vay vốn, làm ăn và Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Y, bà L và ông P, bà D như thế nào các ông bà không biết và không liên quan gì. Đối với sự việc tranh chấp của hai bên các ông bà có ý kiến như sau: Mong Tòa xem xét có lý, có tình để cho gia đình ông P, bà D có nơi ở và mưu sinh cuộc sống sau này; Mong Tòa xem xét về giá cả tài sản đất đai thời điểm làm ăn lúc đó khác với hiện nay để giải quyết, mong Tòa án hòa giải giữa hai bên để còn tình cảm về sau và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 21/2020/CV-CPCC ngày 02/11/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T2 trình bày: Hợp đồng công chứng số 1556/2014/HĐCN ngày 19/6/2014 của Văn phòng công chứng T2 được thực hiện có đầy đủ các tài liệu theo quy định, được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng và các quy định khác của pháp luật, nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức. Từ trước và sau khi chúng nhận Hợp đồng, Văn phòng không nhận được đơn khiếu nại, tố cáo của cá nhân, tổ chức nào.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện A trình bày: Ngày 19/6/2014, giữa gia đình ông Chu Văn P và bà Trần Thị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07, diện tích 190m² tại Thôn K, xã B, huyện A do UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 882808 ngày 26/3/2002. Sau khi ký Hợp đồng bà L đã nộp hồ sơ đề nghị làm thủ tục đăng ký biến động và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện A) đã tham mưu và UBND huyện A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 449274 ngày 13/01/2015 cho bà Trần Thị L. Và tại Công văn số 1190/CNHĐA ngày 18/4/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện A có nội dung sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu lưu trữ và đối chiếu với các quy định của pháp luật xác nhận việc UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 đối với

thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H đúng tên nguyên đơn bà Trần Thị L là đúng quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 31/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố H.

Căn cứ vào các Điều 170, 256, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26 ; Khoản 4 Điều 34; Khoản 1 Điều 37; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào: Khoản 3, 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ vào: Các Điều 99, 100, 106 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ vào: Điều 35 Luật công chứng năm 2006;

- Căn cứ vào: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2017 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Y và bà Trần Thị L đối với ông Chu Văn P và bà Mai Thị D.

Buộc hộ gia đình ông Chu Văn P gồm: Ông Chu Văn P, bà Mai Thị D, anh Chu Văn G1, chị Chu Thị N1, chị Chu Thị N2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trịnh Thị L1 là bà Dương Thị T1, bà Chu Thị U, ông Chu Văn V, bà Chu Thị S1, bà Chu Thị S2 và ông Chu Văn P trả lại cho ông Nguyễn Hữu Y và bà Trần Thị L thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2015 đứng tên là bà Trần Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu xin rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2015 đứng tên bà Trần Thị L.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chu Văn P và bà Mai Thị D về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2015 đứng tên là

bà Trần Thị L, số công chứng số 1556/2014/HĐCN ngày 19/6/2014 của Văn phòng công chứng T2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2023, bị đơn ông Chu Văn P và bà Mai Thị D có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị L.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/KNPT-VC1-V2 ngày 30/06/2023 kháng nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày: Việc ông Y, bà L đã mua nhà, đất của gia đình ông Chu Văn P, bà Mai Thị D là có thật. Ông Y, bà L đã trả đủ tiền cho ông P, bà D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên các bên mới đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y, bà L. Vợ chồng ông P, bà D không có tài liệu chứng cứ hay thỏa thuận nào giữa hai bên về việc mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để cho bà L đi vay tiền ngân hàng. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông P, bà D đang nợ nần nhiều người nên phải bán nhà đất mới trả được. Hợp đồng chuyển nhượng được lập từ năm 2014, cho đến nay đã gần 10 năm nhưng trong thời gian đó ông P, bà D không có đơn thư, khiếu kiện gì về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y, bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa gia đình ông P, bà D và bà Trần Thị L là giả tạo vì nhằm che giấu các quan hệ pháp luật khác nhằm mục đích hướng tới có lợi cho cả 02 bên là Bị đơn không bị phát mại tài sản, Nguyên đơn vay được số tiền lớn để đầu tư kinh doanh. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng nhằm trốn tránh một phần nghĩa vụ chuyển nhượng và đây cũng không phải là giá chuyển nhượng thật. Thực tế các bên sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mục đích chỉ là để đi vay tiền ngân

hàng. Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh đã trả cho Bị đơn 3.311.000.000 đồng. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội rút Quyết định kháng nghị số 13/KNPT-VC1-V2 ngày 30/06/2023, đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Ông Nguyễn Hữu Y và bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đòi tài sản là nhà, đất đối với bị đơn là ông Chu Văn P và bà Mai Thị D. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3, 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Tại phiên tòa, bị đơn có kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ 07 diện tích 190m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H. Sau khi xét xử sơ thẩm

bị đơn có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng quyền lợi chưa được bảo đảm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quyết định kháng nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội rút toàn bộ kháng nghị. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 289, 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Xét kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các nội dung sau:

[2.1]. Về nguồn gốc: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và các tài sản trên đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 882808 cho hộ gia đình ông Chu Văn P (theo Sổ hộ khẩu số 351887 ngày 26/3/2002) là tài sản hợp pháp của hộ gia đình ông Chu Văn P.

Ngày 19/6/2014, những người trong hộ gia đình ông P (theo sổ hộ khẩu gồm ông P, cụ L1, bà D, chị N1, anh G1 và chị N2) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1556/2014/HĐCN, Quyền số: 03 TP/CC-SSC/HĐGD ngày 19/6/2014 tại Văn phòng công chứng T2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị L thửa đất trên và toàn bộ tài sản trên đất (theo nội dung Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng). Cùng ngày 19/06/2014 ông P còn viết bản cam kết bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bà L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND huyện A, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (BL 299).

[2.2]. Nguyên đơn xác định hai bên chuyển nhượng nhà, đất với giá 6.000.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn trong đó có 2.689.000.000 đồng thanh toán cho bị đơn tại ngân hàng để giải chấp sổ đỏ và 3.311.000.000 đồng tiền mặt.

Bị đơn cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà L trả nợ thay cho gia đình bị đơn tại ngân hàng với số tiền là 2.689.000.000 đồng và đi vay tiền hộ ở Ngân hàng khác. Không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 6.000.000.000 đồng và không nhận được số tiền 3.311.000.000 đồng do bà L trả tiền mua đất và tài sản trên đất.

Ngoài các lời khai trên cả hai bên đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ khác xác định việc mua bán nhà, đất là giả tạo, che giấu cho việc vay

tiền giữa hai bên.

Xét thấy: Giữa vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có quan hệ bạn bè cùng làm ăn, buôn gổ với nhau. Thời điểm năm 2014 vợ chồng bị đơn có nợ Ngân hàng Công thương – Chi nhánh A với tổng nợ gốc và lãi là 2.689.000.000 đồng nhưng không có tiền trả. Theo tài liệu có trong hồ sơ như Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và các tài sản trên đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H (thửa đất tranh chấp) ngày 15/06/2014 giữa ông Dương Văn T3 và ông P, bà D; Đơn đề nghị ngăn chặn những giao dịch liên quan đến thửa đất 27; Quyết định không khởi tố vụ án hình sự của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện A thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y, bà L vợ chồng bị đơn ngoài nợ Ngân hàng còn nợ nhiều người khác, trong đó nợ ông Thực số tiền hơn 2 tỷ đồng.

Quá trình bà L làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xảy ra tranh chấp, ông Thực có đơn đề nghị ngăn chặn giao dịch liên quan đến thửa đất 27. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A đã có thông báo và mời các bên lên làm việc, sau đó ông Thực, ông P không có ý kiến gì nên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Mặt khác từ thời điểm nguyên đơn trả nợ Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đến thời điểm xảy ra tranh chấp, các bên không có tài liệu thể hiện việc vay và trả nợ số tiền nguyên đơn trả vào Ngân hàng thay bị đơn. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn không yêu cầu nguyên đơn đi vay tiền Ngân hàng giúp bị đơn như trình bày của bị đơn và không có ý kiến gì khi biết nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn luôn khẳng định nguyên đơn mới trả nợ Ngân hàng thay bị đơn số tiền 2.689.000.000 đồng, ngoài ra không trả thêm khoản tiền nào khác. Tuy nhiên tại biên bản hòa giải (BL 233) bị đơn có quan điểm: Nếu bà L có thiện chí hòa giải sẽ bàn giao cho bà L 2/3 diện tích đất tranh chấp và giữ lại 1/3 để ở. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ giá thửa đất tranh chấp được định giá là 34.000.000đồng/m² x 190m² = 6,460 tỷ đồng), trong trường hợp nguyên đơn mới trả được số tiền 2.689.000.000 đồng thì chưa bằng giá trị 1/2 thửa đất. Như vậy ý kiến của bị đơn thể hiện sự không khách quan và mâu thuẫn với chính lời khai của họ.

[2.3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2014 tại Văn phòng công chứng T2 giữa Hộ gia đình ông P theo sổ hộ khẩu, chuyển

nhượng cho bà Trần Thị L thừa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và các tài sản trên đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H đã được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 35 Luật công chứng năm 2006.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L đã làm thủ tục đăng ký biến động và được UBND huyện A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 449274 ngày 13/01/2015 cho bà Trần Thị L. Kiểm tra hồ sơ, tài liệu lưu trữ và đối chiếu với các quy định của pháp luật xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H cấp cho bà Trần Thị L là đúng quy định tại các Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, làm phát sinh quyền sở hữu tài sản vợ chồng bà L, ông Y đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất trên. Do đó có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y, bà L buộc Hộ gia đình ông P trả lại ông Y, bà L toàn bộ thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và các tài sản gắn liền với đất tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của ông Chu Văn P và bà Mai Thị D về việc hủy Hợp đồng công chứng số 1556/2014/HĐCN ngày 19/6/2014 của Văn phòng công chứng T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H. Hội đồng xét xử thấy: thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² và các tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông Chu Văn P, HK số 351887 ngày 26/3/2002 là tài sản của Hộ gia đình ông Chu Văn P. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật và được công chứng tại Văn phòng công chứng T2 số công chứng 1556/2014/HĐCN, Quyền số: 03 TP/CC-SSC/HĐGD ngày 19/6/2014 các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự là đúng với trình tự, thủ tục quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 35 Luật công chứng năm 2006. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông P, bà D về việc hủy Hợp đồng công chứng số 1556/2014/HĐCN ngày 19/6/2014 của Văn phòng công chứng T2.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 07 diện tích 190m² tại Thôn K, xã B, huyện A, thành phố H do UBND huyện A cấp cho bà Trần Thị L. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 449274 do UBND huyện A cấp ngày 13/01/2015 cho bà Trần Thị L là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những lập luận phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa, bị đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ mới để làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi xác định không đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp trong phần trích yếu của bản án sơ thẩm, cần phải rút kinh nghiệm. Do đó Hội đồng xét xử đồng tình với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên, căn cứ Điều 289, 308, 312 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Chu Văn P và bà Mai Thị D; Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 31 tháng 05 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H.

2. Về án phí: Ông Chu Văn P và bà Mai Thị D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận ông P, bà D mỗi người đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số

0001753, 0001752 cùng ngày 12 tháng 06 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố H.

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 kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Thái Duy Nhiệm

Hoàng Thị Bích Hải

Vũ Thị Thu Hà

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố H;
- VKSND thành phố H;
- Cục THADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu Hà