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: 65/2023/DS-PT
Ngày: 23/2/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

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: Ông Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Lê Thanh Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 23 tháng 2 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 454/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 542/2022/QĐ-PT ngày 13/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Chu Đắc Tính, sinh năm 1970; *Có mặt*
- Bà Nguyễn Thị Dự, sinh năm 1971; *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dự là ông Chu Đắc Tính (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/5/2022).

Bị đơn: - Bà Chu Thị Khuyên, sinh năm 1957; *Có mặt*
- Ông Bùi Đăng Phát, sinh năm 1956; *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Bùi Thị Ngọc, sinh năm 1987; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Số 165 đường Nguyễn Thị Cận, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

2. Anh Bùi Đăng Lộc, sinh năm 1988; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Số 46 đường Bùi Hiển, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

3. Chị Bùi Thị Oanh, sinh năm 1979; *Vắng mặt*

4. Chị Bùi Thị Luyến, sinh năm 1982; *Vắng mặt*

Cùng trú tại: số 21 Gò Công, phường 13, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Oanh, chị Luyến là bà Chu Thị Khuyên.

5. Anh Bùi Đăng Đạt, sinh năm 1984; *Có mặt*

6. Chị Bùi Thị Kim Ngân, sinh năm 1988; *Có mặt*

7. Cháu Bùi Thị Minh Nguyệt, sinh năm 2007

8. Cháu Bùi Thị Ngọc Hà, sinh năm 2009

9. Cháu Bùi Thị Ngọc Ánh, sinh năm 2013

10. Cháu Bùi Đăng Phước, sinh năm 2020

(Cháu Nguyệt, cháu Hà, cháu Ánh, cháu Phước do anh Đạt và chị Ngân là bố mẹ đẻ là người đại diện theo pháp luật).

Cùng địa chỉ: Thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà Chu Thị Khuyên là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự do ông Chu Đắc Tính là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/12/2008, bà Chu Thị Khuyên cùng chồng là ông Bùi Đăng Phát có lập Hợp đồng viết tay, thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Tính, bà Dự thửa đất thổ cư diện tích 163m2 tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E804382 ngày 07/11/2000, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00220/QSDĐ/ số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000 đứng tên bà Chu Thị Khuyên, địa chỉ thửa đất: mặt đường quốc lộ 423, xóm 1, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội với tổng số tiền là 2.282.000.000đ.

Ông Tính đã trả cho bà Khuyên tổng số tiền là 2.230.000.000đ. Số tiền còn lại là 52.000.000đ, vợ chồng bà Khuyên, ông Phát nói với ông Tính rằng sẽ lấy nốt tiền khi sang tên cho ông quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Sau khi nhận tiền, bà Khuyên, ông Phát mới nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp Ngân hàng. Đến ngày 01/02/2009 hết hạn thế chấp, họ sẽ lấy về giao cho ông Tính, bà Dự và hai bên sẽ đi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tính, bà Dự.

Tuy nhiên, vợ chồng bà Khuyên, ông Phát đã cố tình không thực hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Tính, bà Dự mà ngày 11/02/2009, bà Khuyên, ông Phát lại mang sổ đỏ này để đi thế chấp Ngân hàng để vay số tiền là 500.000.000đ. Sau đó, bà Khuyên, ông Phát đòi ông Tính, bà Dự phải trả thêm 500.000.000đ để lấy sổ đỏ họ đã thế chấp Ngân hàng. Tuy nhiên, phía ông Tính không chấp nhận.

Hiện nay, vợ chồng bà Khuyên, ông Phát đã xây dựng một ngôi nhà 05 tầng trên thửa đất trước đây đã lập Hợp đồng chuyển nhượng và cố tình không thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, không đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tính, bà Dự trong khi thực sự là họ đang thế chấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng và đã nhận của ông Tính, bà Dự số tiền chuyển nhượng là 2.230.000.000đ.

Nay, ông Tính, bà Dự khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát phải thực hiện việc giao lại cho ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự diện tích đất 163m^2 tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00220/QSDĐ/số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000, địa chỉ tại mặt đường quốc lộ 423, xóm 1, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Trường hợp bà Chu Thị Khuyên và ông Bùi Đăng Phát không thực hiện việc giao đất nêu trên, đề nghị tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 17/12/2008 giữa bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát với ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự. Yêu cầu bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát phải trả lại số tiền là 2.230.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng) cho ông Tính và bà Dự; đồng thời, bà Khuyên và ông Phát phải chịu toàn bộ lỗi và bồi thường thiệt hại cho ông Tính và bà Dự khi giải quyết Hợp đồng vô hiệu do đã có hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật, che dấu thông tin sự thật, cố tình chiếm giữ tiền mà không thực hiện nghĩa vụ dân sự khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đề nghị kê biên toàn bộ diện tích đất 163m^2 cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00220/QSDĐ/ số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000, địa chỉ tại mặt đường quốc lộ 423, xóm 1, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (hiện nay vợ chồng bà Khuyên, ông Phát đang quản lý, sử dụng) để đảm bảo giải quyết vụ án.

Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Chu Thị Khuyên trình bày:

Bà Khuyên và ông Phát không thừa nhận toàn bộ nội dung và chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2008 do ông Chu Đắc Tính xuất trình tại Tòa án. Hợp đồng đó là do ông Chu Đắc Tính tự viết.

Bà Khuyên cho rằng, khoảng năm 2005 - 2006, bà Khuyên và ông Phát có vay lãi nặng của ông Tính với lãi suất 9 phân/ngày khoảng 500.000.000đ - 600.000.000đ. Sau đó, qua nhiều lần vay trả, nhân lãi suất, đến năm 2008, ông Tính, bà Dự chốt công nợ thì bà Khuyên, ông Phát còn nợ vợ chồng ông Tính số tiền là 2.230.000.000đ.

Sau khi chốt công nợ, phía ông Tính có ép bà Khuyên, ông Phát chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 163 m^2 để trả nợ. Sau đó, phía bà Khuyên có 01 văn bản có nội dung: Vợ chồng bà Khuyên sẽ chuyển nhượng diện tích 163m2 tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00220/QSDĐ/ số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000, địa chỉ tại mặt đường quốc lộ 423, xóm 1, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội với giá ông Tính tự đưa ra là 18.000.000đ/m2 để đối trừ khoản nợ. Khoản tiền chênh lệch còn thiếu, ông Tính

sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà Khuyên, ông Phát trong vòng 1 tuần và vợ chồng bà Khuyên sẽ có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Tính theo quy định của pháp luật. Nếu sau 01 tuần vợ chồng ông Tính không trả nốt tiền thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có giá trị, bà sẽ không chịu trách nhiệm. Hai bên có ký một Hợp đồng chuyển nhượng viết tay, in hai mặt trên một tờ giấy. Hợp đồng này có một bản do ông Tính cầm. Tuy nhiên, 3 ngày sau, ông Tính không đồng ý với giá chuyển nhượng là 18.000.000đ/m2 mà chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 14.000.000đ/m2. Vì vậy, việc mua bán, chuyển nhượng không thành. Bản Hợp đồng đương nhiên không có giá trị.

Năm 2009, ông Tính đã làm đơn khởi kiện bà Khuyên ra UBND xã An Khánh vì cho rằng vợ chồng bà Khuyên không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Tính. Năm 2010, ông Tính đã nhiều lần đề nghị UBND xã An Khánh giải quyết buộc bà Khuyên, ông Phát phải chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Tính.

Bà Khuyên có quan điểm như sau: Ban đầu, bà Khuyên, ông Phát đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Tính để đối trừ khoản nợ. Tuy nhiên, hai bên không thống nhất được giá cả nên không thực hiện được việc chuyển nhượng và hiện nay, bà Khuyên, ông Phát không đồng ý chuyển nhượng cho ông Tính thửa đất trên nữa. Bà Khuyên thừa nhận có nợ ông Tính số tiền là 2.230.000.000đ và sẽ trả ông Tính bằng tiền khi ông Tính xuất trình được giấy biên nhận nợ giữa ông Tính với bà. Tuy nhiên, bà Khuyên, ông Phát chỉ trả ông Tính số tiền trên khi ông Tính trả lại bà 02 ngôi nhà trên thửa đất tại xóm Chùa Tổng, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Thời điểm năm 2000, hộ gia đình bà gồm các thành viên: Bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát, chị Bùi Thị Oanh, chị Bùi Thị Luyến, anh Bùi Đăng Đạt, chị Bùi Thị Ngọc, anh Bùi Đăng Lộc. Hiện nay, thửa đất số 526a, gia đình bà Khuyên đang quản lý, sử dụng. Người đang trực tiếp ở trên đất là: Anh Bùi Đăng Đạt, sinh năm 1984; Chị Bùi Thị Kim Ngân, sinh năm 1988; Cháu Bùi Thị Minh Nguyệt, sinh năm 2007; Cháu Bùi Thị Ngọc Hà, sinh năm 2009; Cháu Bùi Thị Ngọc Ánh, sinh năm 2013; Cháu Bùi Đăng Phước, sinh năm 2020.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Luyến, anh Bùi Đăng Đạt, chị Bùi Thị Ngọc, anh Bùi Đăng Lộc, chị Bùi Thị Oanh thống nhất trình bày: Các anh chị là con bà Chu Thị Khuyên, là thành viên trong hộ gia đình bà Chu Thị Khuyên năm 2000.

Năm 2000, hộ gia đình bà Chu Thị Khuyên có 07 nhân khẩu gồm: Bà Chu Thị Khuyên, sinh năm 1957; ông Bùi Đăng Phát, sinh năm 1956; chị Bùi Thị Oanh, sinh năm 1979; chị Bùi Thị Luyến, sinh năm 1982; anh Bùi Đăng Đạt, sinh năm 1984; chị Bùi Thị Ngọc, sinh năm 1987, anh Bùi Đăng Lộc, sinh năm 1988. Hộ gia đình các anh chị có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 526a, diện tích 163m2 tại thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Việc ông Phát, bà Khuyên có chuyển quyền sử dụng đất cho ông Chu Đắc Tính, các anh chị không biết.

Trong thửa đất này có quyền lợi hợp pháp của các anh chị. Các anh chị không ký bán đất, còn việc ông Phát, bà Khuyên có bán đất, các anh chị không đồng ý. Việc ông Tính tự ý viết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay, ông Chu Đắc Tính khởi kiện đối với bà Khuyên, ông Phát, các anh chị đề nghị xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đắc Tính với ông Bùi Đăng Phát và bà Chu Thị Khuyên.

Chị Bùi Thị Oanh, chị Bùi Thị Ngọc, anh Bùi Đăng Lộc và chị Bùi Thị Luyến ủy quyền việc giải quyết toàn bộ vụ kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức cho bà Chu Thị Khuyên và xin vắng mặt tại Tòa án khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã quyết định:

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2008 giữa bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát với ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự vô hiệu.

- Buộc bà Chu Thị Khuyên và ông Bùi Đăng Phát phải trả ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự tổng số tiền là: 6.251.500.000đ (Sáu tỷ hai trăm năm mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự về việc: đề nghị Tòa án phong tỏa toàn bộ diện tích đất 163m^2 cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00220/QSDĐ/ số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000, địa chỉ tại mặt đường quốc lộ 423, xóm 1, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cho hộ bà Chu Thị Khuyên để đảm bảo thi hành án.

- Chấp nhận việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tính. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu buộc bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát phải thực hiện việc giao lại cho ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự diện tích đất 163m^2 tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00220/QSDĐ/số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000, địa chỉ tại mặt đường quốc lộ 423, xóm 1, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội của ông Chu Đắc Tính.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bà Chu Thị Khuyên là bị đơn trong vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm, cụ thể: Không chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm: Số tiền 2.230.000.000đ là nguồn gốc ông Tính cộng dồn lãi nặng của khoản bà Khuyên vay nặng lãi của bà Dự (vợ ông Tính) số tiền là 500.000.000đ lãi 9 phân 1.500.000đ/ngày. Đề nghị được đối chất với bà Dự để giải quyết công nợ vì nguyên do bắt nguồn của sự việc bà Khuyên vay lãi của bà

Dự; Giám định phông chữ trong các trang của hợp đồng ông Tính lập ra trình trước Tòa có thống nhất phông chữ không; Giám định chữ ký của vợ chồng bà Khuyên vì hợp đồng trên do ông Tính tự lập ra để siết nợ vợ chồng bà Khuyên mà ông bà không hề hay biết và chưa ký vào hợp đồng này bao giờ; Giám định tuổi mực trong hợp đồng do ông Tính lập ngày 17/12/2008.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự giữ nguyên quan điểm ý kiến đã trình bày, không có các tài liệu chứng cứ khác và không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

1. 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.

2. Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm không chấp nhận kháng cáo của bà Khuyên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức.

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 xét thấy:

[1]. Về hình thức: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Chu Thị Khuyên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về kháng cáo của bà Khuyên cho rằng số tiền 2.230.000.000đ là nguồn gốc ông Tính cộng dồn lãi của khoản bà Khuyên vay nặng lãi của bà Dự (vợ ông Tính) số tiền là 500.000.000đ lãi 9 phân 1.500.000đ/ngày. Đề nghị được đối chất với bà Dự để giải quyết công nợ vì nguyên do bắt nguồn của sự việc bà Khuyên vay lãi của bà Dự. Theo các tài liệu có trong hồ sơ không có tài liệu nào thể hiện có việc vay nợ giữa bà Dự (vợ ông Tính) với bà Khuyên. Mặt khác bà Khuyên cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc bà vay nợ của bà Dự. Ông Tính, bà Dự không thừa nhận có việc vay nợ như bà Khuyên đã trình bày. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà Khuyên.

2.2. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008, Hội đồng xét xự nhận thấy:

Thứ nhất, về nguồn gốc đất thửa đất số 256a, tờ bản đồ năm 1991: Tại biên bản xác minh ở UBND xã An Khánh cung cấp: Theo sổ sách năm 1991 của UBND xã An Khánh quản lý thể hiện: Thửa đất số 526 có diện tích 255m2, nguồn gốc đất ở, mua được, đứng tên ông Bùi Đăng Phát. Phần ghi chú thể hiện: thửa đất tách thành 02 thửa (Hồng 120m2, Phát 130m2). Năm 2000, thửa đất của gia đình ông Phát đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa là 526a, diện tích 163m2. Diện tích đất của ông Phát và bà Khuyên biến động do gia đình mua bán, đổi chác thêm với xung quanh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đứng tên hộ bà Chu Thị Khuyên.

Tại Công văn số 12 ngày 18/01/2018 của Công an huyện Hoài Đức cung cấp: Tại thời điểm năm 2001, hộ gia đình bà Chu Thị Khuyên có 07 nhân khẩu gồm: Chu Thị Khuyên – sinh năm: 1957 (chủ hộ); Bùi Đăng Phát – sinh năm: 1956 (chồng); Bùi Thị Oanh – sinh năm: 1979; Bùi Thị Luyến – sinh năm: 1982; Bùi Đăng Đạt – sinh năm: 1984; Bùi Thị Ngọc – sinh năm: 1987; Bùi Đăng Lộc – sinh năm: 1988 (con)

Như vậy, quyền sử dụng đất thửa đất số 526a là tài sản chung của hộ gia đình bà Khuyên gồm 07 nhân khẩu. Tuy nhiên, thời điểm giao kết hợp đồng chỉ có chữ ký bà Khuyên, ông Phát mà không có chữ ký của các con (thời điểm đó đã thành niên). Ngoài ra, không có văn bản thỏa thuận giữa các đồng sử dụng xác định quyền sử dụng cụ thể của từng người đối với diện tích đất cụ thể. Do đó diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà Khuyên. Các chủ sử dụng chung đất đều có quyền như nhau. Nên cá nhân bà Khuyên, ông Phát không có toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất cũng như các quyền và lợi ích phát sinh từ diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tính, bà Dự là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tính, bà Khuyên được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Trong Hợp đồng ngày 17/12/2008 thể hiện việc ông Tính, bà Dự đã thanh toán cho bà Khuyên, ông Phát số tiền 2.230.000.000đ. Số tiền còn lại là 52.000.000đ, hai bên thỏa thuận sau một tháng, bà Khuyên, ông Phát trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tính, bà Dự thì ông Tính, bà Dự sẽ trả nốt số tiền. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay bà Khuyên, ông Phát chưa thực hiện như thỏa thuận của hai bên. Mặt khác, hai bên cũng chưa tiến hành giao đất trên thực địa. Hiện nay, hộ gia đình bà Khuyên vẫn quản lý, sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Bà Khuyên cho rằng bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Bà Khuyên và ông Phát không thừa nhận toàn bộ nội dung và chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2008 do ông Chu Đắc Tính xuất trình tại Tòa án. Theo bà Khuyên, Hợp đồng đó là do ông Chu Đắc Tính tự viết.

2.3. Về kháng cáo của bà Khuyên đề nghị giám định phông chữ trong các trang của hợp đồng ông Tính lập ra trình trước Tòa có thống nhất phông chữ không; Giám định chữ ký của vợ chồng bà Khuyên vì hợp đồng trên do ông Tính tự lập ra để siết nợ vợ chồng bà Khuyên mà ông bà không hề hay biết và chưa ký vào hợp đồng này bao giờ; Giám định tuổi mực trong hợp đồng do ông Tính lập ngày 17/12/2008.

Bà Khuyên kháng cáo nhưng không đưa ra các tài liệu chứng cứ khác, nội dung khác so với các yêu cầu đã được giám định và cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh kết luận giám định của Viện khoa học hình sự bộ Công an là không chính xác. Tại bản Kết luận giám định số 1015 ngày 19/5/2011 của Viện khoa học hình sự bộ Công an đã kết luận:

"+ Chữ ký đứng tên Chu Thị Khuyên dưới mục "Bên A" tại tờ 4 trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chữ ký bà Chu Thị Khuyên trên các tài liệu mẫu so sánh ***là chữ do cùng một người ký ra.***

+ Chữ ký đứng tên Bùi Đăng Phát dưới mục "Bên A" tại tờ 4 trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chữ ký Bùi Đăng Phát trên các tài liệu mẫu so sánh ***là chữ do cùng một người ký ra.***

+ Chữ viết trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 với chữ viết của Chu Đắc Tính trên mẫu so sánh là ***chữ do cùng một người viết ra.***

+ Chữ ký đứng tên Chu Đắc Tính dưới mục "Bên B" tại tờ 4 trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chữ ký Chu Đắc Tính trên các tài liệu mẫu so sánh ***là chữ do cùng một người ký ra.***

+ Chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Dự dưới mục "Bên B" tại tờ 4 trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chữ ký Nguyễn Thị Dự trên các tài liệu mẫu so sánh ***là chữ do cùng một người ký ra."***

Tại công văn số 2175/C09-P5 ngày 13/7/2021 của Viện khoa học hình sự Bộ Công An đã trả lời Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội với nội dung: Hiện nay Viện khoa học hình sự chưa giải quyết được các yêu cầu về giám định thời điểm viết của tài liệu.

Hơn nữa, Tại trang cuối của hợp đồng (trang 4) có nội dung: " Tổng trị giá Hợp đồng chuyển nhượng này bằng: 163m^2 x 14.000.000 đồng = 2.282.000.000 đ (Hai tỷ hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Bên B đã thanh toán cho bên A = 2.230.000.000đ (Hai tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng). Số tiền bên B còn nợ lại bên A là 52.000.000đ (Năm mươi hai triệu đồng), sau một tháng bên A trả sổ đỏ thì bên B thì bên B sẽ hoàn trả nốt cho bên A". Cuối hợp đồng là chữ ký của bên A bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát. Bên B là ông Chu Đức Tính và bà Nguyễn Thị Dự. Nội dung của trang 4 của Hợp đồng hoàn toàn phù hợp với nội dung của Điều 1 về: *Quyền sử dụng đất chuyển nhượng*; Điều 2 về: *Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán*; Điều 3 về: *Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất* của trang 2 Hợp đồng này, như vậy có căn cứ xác định tính thống nhất về nội dung của toàn bộ hợp đồng và chữ ký của ông Phát, bà Khuyên đã được kết luận giám định trong hợp đồng này. Tại Điều 1 (trang 2) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rõ các thông tin sau: "Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 804382 cụ thể như sau: Thửa đất số 526^a tờ bản đồ số 1991, địa chỉ thửa đất: Ngãi Cầu, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội, diện tích: 163m^2, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài". Các thông tin trên đều hoàn toàn đúng với Giấy chứng nhận quyền sử đất cấp cho hộ bà Chu Thị Khuyên số E 804382, mà ông Tính lại là người viết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ khẳng định các thông tin trên do bà Khuyên và ông Phát cung cấp cho ông Tính, nên ông Tính mới ghi được các thông tin chính xác của thửa đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, có căn cứ xác định các bên đã tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các nội dung đã ghi

trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Khuyên cho rằng bà không biết, không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 giữa bà Khuyên, ông Phát với ông Tính, bà Dự là có thật. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên hợp đồng ngày 17/12/2008 bị vô hiệu. Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Hủy Hợp đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.4. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì: *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khuyên, ông Phát với ông Tính, bà Dự bị vô hiệu nên buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ông Tính đã thanh toán cho bà Khuyên số tiền 2.230.000.000đ, bà Khuyên đã nhận tiền nên buộc bà Khuyên, ông Phát phải có trách nhiệm trả cho ông Tính khoản tiền trên. Hiện bà Khuyên vẫn đang sử dụng, quản lý thửa đất trên nên để bà Khuyên tiếp tục quản lý, sử dụng.

Xét về lỗi: Theo hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của TAND tối cao về xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này, hai bên thỏa thuận sau một tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bà Khuyên sẽ làm thủ tục trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông Tính để ông Tính hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì ông Tính sẽ trả nốt số tiền, nhưng vợ chồng bà Khuyên, ông Phát không thực hiện đúng cam kết, việc không thực hiện đúng cam kết dẫn đến hậu quả hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục chuyển nhượng được nên vợ chồng bà Khuyên, ông Phát có lỗi nhiều hơn phía nguyên đơn. Mặt khác, khi tiến hành giao dịch, ông Tính cũng không tìm hiểu kỹ về nguồn gốc thửa đất, hai bên không tiến hành thực hiện đúng việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc xác định lỗi trong giao dịch mua bán đất này, hai bên đều có lỗi, xác định bà Khuyên và ông Phát có lỗi nhiều hơn phía ông Tính và bà Dự nên bà Khuyên và ông Phát phải chịu lỗi 70%, ông Tính và bà Dự chịu lỗi 30% để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Xác định thiệt hại: Theo biên bản định giá tài sản: Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 50.000.000đ/m2 x 159.5m2 = 7.975.000.000đ (Bảy tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Giá trị chênh lệch giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử (thiệt hại) là: 7.975.000.000 đồng – 2.230.000.000 đồng = 5.745.000.000 đồng.

Vợ chồng bà Khuyên, ông Phát phải chịu trách nhiệm với thiệt hại là: 5.745.000.000đ x 70% = 4.021.500.000đ.

Vợ chồng ông Tính, bà Dự phải chịu thiệt hại là: 5.745.000.000đ x 30% = 1.723.500.000đ.

Buộc bà Khuyên, ông Phát phải chịu trách nhiệm thanh toán cho ông Tính, bà Dự tổng số tiền là: 2.230.000.000đ + 4.021.500.000đ = 6.251.500.000đ (Sáu tỷ hai trăm năm mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng).

2.5. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị phong tỏa toàn bộ diện tích đất 163m^2 cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 804382, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00220/QSDĐ/ số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000 để đảm bảo việc thi hành án.

Nhận thấy: Quyền sử dụng thửa đất và toàn bộ tài sản trên thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991 là của hộ gia đình bà Chu Thị Khuyên, chưa phân định phần quyền của mỗi người tại tài sản này nên yêu cầu phong tỏa toàn bộ tài sản này của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Chu Thị Khuyên và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Bà Chu Thị Khuyên và ông Bùi Đăng Phát là người cao tuổi lên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2008 giữa bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát với ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự vô hiệu.

2. Buộc bà Chu Thị Khuyên và ông Bùi Đăng Phát phải trả ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự tổng số tiền là: **6.251.500.000đ** (Sáu tỷ hai trăm năm mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự về việc: đề nghị Tòa án phong tỏa toàn bộ diện tích đất 163m^2 cùng các

tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 804382, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00220/QSDĐ/ số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000.

4. Chấp nhận việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tính. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu buộc bà Chu Thị Khuyên, ông Bùi Đăng Phát phải thực hiện việc giao lại cho ông Chu Đắc Tính và bà Nguyễn Thị Dự diện tích đất 163m^2 tại thửa đất số 526a, tờ bản đồ năm 1991, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 804382, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00220/QSDĐ/ số 90/QĐ-UB do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 07/11/2000.

5. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- Bà Chu Thị Khuyên và ông Bùi Đăng Phát được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

- Ông Chu Đắc Tính phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 30.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2015/0009393 ngày 17/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức. Ông Tính được hoàn lại 29.700.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được 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 thỏa thuận 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 điều 30 Luật thi hành án.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Mai Tiến Dũng