

Bản án số: 79/2023/DS-PT

Ngày: 27/02/2023

V/v: Yêu cầu công nhận HDCNQSD
đất; Yêu cầu hủy HĐ công chứng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Toàn Giang

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hạnh – Kiểm sát viên;

Ngày 27 tháng 02 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: 502/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022; Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 06/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 565/2022/QĐ – PT ngày 26 tháng 12 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 50/TB-TA ngày 01/02/2023; Giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:**

1 - Bà Nguyễn Thị Hòa, sinh năm 1956; Địa chỉ: Nhà A105, D5 khu Đô thị mới Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

2- Bà Vũ Thị Yến, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 17 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. (có mặt)

***Bị đơn:** - Ông Nguyễn Thanh Mạnh, sinh năm 1977

- Bà Chu Thị Huyền, sinh năm 1982 (vợ ông Mạnh);

Cùng địa chỉ: Thôn Vĩnh Lộc 3, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. (có mặt)

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

1. Bà Đào Thị Thu Hạnh, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số 43, phố Đặng Văn Ngữ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

2. Ông Đặng Văn Cường, sinh năm 1971; Trú tại: Thôn 4 (thôn 6 cũ), xã Chàng Sơn, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cường: Ông Nguyễn Quốc Thái, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố Đông Cam, thị trấn Liên quan, Thạch Thất, Hà Nội. (có mặt)

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

1- Ông Phan Văn Vận, sinh năm 1955; (chồng bà Yến); Địa chỉ: Tổ 17 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

- Ông Đào Ngọc Hòa, sinh năm 1954; Địa chỉ: Nhà A105, D5 khu Đô thị mới Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)
 - Ông Đinh Công Bào, sinh năm 1950; cụ Đinh Thị Yệu, sinh năm 1930; bà Đinh Thị Tình, sinh năm 1950; anh Đinh Công Thành, sinh năm 1978; anh Đinh Công Thanh, sinh năm 1979; anh Đinh Công Tuấn, sinh năm 1983 và anh Đinh Công Tiến, sinh năm 1985; Cùng trú tại: Thôn 6, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. (đều vắng mặt)
 - Ông Nguyễn Ngọc Khởi (Tuấn), sinh năm 1956; Cư trú tại: Số 43, phố Đặng Văn Ngữ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội. (có mặt)
 - Bà Nguyễn Thị Oanh, sinh năm 1968; (vắng mặt)
 - Ông Chu Văn Dũng, sinh năm 1967; (vắng mặt)
- Địa chỉ: Thôn Vĩnh Lộc 3, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.
- Bà Hứa Thị Hồng Xuyên, sinh năm 1948; Nơi cư trú: Nhà 127, đường Nguyễn Phong Sắc, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội;
 - Ông Bùi Đăng Lại, sinh năm 1963; Nơi cư trú: Tập thể Viện KHKT N², 51, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
 - Văn phòng công chứng số 3 – thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu Hương, sinh năm 1975 – Công chứng viên; *Giấy ủy quyền số 51/GUQ-CC3 ngày 19/6/2021.* (vắng mặt)
 - Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất
- Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Vương – Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất (vắng mặt)
- Người kháng cáo:** 1. Ông Nguyễn Thanh Mạnh;
2. Ông Đặng Văn Cường;
3. Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ gửi kèm đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Hòa, bà Yến trình bày:

Ngày 17/01/2013, chúng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thanh Mạnh và chị Chu Thị Huyền tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hà Nội với nội dung: Anh Mạnh và chị Huyền là chủ sử dụng hợp pháp lô đất số 38, tờ bản đồ K3, tại Xóm Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S960136, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00351.QSDĐ.732.QĐ-UBNDH do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/5/2004 cho hộ ông Đinh Công Thành, đăng ký sang tên anh Nguyễn Thanh Mạnh ngày 02/7/2010, diện tích 14ha, mục đích sử dụng là đất trồng rừng, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2049.

Sau khi ký kết hợp đồng, chúng tôi đã bàn giao tiền đầy đủ cho bên bán và anh Mạnh, chị Huyền đã bàn giao đất cho chúng tôi theo đúng thỏa thuận, không có tranh chấp. Trước khi mua, chúng tôi đã tìm hiểu và được biết thửa đất đang bị ngăn chặn UCHI của bà Nguyễn Thị Oanh. Lý do bà Oanh ngăn

chặn là do bà Oanh mua chung thửa đất với ông Mạnh và bà Huyền nên bà Oanh sợ ông Mạnh và bà Huyền chuyển nhượng. Bà Oanh hứa sau khi mua bán sẽ gỡ bỏ UCHI và ngày 01/2/2013 bà Oanh đã gỡ bỏ UCHI. Việc chuyển nhượng thửa đất trên lúc đầu thỏa thuận có ba người mua chung là bà Hòa, bà Yên và bà Xuyến. Bà Xuyến là người trực tiếp giao dịch với bà Oanh còn anh Mạnh và chị Huyền chỉ ký thủ tục chuyển nhượng và giao đất. Ngày 11/01/2013, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó bà Xuyến rút không mua nữa nên ngày 17/01/2013 chúng tôi (Hòa, Yên) và vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền đã ký lại Hợp đồng và ký tại nhà anh Mạnh, chị Huyền.

Khi chúng tôi làm thủ tục sang tên thì Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất có công văn ngăn chặn do ông Cường đang khởi kiện đòi nợ ông Mạnh, bà Huyền, sau đó chúng tôi đã làm đơn khiếu nại việc ngăn chặn của Tòa án thì Chánh án Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất đã ban hành Công văn số 165/2019/CV-TA ngày 27/9/2015 về việc trả lời khiếu nại cũng xác định thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông Mạnh, bà Huyền không liên quan đến vụ kiện đòi nợ của ông Cường với ông Mạnh, bà Huyền và việc ngăn chặn chuyển dịch thửa đất là không đúng. Ngày 09/10/2013, Cơ quan thi hành án huyện Thạch Thất ban hành Văn bản số 127 về việc ngăn chặn việc chuyển dịch thửa đất với lý do vợ chồng ông Mạnh, bà Huyền phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông Cường theo Bản án số 12/DSST ngày 25/9/2013 của TAND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Chúng tôi làm đơn khiếu nại thì ngày 29/6/2015, Chi cục thi hành án đã ban hành Công văn số 428/CV-THA với nội dung Công văn 127 không có hiệu lực. Sau khi Cơ quan thi hành án có văn bản rút việc ngăn chặn giao dịch nhưng do diện tích thực tế không đủ 14ha và UBND huyện có chủ trương làm lại bản đồ nên Văn phòng đăng ký đất đai chưa làm thủ tục sang tên cho chúng tôi để chờ kết quả đo đạc lại.

Ngày 10/8/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất tiếp tục ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký sang tên và ngày 12/8/2020 ban hành Quyết định 132/QĐ-CCTHADS về việc kê biên thửa đất trên để thực hiện nghĩa vụ của ông Mạnh và bà Huyền đối với ông Đặng Văn Cường.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Cường về việc hủy Hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng đất giữa chúng tôi và vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền: Việc chúng tôi nhận chuyển nhượng thửa đất trên cơ sở tự nguyện, tại thời điểm giao dịch thì thửa đất không có tranh chấp, Hợp đồng được ký kết theo đúng quy định của pháp luật, hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo Hợp đồng. Anh Mạnh, chị Huyền chưa phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Cường. Đến nay chúng tôi không làm sang được tên là do các cơ quan Nhà nước ban hành văn bản ngăn chặn chuyển dịch đối với thửa đất trên không đúng pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của chúng tôi. Do vậy, việc ông Cường cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh Mạnh và chúng tôi trái pháp luật là không có căn cứ.

Về yêu cầu độc lập của bà Hạnh: Khi tiến hành đo đạc lại bản đồ thì chúng tôi biết được ông Bào (bố ông Thành) đã chuyển nhượng cho bà Hạnh 1.800 m², bán trước khi hộ ông Thành chuyển nhượng cho ông Mạnh và bà Huyền. Vì vậy, khi lập bản đồ chúng tôi đã đồng ý cắt bàn giao cho bà Hạnh

diện tích là 1.800m² (5 sào) và đề nghị UBND xã tách thửa đất thành ba thửa. Theo Bản đồ lập năm 2014, UBND xã Tiến Xuân đã tách thửa đất đó thành ba thửa: Bà Hòa quản lý thửa số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.978,2m², bà Yến quản lý thửa số thửa số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích 49.996,7m², vợ chồng bà Hạnh quản lý thửa số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.801,9m².

Thửa đất này chúng tôi góp tiền mua chung và theo sổ đỏ có diện tích là 14 ha. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính xã Tiến Xuân lập năm 2014 thì diện tích thực tế hiện nay là 68.776.8m². Năm 2014, khi xã lập bản đồ chúng tôi đã đề nghị UBND xã Tiến Xuân chia tách trên bản đồ và thực địa theo tỷ lệ tiền góp mua chung của mỗi người nên nay chúng tôi đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi theo diện tích thực tế và tách riêng quyền sử dụng đất cho mỗi người theo diện tích thực tế đã chia.

Cụ thể chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2013 giữa nguyên đơn và vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận thửa đất số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.978,2m² thuộc quyền sử dụng của bà Hòa và thửa số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích 49.996,7m² thuộc quyền sử dụng của bà Yến tại thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, Thạch Thất, Hà Nội.

- Hủy Quyết định kê biên số 132/QĐ-CCTHADS ngày 12/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Hà Nội.

- Đồng ý chia trả bà Hạnh, ông Tuấn 1800m².

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Cường.

***Bị đơn là ông Mạnh, bà Huyền trình bày:**

Năm 2008 chúng tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ bản đồ K3, tại Xóm Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa đất đang tranh chấp trong vụ án) từ hộ ông Đình Công Thành, đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Thửa đất này chúng tôi mua chung với bà Nguyễn Thị Oanh (là dì ruột bà Huyền).

Năm 2013, bà Oanh đứng lên thỏa thuận bán cho bà Yến và bà Hòa. Giá cả thỏa thuận như thế nào chúng tôi không biết. Bà Oanh đứng nhận tiền, chúng tôi chỉ ký giấy tờ. Chúng tôi đã hoàn tất thủ tục bán cho bà Hòa và bà Yến và bàn giao đất cho bà Hòa, bà Yến quản lý từ thời điểm đó. Việc mua bán là có thật, hoàn toàn tự nguyện. Bên bán đã giao đủ đất, sổ đỏ và đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận. Chúng tôi không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó, bà Hòa và bà Yến không làm được thủ tục sang tên là do ông Cường làm đơn lên cơ quan nhà nước để thực hiện ngăn chặn chuyển nhượng thửa đất trên.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Hòa và bà Yến: Chúng tôi đề nghị bà Hòa và bà Yến cho chúng tôi chuộc lại thửa đất trên.

Về yêu cầu độc lập của bà Hạnh: Khi tôi nhận chuyển nhượng từ ông Thành thì ông Thành có nói là trước đó gia đình có bán 1 phần đất và có chỉ cho chúng tôi phần diện tích đất đã bán. Chúng tôi vẫn chấp nhận mua và

sang tên toàn bộ diện tích thửa đất (gồm cả phần gia đình gia đình ông Thành đã bán) và đồng ý tách trả đất cho bà Hạnh. Nay bà Hạnh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông Thành và xác định quyền sử dụng 1.800m² của bà Hạnh thì chúng tôi đồng ý và không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng của ông Cường: Việc chuyển nhượng đất giữa chúng tôi là hợp pháp nên tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Cường.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Hạnh và ông Khởi (tức Tuấn) trình bày:***

Năm 2001, vợ chồng tôi có mua thửa đất lô 38, tờ bản đồ K3 tại xóm Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, diện tích 14ha của gia đình ông Bào. Khi đó chúng tôi đã đặt cọc 15.000.000 đồng. Nhưng không thực hiện được hợp đồng mua bán do ông Bào nói là bán vo nên chúng tôi không đồng ý mua. Sau đó, tôi yêu cầu ông Bào trả lại số tiền đó nhưng ông Bào không trả được nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi 5 sào đất tại thửa đất tương đương với số tiền đã đặt cọc (15.000.000đồng). Có lập hợp đồng và xác nhận của UBND xã Tiến Xuân. Khi đó, do thửa đất có diện tích nhỏ nên chưa tách được sổ.

Năm 2014, xã lập bản đồ và có gọi chúng tôi tới xã làm việc. Khi đó chúng tôi biết được thửa đất đã được gia đình ông Bào chuyển cho người khác. Diện tích chúng tôi đang quản lý là 1.800m², đã được tách thửa trên bản đồ và hiện trạng. Chúng tôi cũng đã được đăng ký kê khai trong sổ địa chính của xã Tiến Xuân.

Nay tôi đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và gia đình ông Bào và công nhận quyền sử dụng diện tích 1.801,9m² tại thửa đất 98, tờ bản đồ số 4, tại Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội cho chúng tôi và buộc anh Mạnh, chị Huyền, bà Hòa, bà Yến tách trả lại quyền sử dụng đất cho chúng tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đặng Văn Cường trình bày:

Ngày 15/8/2012, tôi có làm đơn khởi kiện đòi nợ vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền tại Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất. Quá trình xử lý đơn, Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng anh Mạnh, chị Huyền cố tình trốn tránh không đến Tòa án làm việc nhằm kéo dài việc giải quyết đơn khởi kiện của tôi. Đến ngày 25/9/2013, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất mới đưa vụ án ra xét xử. Theo bản án số 12/2013/DSST Tòa án tuyên buộc ông Mạnh, bà Huyền trả nợ cho tôi số tiền là 3.804.200.000 đồng. Trong quá trình gửi đơn tại Tòa án tôi đã nhiều lần có đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc ngăn chặn việc vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền chuyển dịch tài sản là thửa đất lô 38, tờ bản đồ K3 tại xóm Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình để đảm bảo việc thi hành án. Ngày 24/01/2013, tôi đã gửi đơn lên Sở Tư pháp để ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất trên và sau đó Tòa án và cơ quan thi hành án cũng đã có công văn ngăn chặn việc chuyển dịch thửa đất trên để đảm bảo việc thi hành án đối với ông Mạnh, bà Huyền. Trước khi tôi có đơn ngăn chặn thì bà Nguyễn Thị

Oanh cũng có đơn ngăn chặn chuyển dịch thửa đất trên tại Sở Tư Pháp thành phố Hà Nội và thửa đất đó đã bị ngăn chặn trên hệ thống UCHI. Tuy nhiên, anh Mạnh, chị Huyền và bà Vũ Thị Yến, Nguyễn Thị Hòa đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và được Phòng công chứng số 3 do công chứng viên Nguyễn Thị Hương công chứng khi đang có ngăn chặn trên hệ thống UCHI.

Việc mua bán thửa đất lô 38, tờ bản đồ K3 tại xóm Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, diện tích 14ha giữa anh Mạnh và chị Huyền cùng bà Hòa và bà Yến là không hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 17/01/2013 nhưng theo sổ gốc tại Văn phòng công chứng thì sổ chứng thực lại là ngày 11/01/2013. Ngày 09/11/2012 trên hệ thống UCHI có thông tin ngăn chặn của bà Oanh. Ngày 01/02/2013 mới được gỡ bỏ ngăn chặn của bà Oanh. Ngày 24/01/2013 thông tin ngăn chặn của tôi được đăng tải trên hệ thống UCHI.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là không hợp pháp. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Yến, bà Hòa và anh Mạnh, chị Huyền. Đề nghị Tòa án xác định trách nhiệm của Công chứng viên và trách nhiệm của anh Mạnh và chị Huyền về việc tẩu tán tài sản để trốn tránh việc thi hành án. Việc thi hành án huyện Thạch Thất ra quyết định cưỡng chế kê biên tài sản là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất trình bày:

Căn cứ Bản án số 12/DSST ngày 25/9/2013 của TAND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Chi cục Thi Hành án đã ra Quyết định thi hành án dân sự số 117/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2013: Theo bản án và quyết định thi hành án nêu trên thì ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu thị Huyền, địa chỉ: Thôn 9, (nay là thôn Bùng), xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, Hà Nội phải thanh toán trả nợ ông Đặng Văn Cường và bà Nguyễn Thị Vân Anh, địa chỉ: Thôn 6, xã Chàng Sơn, huyện Thạch Thất, Hà Nội số tiền là: 3.804.200.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngoài ra ông Mạnh, bà Huyền còn phải nộp án phí DSST là 108.084.000 đồng.

Quá trình tổ chức việc thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất đã tiến hành giải quyết, động viên ông Mạnh, bà Huyền nhiều lần nhưng không nộp tiền trả cho người được thi hành án và nộp án phí DSST. Chi cục đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền tại xã Tiến Xuân và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thạch Thất và được cung cấp: Thửa đất lô 38, tờ bản đồ khoảng 3, diện tích 14 ha theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đo thực tế 65850,4 m² địa chỉ thửa đất: Xóm Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 960136, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00351/QSDĐ/732/QĐ-UB/H do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (Nay là huyện Thạch Thất, TP Hà Nội) cấp ngày 02/07/2010 đứng tên người sử dụng là ông Nguyễn Thanh Mạnh, trên đất không có tài sản, hiện chưa đăng ký sang tên, chưa cầm cố, chưa thế chấp.

Chi cục đã tiến hành xác minh tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội, thửa đất nêu trên đã được lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà Vũ Thị Yến, bà Nguyễn Thị Hòa (cư trú tại Hà Nội) có công chứng tại Phòng công chứng số 3 vào ngày 17 tháng 01 năm 2013, thành phố Hà Nội nhưng chưa được sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Theo đại diện Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội cung cấp: Tại bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng là 226.2013/CNQSDĐ; Quyền số 01TP/CC-SCC là ngày 17/01/2013, nhưng tại quyền sở theo dõi công chứng số 01TP/CC-SCC có số thứ tự công chứng là số 226.2013/CNQSDĐ ngày được ghi trong sổ công chứng là ngày 11 tháng 01 năm 2013, như vậy số công chứng 226 thì khớp giữa sổ theo dõi công chứng và bản hợp đồng công chứng nhưng ngày được ghi trong bản hợp đồng công chứng với ngày được ghi trong sổ theo dõi công chứng đã không khớp về ngày công chứng (chênh lệch 07 ngày).

Ngày 13/7/2017, Chi cục thi hành án đã tiến hành xác minh tại Sở Tư Pháp thành phố Hà Nội được cung cấp: Thông tin đối với thửa đất số S960136 đã được ngăn chặn cập nhật trên hệ thống Uchi từ ngày 10/11/2012 theo đơn của bà Nguyễn Thị Oanh, được giải tỏa vào ngày 02/02/2013 (Việc giải tỏa cũng theo đơn giải tỏa ngăn chặn của bà Nguyễn Thị Oanh, địa chỉ thôn 9, xã Phùng Xá). Như vậy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi thửa đất S 960136 đang bị ngăn chặn trên hệ thống Uchi của Sở Tư Pháp. Đến ngày 24/01/2013 ông Đặng Văn Cường, địa chỉ: Thôn 6, xã Chàng Sơn, huyện Thạch Thất tiếp tục có đơn yêu cầu ngăn chặn việc giao dịch đối với thửa đất nêu trên cho đến thời điểm hiện nay tài sản vẫn đang được ngăn chặn trên hệ thống Uchi.

Căn cứ kết quả xác minh điều kiện thi hành án đối với tài sản nêu trên hiện đứng tên của người phải thi hành án, xét thấy người phải thi hành án có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành, nên ngày 10/8/2018 Chi cục đã ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký sang tên quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Ngày 07/9/2018 Chi cục thi hành án đã ban hành Thông báo số 1079/TB-CCTHADS về việc khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số S 960136; Hết thời hạn theo thông báo, Chi cục thi hành án đã xác minh tại Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất được cung cấp không có ai khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 12/8/2020 Chấp hành viên Chi cục thi hành án ban hành Quyết định số 132/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất lô 38, tờ bản đồ khoanh 3, diện tích 14 ha theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đo thực tế 65.850,4 m² địa chỉ thửa đất: Xóm Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Trước khi kê biên tài sản, Chi cục đã có Thông báo số 1079/TB-CCTHADS ngày 07/9/2018 cho ông Cường về việc khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau khi kê biên tài sản, Chi cục đã ban hành Thông báo số 842/TB ngày 31/8/2020 để cho các bên đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến tài sản khởi kiện tranh chấp tài sản

trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kê biên tài sản. Ngày 08 tháng 10 năm 2020, Chi cục thi hành án đã tiến hành xác minh việc khởi kiện tranh chấp tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất được Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất cung cấp: Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 08 năm 2020 Tòa án không nhận được đơn yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất trên.

Chi cục thi hành án đã tiến hành các thủ tục ký Hợp đồng giao cho Công ty đấu giá Hợp danh tài sản Quốc Tế, tổ chức đấu giá quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định, Công ty đấu giá đã tổ chức đấu giá tài sản nhưng không thành.

Ngày 23/12/2020 Chi cục trưởng đã chỉ đạo: Chấp hành viên tạm hoãn việc bán đấu giá tài sản là thửa đất đã kê biên của ông Nguyễn Thanh Mạnh bà Chu Thị Huyền.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chi cục trưởng, ngày 24/12/2020 Chấp hành viên đã ban hành Công văn số 363/CCTHADS đề nghị Công ty đấu giá Hợp danh tài sản Quốc Tế tạm dừng bán đấu giá.

Ngày 12/01/2021 Chi cục nhận được Thông báo số 01/TB-TA ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất về việc thông báo thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Yến, bà Nguyễn Thị Hòa có liên quan trực tiếp đến tài sản Chi cục thi hành án đã kê biên đang trong quy trình bán đấu giá.

Ngày 13/01/2021 Chi cục trưởng đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc hoãn việc xử lý đối với tài sản đã kê biên là quyền sử dụng đất tại xã Tiến Xuân của ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền cho đến khi có quyết định của Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Quan điểm của Chi cục: Tài sản đã kê biên, xử lý đảm bảo cho việc thi hành án là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền (là người phải thi hành án) chưa được sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, bởi vậy Chi cục đã căn cứ Nghị định số 33/NĐ-CP của Chính Phủ kê biên tài sản chưa được sang tên là hoàn toàn đúng quy định. Giao dịch dân sự theo hợp đồng chuyển nhượng số 226 giữa các bên có nhiều sai phạm về trình tự, thủ tục.

Khi tiến hành kê biên, xử lý tài sản Chi cục đã có thông báo công khai cho các bên quyền khởi kiện nhưng hết thời hạn không có bên nào khởi kiện, đến nay bà Vũ Thị Yến và bà Nguyễn Thị Hòa khởi kiện theo thông báo thụ lý đơn khởi kiện của TAND huyện Thạch Thất thì đã hết thời hiệu khởi kiện liên quan đến tài sản đã kê biên.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xem xét đến thời hiệu khởi kiện đối với đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Yến, bà Nguyễn Thị Hòa đối với việc Chi cục thi hành án đã thông báo trước khi Chi cục tổ chức kê biên, xử lý đối với tài sản liên quan.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất cần xác minh, làm rõ những căn cứ, những tình tiết của việc chuyển nhượng tài sản được lập giữa các bên tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội, xác minh làm rõ việc

ngăn chặn giao dịch tài sản tại Sở Tư Pháp thành phố Hà Nội để có phán quyết công minh, khách quan, đúng pháp luật.

Chi cục thi hành án kiến nghị, khi thụ lý vụ án Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất cần thiết xác định thêm các thành phần người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Đại diện Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội, bà Nguyễn Thị Oanh (xã Phùng Xá người đã có đơn ngăn chặn giao dịch tài sản) và ông Đặng Văn Cường (xã Chàng Sơn là người được thi hành án) để tham gia tố tụng giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất đảm bảo tính khách quan, toàn diện vụ việc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn Vận (chồng bà Yến) và ông Đào Ngọc Hòa (chồng bà Hòa) trình bày:

Tiền nhận chuyển nhượng thửa đất này là tài sản riêng của bà Hòa và bà Yến, các ông không có quyền lợi liên quan nên từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Đình Công Bào, cụ Đình Thị Yệu, bà Đình Thị Tình, anh Đình Công Thành, anh Đình Công Thanh, anh Đình Công Tuấn và anh Đình Công Tiến trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp trong vụ kiện là của hộ gia đình ông Đình Công Bào được Nhà nước giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đình Công Thành (con ông Bào). Năm 2001, hộ gia đình ông Bào nhận đặt cọc của bà Hạnh số tiền 1.000USD (tương đương 15.000.000 đồng) để chuyển nhượng cho bà Hạnh và ông Tuấn thửa đất trên. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thống nhất được việc chuyển nhượng nên bà Hạnh không mua nữa nhưng do gia đình ông Bào không có tiền để trả lại bà Hạnh nên đã trả cho bà Hạnh 5 sào (một phần diện tích thửa đất lô 38, tờ bản đồ K3 tại xóm Nhòn, xã Tiến Xuân), hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã Tiến Xuân. Đến năm 2010, hộ gia đình ông Bào có chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho ông Mạnh và bà Huyền. Khi chuyển nhượng, hộ gia đình ông Bào cũng đã nói rõ cho bà Huyền, ông Mạnh biết việc gia đình đã chuyển nhượng 5 sào cho bà Hạnh, ông Tuấn nhưng chưa tách thửa và làm thủ tục sang tên. Ông Mạnh, bà Huyền vẫn đồng ý mua và thỏa thuận làm hợp đồng sang tên toàn bộ thửa đất cho ông Mạnh, bà Huyền sau đó bà Huyền, ông Mạnh có trách nhiệm làm thủ tục tách trả bà Hạnh, ông Tuấn 5 sào đất sau.

Việc hộ gia đình ông Bào chuyển nhượng đất cho bà Hạnh, ông Tuấn, ông Mạnh, bà Huyền là thật. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng, không có tranh chấp. Nay bà Yến, bà Hòa, bà Hạnh khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên gia đình ông Bào không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hòa, bà Yến và bà Hạnh.

Tại bản tự khai ngày 08/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Oanh trình bày:

Bà và vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền có quan hệ Dì cháu (Dì chị Huyền). Khoảng năm 2010, bà có góp tiền mua chung mảnh đất rừng tại xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất với vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền. Số tiền

góp bao nhiêu bà không nhớ. Bà thỏa thuận để vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền đứng tên thửa đất. Sau khi mua thửa đất trên khoảng 1-2 năm thì bà nhận được thông tin thửa đất trên có xuất hiện sổ đỏ giả nên bà có làm đơn đề nghị ngăn chặn để thửa đất trên không giao dịch được. Sau đó, vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Hòa và bà Yến và trả cho bà số tiền bà đã góp vốn nhưng không đủ vì thửa đất này bán bị lỗ. Việc đứng bán và giao đất cho bà Hòa và bà Yến là do vợ chồng anh Mạnh, chị Huyền vì bà không phải là chủ hợp pháp của thửa đất.

Nay bà không có liên quan gì đến thửa đất trên và cũng không liên quan đến tiền nong gì trong thửa đất trên. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt bà theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên tòa.

Tại bản tự khai ngày 08/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn Dũng trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Oanh là vợ chồng, ông thừa nhận lời trình bày của bà Oanh ngày 08/6/2021 là đúng sự thật, ông không có ý kiến thay đổi và cũng không trình bày thêm. Việc mua bán chuyển nhượng đất đai ông không tham gia nên không biết cụ thể, trong giấy nhận nợ bà Oanh có ghi tên ông nhưng thực tế ông không ký và không liên quan đến việc này. Do vậy, ông từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 3, thành phố Hà Nội do bà Nguyễn Thị Hương đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/3/2013, Công chứng viên Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 226.2013/CNQSDĐ, được lập và ký giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh Mạnh và vợ là bà Chu Thị Huyền với Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa, bà Vũ Thị Yến.

Theo Điều 35 Luật công chứng năm 2006 quy định về trình tự thủ tục công chứng như sau: “3. Công chứng viên tiếp nhận và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý ghi vào sổ công chứng”. “4. ...trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ... thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ...”. Sau đó, “ 6. Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên ghi lời chứng; ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Khoản 3 điều 4 Luật Công chứng năm 2006 cũng quy định: “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng.”.

Thực hiện theo quy trình trên, ngày 11/01/2013, Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội tiếp nhận yêu cầu công chứng của bà Vũ Thị Yến về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38, khoảnh 3, diện tích 14ha tại xóm Nhòm, xã Tiên Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa

Bình (nay là huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội). Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định, Công chứng viên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng. Do chưa có sự thống nhất của các bên nên hợp đồng chuyển nhượng nói trên chưa được các bên ký kết ngay trong ngày 11/01/2013. Đến ngày 17/01/2013, các bên đã chính thức thống nhất các điều khoản trong hợp đồng và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Sau khi các bên hoàn tất việc ký kết, công chứng viên đã thực hiện việc ghi lời chứng và ký, đóng dấu.

Do vậy, việc ghi vào sổ công chứng và ngày thực hiện việc công chứng như trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và trình tự giải quyết việc công chứng trong thực tế.

Về việc thửa đất có thông tin ngăn chặn trên hệ thống UCHI: Hệ thống UCHI (cơ sở dữ liệu công chứng) tại thời điểm đó đang trong quá trình chạy thử nghiệm, chỉ mang tính chất tham khảo, không có quy chế quản lý, khai thác, sử dụng thông tin và không bắt buộc công chứng viên phải tra cứu, sử dụng thông tin trên hệ thống khi thực hiện việc công chứng. Yêu cầu ngăn chặn của bà Oanh (nếu có) cũng chưa thể được xác định là có tranh chấp đối với thửa đất trên do thông tin chỉ được đăng trên hệ thống UCHI đang chạy thử nghiệm, không có cơ sở xác thực. Ngoài ra, Phòng Công chứng số 3 cũng không nhận được bất kỳ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh bà Oanh liên quan đến thửa đất nêu trên hoặc đang đề nghị Tòa án, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định. Do vậy, không có cơ sở để Công chứng viên từ chối việc công chứng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bởi có thể ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng. Trong Luật Công chứng năm 2006, hành vi sách nhiễu, gây khó khăn cho người yêu cầu công chứng bị nghiêm cấm (điểm b, khoản 1, điều 12) và người yêu cầu công chứng có quyền khiếu nại công chứng viên nếu từ chối công chứng trái pháp luật, không có lý do chính đáng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên (điều 63).

Mặt khác, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 226.2013/CNSDD, quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 17/01/2013 nêu trên, Bên chuyển nhượng đã cam đoan thửa đất không có tranh chấp, không nằm trong diện quy hoạch thu hồi; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Bên nhận chuyển nhượng cũng cam đoan đã xem xét kỹ, hiểu rõ về thửa đất và tự nguyện giao kết hợp đồng. Các bên đã nghe Công chứng viên giải thích, vẫn chấp nhận giao kết hợp đồng. Công chứng viên đã thực hiện đúng nguyên tắc hành nghề là ghi nhận khách quan, trung thực nội dung thỏa thuận về việc chuyển nhượng và nội dung cam đoan của các bên. Các bên giao kết chịu trách nhiệm về nội dung thỏa thuận và cam đoan của mình.

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Hồng Xuyên trình bày: Năm 2012, chúng tôi gồm: Hứa Thị Hồng Xuyên, Bùi Đăng Lại, Vũ Thị Yến, Nguyễn Thị Hòa có thỏa thuận mua chung thửa đất 14 ha tại

thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Mạnh và bà Chu Thị Huyền.

Qua người giới thiệu, bà biết có lô đất ở xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội người rao bán là ông Định, ông Định có cho bà xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên trang 4 là ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà đã đồng ý giao dịch với ông Định và đặt cọc 1.000.000.000 đồng, sau đó ông Định thừa nhận thửa đất này không phải của ông Định và bảo chúng tôi giao dịch trực tiếp với bà Nguyễn Thị Oanh. Sau đó, chúng tôi gặp bà Oanh để giao dịch, qua làm việc thì chúng tôi được biết thửa đất này bà Oanh mua chung với vợ chồng ông Mạnh, bà Huyền. Thửa đất này chúng tôi mua với giá 5.300.000.000 đồng.

Tại thời điểm chúng tôi thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất có đơn ngăn chặn UCHI của bà Oanh, do bà Oanh cho rằng sổ đỏ đứng tên ông Mạnh nên bà Oanh sợ ông Mạnh và bà Huyền bán mất. Do vậy, bà Oanh cam kết sau khi giao dịch chuyển nhượng giữa bên mua là bà Yến, bà Hòa và bên bán là bà Oanh, ông Mạnh, bà Huyền xong thì bà Oanh sẽ rút đơn ngăn chặn giao dịch trên hệ thống UCHI để bên mua làm thủ tục sang tên. Ngày 11/01/2013, chúng tôi thống nhất ra Văn phòng công chứng làm thủ tục, hai bên đã ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng, bên mua là bà Xuyến, bà Yến, bà Hòa. Tuy nhiên, sau khi mua bán xong đo đạc lại thì thửa đất chỉ còn có 6,76 ha nên bà Xuyến, ông Lại không mua nữa và có thỏa thuận lại với bên bán là bà Oanh, anh Mạnh, chị Huyền ký lại Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hòa, bà Yến. Ngày 17/01/2022 hai bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng.

Về việc thanh toán tiền: Sau khi hai bên thống nhất giá thì bên mua do bà Xuyến đại diện đã trực tiếp thanh toán làm ba lần:

Lần 1: Trả 2.000.000.000 đồng vào ngày 15/11/2012, người nhận tiền là bà Oanh, bà Oanh đã viết giấy nhận tiền có anh Bùi Đăng Lại là người làm chứng, chị Hòa và bà Yến cũng có mặt nhưng không ký vào giấy biên nhận tiền.

Lần 2: Trả 1.500.000.000 đồng vào ngày 05/12/2012, người nhận tiền là ông Mạnh, bà Huyền, giấy nhận tiền do bên bán viết có bà Oanh ký làm chứng.

Lần 3: Ngày 17/01/2013 trả nốt số tiền còn lại và ký Hợp đồng chuyển nhượng, công chứng, có mặt đầy đủ các anh, chị em bên mua và bên bán.

Toàn bộ tiền mua đất là của bà Vũ Thị Yến và bà Nguyễn Thị Hòa. Bà và ông Lại không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Đăng Lại trình bày: Năm 2012 chúng tôi gồm Bùi Đăng Lại, Vũ Thị Hồng Xuyến, Vũ Thị Yến và Nguyễn Thị Hòa cùng nhau mua chung thửa đất 14 ha (sau khi đo đạc lại còn có 6,76 ha), địa chỉ: Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, chủ đất là ông Nguyễn Thanh Mạnh và vợ là Chu Thị Huyền ở xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Hai bên thống nhất mua bán với giá 5.300.000.000 đồng (Năm tỷ ba trăm triệu đồng chẵn).

Chúng tôi đã trả tiền làm 3 lần: Lần 1 trả 2.000.000.000 đồng vào ngày 15/11/2012, người nhận tiền là vợ chồng anh Dũng, chị Oanh (là di của anh Mạnh, chị Huyền chung mua nửa thửa đất 14 ha). Anh Dũng, chị Oanh đã ký nhận tiền, có chữ ký của chị Hứa Thị Hồng Xuyên, có mặt chị Yên, chị Hòa; lần 2: Anh Mạnh và chị Huyền nhận tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), ngày trả tiền là 05/12/2012, có chị Oanh ký làm chứng; lần thứ 3 nộp nốt tiền và đã ký Hợp đồng công chứng có mặt chị Xuyên, chị Yên, chị Hòa cùng đi để thực hiện công chứng. Lúc nộp tiền có chị Hòa, chị Yên, còn tôi và chị Xuyên rút ra không mua nữa. Số tiền mua thửa đất 14 ha của anh Mạnh, chị Oanh là của chị Yên, chị Hòa. Tôi và chị Xuyên không có quyền lợi và trách nhiệm gì nên tôi từ chối tham gia vụ án.

Tại biên bản xác minh ngày 14/4/2021, UBND xã Tiến Xuân cung cấp như sau:

Nguồn gốc thửa đất lô 38, tờ bản đồ khoanh 3, diện tích 14 ha theo GCN quyền sử dụng đất số S360136 tại thôn 6 (thôn Nhòn cũ), xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội là của hộ ông Đình Công Thành. Năm 2004 UBND huyện Lương Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đình Công Thành.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì hộ ông Đình Công Thành gồm có 07 thành viên: Ông Đình Công Bào, bà Đình Thị Yệu (mẹ ông Bào), bà Đình Thị Tình (vợ ông Bào), anh Đình Công Thành (là con trưởng nên đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, khi đó chưa có vợ con), anh Đình Công Thanh, anh Đình Công Tân và anh Đình Công Tiến

Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất trên: Năm 2006 ông Đình Công Bào (bố của ông Đình Công Thành) chuyển nhượng 1.800m² thuộc thửa đất trên cho bà Đào Thị Thu Hạnh, sinh năm 1960 (địa chỉ: Số 43, phố Đặng Văn Ngũ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội). Khi chuyển nhượng có giấy viết tay của hai bên và có chứng thực của UBND xã (tài liệu do đương sự giữ UBND xã không lưu giữ) có phân chia mốc giới tại thực địa nhưng chưa tách Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2010 ông Đình Công Thành chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho ông Nguyễn Thanh Mạnh và bà Chu Thị Huyền (đã sang tên trang 4). Năm 2013, ông Mạnh và bà Huyền chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Hòa và bà Vũ Thị Yên, có chứng thực của UBND xã Tiến Xuân.

Năm 2014 UBND xã Tiến Xuân đã giải quyết tranh chấp giữa bà Hòa, bà Yên và bà Hạnh liên quan tới diện tích 1.801,9m², sau đó có cắm mốc giới phân chia diện tích bà Hạnh đã mua trên bản đồ và ngoài thực địa. Tại biên bản hòa giải các bên mua đất đã thỏa thuận chia diện tích thửa đất thành ba thửa như sau: Bà Hạnh quản lý thửa số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.801,9m²; bà Yên quản lý thửa số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.978,2m²; bà Yên quản lý thửa số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích 49.996,7m². Khi lập bản đồ năm 2014, UBND đã tách thửa đất đang tranh chấp thành ba thửa theo thỏa thuận của các bên đương sự.

Theo bản đồ năm 1998 của UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Công Thành, diện tích 14ha, loại đất là đất rừng sản xuất.

Theo bản đồ năm 2010 của UBND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Mạnh và bà Chu Thị Huyền, diện tích 51.798,6m², loại đất là đất rừng sản xuất.

Về việc chênh lệch diện tích đất giữa hồ sơ quản lý và thực địa: Năm 1998, UBND xã Tiến Xuân lập bản đồ để phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đất do tại thời điểm đó xã Tiến Xuân thuộc quản lý của UBND tỉnh Hòa Bình. Khi đo vẽ bản đồ thì do diện tích địa bàn xã Tiến Xuân quá rộng, địa hình đồi núi, cơ sở vật chất và kỹ thuật đo còn nghèo nàn nên chỉ có thể tiến hành lập bản đồ khoanh vẽ theo bình đồ trên bản đồ có sẵn và tính diện tích thủ công nên số liệu không chính xác. Đến năm 2014, UBND xã Tiến Xuân có đo vẽ lại và lập bản đồ toàn bộ diện tích thuộc quản lý của UBND xã. Khi đó UBND đã tiến hành đo vẽ, lập bản đồ với máy móc hiện đại theo công nghệ đo đạc điện tử kết hợp với chụp ảnh hàng không nên kết quả đo diện tích đã chính xác với thực tế. Do vậy diện tích của thửa đất đang tranh chấp có sự sai lệch về diện tích. Số liệu theo bản đồ năm 2014 là diện tích thực tế theo đúng hiện trạng sử dụng đất. Về hiện trạng sử dụng thửa đất hiện nay vẫn giữ nguyên mốc giới so với hiện trạng sử dụng năm 1998. Sự sai lệch về số liệu diện tích thửa đất là do phương pháp đo vẽ khi lập hai hệ thống bản đồ trên.

Tại phiên tòa ngày 25/01/2022, bà Chu Thị Huyền và ông Nguyễn Thanh Mạnh xin chuộc lại với giá 6 tỷ; tại phiên tòa ngày 25.2.2022, bà Huyền, ông Mạnh thay đổi quan điểm đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Huyền, ông Mạnh và bà Vũ Thị Yên, bà Nguyễn Thị Hòa vì lý do hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng nhưng bên mua mới thanh toán 500.000.000 đồng.

Bà Vũ Thị Hòa và bà Nguyễn Thị Yên khai nhận: Năm 2012 bà Xuyến, bà Yên, bà Hòa và ông Lại có thỏa thuận mua chung thửa đất đồi của bà vợ chồng ông Mạnh, bà Huyền. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quả đồi đó có diện tích là 14 ha. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực địa thì diện tích thửa đất có 6,5ha, do diện tích bị thiếu so với sổ đỏ nên bà Xuyến, ông Lại đã không mua chung nữa, chỉ có bà Yên và bà Hòa mua. Toàn bộ tiền trả cho bên mua là tiền của bà Hòa và bà Yên.

Về việc thanh toán: Ngày 15/11/2012 đã trả cho bà Oanh (là người mua chung đất với bà Huyền, ông Mạnh) 2 tỷ; ngày 15/12/2012 thanh toán cho ông Mạnh, bà Huyền 1.500.000.000 đồng và ngày 17/01/2013 (ngày ký hợp đồng công chứng) thanh toán cho ông Mạnh, bà Huyền số tiền còn lại. Các lần giao nhận tiền đều có mặt bà Xuyến, ông Lại, bà Yên, bà Hòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 06/6/2022 của Tòa án huyện Thạch Thất xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Yên, bà Nguyễn Thị Hòa đối với ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đào Thị Thu Hạnh.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn Cường về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 226.2013/CNSDD, quyển số 01.TP/CC-SCC ngày 17/01/2013 giữa ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền với bà Vũ Thị YẾN, bà Nguyễn Thị Hòa.

4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 226.2013/CNSDD, quyển số 01.TP/CC-SCC ngày 17/01/2013 giữa ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền với bà Vũ Thị YẾN, bà Nguyễn Thị Hòa về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số lô số 38, khoảnh 3, diện tích 14ha tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là các thửa số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.801,9m²; số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.978,2m²; thửa số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích 49.996,7m²; Địa chỉ: xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội).

5. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.801,9m² nằm trong thửa đất số lô số 38, khoảnh 3, diện tích 14ha tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là các thửa số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.801,9m²; số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.978,2m²; thửa số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích 49.996,7m²; Địa chỉ: xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội) giữa ông Đinh Công Bào và bà Đào Thị Thu Hạnh.

6. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự:

6.1. Công nhận bà Vũ Thị YẾN được quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích 49.996,7m²; địa chỉ: Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và cây cối trên thửa đất (thuộc lô số 38, khoảnh 3 tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (cũ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S960136, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00351.QSDĐ.732.QĐ-UBNDH do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/5/2004 cho hộ ông Đinh Công Thành. Đăng ký sang tên ông Nguyễn Thanh Mạnh ngày 02/7/2010).

6.2. Công nhận bà Nguyễn Thị Hòa được quyền sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.978,2m²; địa chỉ: Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và cây cối trên thửa đất (thuộc lô số 38, khoảnh 3 tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (cũ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S960136, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00351.QSDĐ.732.QĐ-UBNDH do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/5/2004 cho hộ ông Đinh Công Thành. Đăng ký sang tên ông Nguyễn Thanh Mạnh ngày 02/7/2010).

6.3. Công nhận bà Đào Thị Thu Hạnh và ông Nguyễn Ngọc Khởi (Tuấn) được quyền sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.801,9m²; địa chỉ: Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và cây cối trên thửa đất (thuộc lô số 38, khoảnh 3 tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân,

huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (cũ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S960136, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00351.QSDĐ.732.QĐ-UBNDH do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/5/2004 cho hộ ông Đinh Công Thành. Đăng ký sang tên ông Nguyễn Thanh Mạnh ngày 02/7/2010).

7. Bà Vũ Thị Yến có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích 49.996,7m²; địa chỉ: Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

8. Bà Nguyễn Thị Hòa có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích 16.978,2m²; địa chỉ: Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Bà Đào Thị Thu Hạnh và ông Nguyễn Ngọc Khởi (Tuấn) có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.801,9m²; địa chỉ: Thôn Nhòn, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông Mạnh, bà Huyền, ông Cường có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất vắng mặt;

Bà Yến đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của ông Mạnh, ông Cường và kháng cáo của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

Bị đơn ông Mạnh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huyền, ông Mạnh với bà Hòa, bà Yến; yêu cầu bà Hòa, bà Yến phải trả lại thửa đất cho vợ chồng ông và ông sẽ tự nguyện thanh toán trả bà Yến, bà Hòa với tổng số tiền là 7 tỷ đồng; đồng ý cắt trả bà Hạnh phần đất 5 sào mà bà Hạnh mua của ông Bào trước đó và ông và bà Hạnh đã làm ranh giới riêng biệt.

Ông Cường và đại diện theo ủy quyền của ông Cường giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huyền, ông Mạnh với bà Hòa, bà Yến; giữ nguyên quyết định kê biên của cơ quan Thi hành án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án; Các đương sự chấp hành tương đối tốt quyền và nghĩa vụ của mình được pháp luật quy định.

Về hướng giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của ông Mạnh, bà Huyền, ông Cường, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng 5 sào đất giữa bà Hạnh với ông Bào; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huyền, ông Mạnh với bà Hòa, bà Yến; Ghi nhận tự nguyện của ông Mạnh thanh toán trả bà Hòa, bà Yến 07 tỷ đồng; Buộc bà Hòa, bà Yến phải bàn giao trả ông Mạnh đất thửa 105 và thửa 117.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên tranh luận, ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa bà Đào Thị Thu Hạnh, ông Nguyễn Ngọc Khởi (Tuấn), bà Nguyễn Thị Oanh, ông Chu Văn Dũng, ông Bùi Đăng Lại, Phòng công chứng số 3, ông Phan Văn Vận, ông Đào Ngọc Hòa, Đinh Công Bào, cụ Đinh Thị Yệu, bà Đinh Thị Tình, anh Đinh Công Thành, anh Đinh Công Thanh, anh Đinh Công Tuấn và anh Đinh Công Tiến vắng mặt lần 2 không vì lý do bất khả kháng nên Tòa án tiến hành xét xử là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt hai lần liên tiếp không vì lý do bất khả kháng nên coi như từ bỏ việc kháng cáo; HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất.

[2].*Về nội dung:* Xét các yêu cầu kháng cáo của các đương sự, HĐXX nhận thấy:

2.1. *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công Bào và bà Đào Thị Thu Hạnh:*

Nhận thấy: Thửa đất lô 38, tờ bản đồ khoanh 3, diện tích 14ha theo GCN quyền sử dụng đất số S360136 tại thôn 6 (thôn Nhòn cũ), xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội là của hộ ông Đinh Công Thành gồm 07 thành viên: Ông Đinh Công Bào, bà Đinh Thị Yệu (mẹ ông Bào), bà Đinh Thị Tình (vợ ông Bào), Đinh Công Thành, Đinh Công Thanh, Đinh Công Tân, Đinh Công Tiến (các con ông Bào), do ông Đinh Công Thành đại diện cho hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2002-2003, ông Đinh Công Bào chuyển nhượng 1.800m² thuộc thửa đất trên cho bà Đào Thị Thu Hạnh, giá 15.000.000đ, năm 2005 hai bên mới lập giấy chuyển nhượng viết tay có chứng thực của UBND xã Tiến Xuân, nhưng chưa tách Giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, năm 2010 ông Đinh Công Thành lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất lô 38, DT 14ha nêu trên cho ông Nguyễn Thanh Mạnh và bà Chu Thị Huyền và ông Mạnh, bà Huyền đã sang tên tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/01/2013, ông Mạnh, bà Huyền đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất lô 38 nêu trên cho bà Vũ Thị Yến và bà Nguyễn Thị Hòa, bao gồm cả phần đất gia đình ông Bào đã bán cho bà Hạnh. Việc chuyển nhượng đất

được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hà Nội nhưng chưa được sang tên cho bà Yên, bà Hòa.

Năm 2014, có tranh chấp giữa bà Hạnh và bà Hòa, bà Yên và các bên đã thống nhất và được UBND xã phân chia mốc giới tại thực địa năm 2014, lô thửa đất trên tách thành 3 thửa là: Thửa số 98 DT 1.801,9m² (hiện bà Đào Thị Thu Hạnh quản lý, sử dụng); thửa 117, DT 49.996,7m² (Hiện bà Yên quản lý, sử dụng); Thửa 105 DT 16.978,2m² (Hiện bà Hòa quản lý, sử dụng). Đến nay, bà Hạnh, bà Yên, bà Hòa vẫn chưa được đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do của việc chưa đăng ký sang tên được là do có quyết định ngăn chặn của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất và do diện tích đất đo thực tế không khớp với diện tích đất ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng, không khớp với diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ 2018 có Quyết định kê biên của cơ quan Thi hành án huyện Thạch Thất để đảm bảo việc trả nợ của ông Mạnh đối với ông Cường theo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2013/DSST ngày 25/9/2013 của Tòa án huyện Thạch Thất đã có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn bà Hòa, bà Yên khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bà và vợ chồng ông Mạnh bà Huyền; hủy việc kê biên của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất để hai bà làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông Cường có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hòa, bà Yên và vợ chồng ông Mạnh bà Huyền; giữ nguyên quyết định kê biên của Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất; bà Hạnh, ông Khởi có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng 5 sào đất (1.800m²) giữa vợ chồng bà và ông Bào;

Xét thấy: Thửa đất lô số 38 được cấp cho hộ gia đình ông Bào gồm 7 thành viên do ông Thành là con trưởng ông Bào đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sử dụng chung của tất cả 7 thành viên trong hộ gia đình. Theo xác nhận của bà Hạnh và ông Bào thì việc chuyển nhượng 1.800m² giữa ông Bào và bà Hạnh từ thời điểm năm 2002-2003, ông Bào đã giao đất cho bà Hạnh ngay sau khi mua bán và bà Hạnh đã thực hiện việc khai thác, trồng cây lâu năm trên diện tích đất này nhưng đến ngày 14/4/2005 mới có văn bản đưa ra UBND xã xin chứng thực. Các thành viên trong hộ gia đình ông Bào đều biết và đều nhất trí với việc chuyển nhượng này của ông Bào, trách nhiệm sang tên là của bà Hạnh (theo bà Hạnh sở dĩ chưa sang tên được cho bà Hạnh vì lý do diện tích đất chuyển nhượng ít hơn quy định về tách thửa). Đến nay ông Bào và các thành viên trong hộ ông Thành vẫn nhất trí đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng với bà Hạnh và đề nghị để bà Hạnh làm thủ tục tách thửa, đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật để hoàn tất việc chuyển nhượng. Năm 2014, diện tích đất chuyển nhượng cho bà Hạnh được tách thành thửa đất số 98.

Căn cứ vào quy định tại Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hạnh về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng 1.800m² đất (số đo thực tế là 1.801,9m²) giữa hộ gia đình ông Bào và bà Hạnh. Ông Cường và vợ chồng anh Mạnh cũng như bà Hòa, bà Yên cũng xác

định không có tranh chấp gì về diện tích đất 1.801,9m² bà Hạnh đã mua của ông Bào. Do vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Hạnh: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng 1.800m² đất (số đo thực tế là 1.801,9m²) giữa hộ gia đình ông Bào và bà Hạnh được UBND xã Tiến Xuân chứng thực ngày 14/4/2005, bà Hạnh có quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất này là có căn cứ.

2.2. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2013 giữa bà Nguyễn Thị Hòa và bà Vũ Thị Yến với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền. Xét thấy:

Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất chuyển nhượng là 14ha là đã bao gồm cả diện tích đất 1.800m² trước đó ông Bào đã chuyển nhượng cho bà Hạnh. Năm 2014, có tranh chấp giữa bà Hạnh với bà Huyền, ông Mạnh, bà Hòa, bà Yến và các bên có việc thống nhất tách phần diện tích đất bà Hạnh đã nhận chuyển nhượng thành thửa độc lập là thửa số 98, tách phần đất còn lại thành 2 thửa: Thửa đất số 105 có DT 16.798,2m² bà Hòa quản lý và thửa đất số 117 diện tích 49.996,7m² bà Yến quản lý. Như vậy, thực tế diện tích đất mà ông Mạnh, bà Yến chuyển nhượng cho bà Hòa và bà Yến không phải 14ha mà chỉ là 51.798,6m²(hơn 5ha).

Tuy nhiên, ông Mạnh, bà Huyền và bà Hòa, bà Yến cũng không ra Phòng công chứng xin hủy hợp đồng đã ký năm 2013 để lập lại hợp đồng chuyển nhượng mới theo đúng diện tích thực tế chuyển nhượng. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 17/01/2013 giữa vợ chồng ông Mạnh, bà Huyền với bà Hòa, bà Yến không có cơ sở để thực hiện.

Theo quy định tại Luật Đất đai 2013 thì thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm bên nhận chuyển nhượng được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và được đăng ký vào sổ địa chính.

Theo hướng dẫn tại Tiêu mục 8, Mục IV phần Dân sự của Văn bản số: 89/2020/TANDTC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao nêu rõ: “....Theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (...) nếu bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được công chứng nhưng chưa đăng ký vào sổ địa chính thì thửa đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên Tòa án được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự”.

Như vậy, đối tượng (diện tích đất) của Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17/01/2013 không đúng thực tế, có một phần thuộc quyền sử dụng của người khác là vi phạm điều 128 Bộ luật dân sự 2005; diện tích đất chuyển nhượng vẫn đứng tên ông Mạnh, bà Huyền, chưa đăng ký sang tên cho bà Hòa, bà Yến. Do vậy, không có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17/01/2013 giữa vợ chồng ông Mạnh, bà Huyền với bà Hòa, bà Yến là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật mà cần xác định hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

2.3. Về vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, khi hợp đồng vô hiệu, hai bên có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Cụ thể: Bà Hòa và bà Yến phải bàn giao lại cho ông Mạnh, bà Huyền toàn bộ diện tích đất 51.798,6m² thuộc thửa 105 và thửa 117; ông Mạnh, bà Huyền phải giao trả lại số tiền đã nhận của bà Hòa, bà Yến.

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Diện tích đất chuyển nhượng không đúng thực tế làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên: Bên chuyển nhượng là ông Mạnh, bà Huyền và bên nhận chuyển nhượng là bà Hòa, bà Yến đã biết diện tích đất không đủ 14 ha nhưng hai bên vẫn cố tình ký hợp đồng chuyển nhượng; mặt khác, ông Mạnh, bà Huyền biết rõ trong lô đất số 38 bán cho bà Hòa, bà Yến có 1.800m² ông Bảo đã chuyển nhượng trước đó cho bà Hạnh, đã bàn giao cho bà Hạnh sử dụng nhưng không nói cho bà Hòa, bà Yến biết. Như vậy, lỗi thuộc bên chuyển nhượng nhiều hơn bên nhận chuyển nhượng.

* Về số tiền mà bà Hòa, bà Yến đã giao cho ông Mạnh, bà Huyền:

Giá trị hợp đồng chuyển nhượng 14ha đất giữa ông Mạnh, bà Huyền với bà Hòa, bà Yến theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2012 được xác định là 5,3 tỷ đồng. Tại phiên tòa hôm nay, ông Mạnh và bà Yến đều khai giá 5,3 tỷ đồng trong đó giá trị đất là 5,2 tỷ, trị giá cây trên đất là 100.000.000đ.

Bà Yến, bà Hòa khai đã trả hết tiền mua đất cho ông Mạnh, bà Huyền và bà Oanh (là người mua chung thửa đất số 38 với vợ chồng Mạnh-Huyền) trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng; Ông Mạnh cho rằng ông mới chỉ nhận được 1,5 tỷ đồng.

Xét thấy: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Mạnh, bà Oanh, bà Huyền đều thừa nhận hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, không có vướng mắc gì; tại Biên bản hòa giải ngày 15/6/2021 (BL 325) ông Mạnh cũng khai *“Bên bán đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận và bàn giao sổ đỏ cho bên mua. Chúng tôi không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng”* và tại phiên tòa ngày 22/01/2022 ông Mạnh, bà Huyền còn đề nghị bà Yến, bà Hòa cho chuộc lại với giá 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng), là số tiền nhiều hơn số tiền ông Mạnh, bà Huyền đã thỏa thuận bán cho bà Yến, bà Hòa. Tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2013 cũng ghi *“Hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng phương thức và thời hạn mà hai bên thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này”*. Do đó, bản án sơ thẩm xác định bà Hòa và bà Yến đã trả hết số tiền 5,3 tỷ đồng là tiền mua đất cho ông Mạnh, bà Huyền là có cơ sở.

Về tiền trị giá cây trên đất, bà Yến xác nhận tại phiên tòa hôm nay là bà đã ký hợp đồng khai thác cây trị giá 120.000.00đ. Do đó, ông Mạnh bà Huyền phải có trách nhiệm trả lại cho bà Hòa, bà Yến số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 5,2 tỷ đồng.

* Về xác định thiệt hại: Thiệt hại được tính trên cơ sở chênh lệch giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử sơ thẩm. Giá trị 14 ha

tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo biên bản định giá là $36.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 140.000\text{m}^2 = 5.040.000.000\text{đ}$ là thấp hơn giá trị 14ha đất các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng. Do đó, coi như bà Hòa, bà Yến không có thiệt hại trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng nên chỉ được nhận lại 5,2 tỷ đồng do ông Mạnh, bà Huyền hoàn trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Mạnh tự nguyện thanh toán cho bà Hòa, bà Yến tổng số tiền là 07 tỷ đồng. Xét sự tự nguyện này của ông Mạnh không trái pháp luật, có lợi cho bà Hòa, bà Yến nên được ghi nhận.

2.4. Xét Quyết định số 132/QĐ-CCTHA.DS ngày 12/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất về việc kê biên tài sản để thi hành án.

Theo Bản án số 12/2013/DSST ngày 25/9/2013 của TAND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, thì ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền, địa chỉ: Thôn 9, (nay là thôn Bùng), xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, Hà Nội phải thanh toán trả nợ ông Đặng Văn Cường và bà Nguyễn Thị Vân Anh, địa chỉ: Thôn 6, xã Chàng Sơn, huyện Thạch Thất, Hà Nội số tiền là: 3.804.200.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngoài ra ông Mạnh, bà Huyền còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 108.084.000 đồng.

Để thi hành bản án trên, Chi cục Thi Hành án đã ra Quyết định thi hành án dân sự số 117/2013/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2013. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án của ông Mạnh, bà Huyền, Chi cục thi hành án được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thạch Thất và UBND xã Tiến Xuân cung cấp hiện bà Huyền, ông Mạnh là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 38, khoảnh 3, diện tích 14ha tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là các đất số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích $1.801,9\text{m}^2$, thửa số 105, tờ bản đồ số 4, diện tích $16.978,2\text{m}^2$; thửa số 117, tờ bản đồ số 4, diện tích $49.996,7\text{m}^2$ (đứng tên bà Yến), bản đồ lập năm 2014). Ngày 12/8/2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất đã ban hành Quyết định số 132/2020/QĐ-CCTHA.DS về việc kê biên toàn bộ lô thửa đất số 38 nêu trên.

Xét thấy, như đã nhận định ở trên, do phần diện tích đất 5 sào đất bà Hạnh mua của hộ gia đình ông Bào trước khi vợ chồng ông Mạnh nhận chuyển nhượng lô thửa đất số 38 với hộ gia đình ông Thành nên 5 sào đất này không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Mạnh, do vậy không thuộc đối tượng kê biên đảm bảo việc thi hành án của vợ chồng ông Mạnh đối với ông Cường. Do đó, Quyết định kê biên số 132/2020/QĐ-CCTHA.DS với nội dung kê biên toàn bộ lô thửa đất số 38 khoảnh 3, diện tích 14ha tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hạnh, ông Khởi. Do vậy, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất cần thu hồi Quyết định kê biên số 132/QĐ-CCTHA.DS ngày 12/8/2020 này.

Từ phân tích trên, thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cường, ông Mạnh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hòa, bà Yến là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Ông Mạnh, bà Huyền phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm

không có giá ngạch và án phí có giá ngạch của số tiền 7 tỷ đồng phải thanh toán trả bà Yến, bà Hòa là: 115.000.000đ; Ông Cường không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4. Về án phí DSPT: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Cơ quan Thi hành án huyện Thạch Thất đã nộp được sung công quỹ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 06/6/2022 của Tòa án huyện Thạch Thất. Cụ thể:

Áp dụng: Các điều 128, 134, 137, 439, 692, 688, 689, 697, 698, 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 4, Điều 35 Luật công chứng năm 2006; điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 226.2013/CNSDD, Quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 17/01/2013 giữa ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền với bà Vũ Thị Yến, bà Nguyễn Thị Hòa vô hiệu.

Buộc bà Vũ Thị Yến phải trả lại ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền diện tích đất 49.996,7m² tại thửa số 117, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 2014) tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình

Buộc bà Nguyễn Thị Hòa phải trả lại ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền diện tích đất 16.978,2m² tại thửa số 105, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 2014) tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình

Ghi nhận tự nguyện của ông Nguyễn Thanh Mạnh, bà Chu Thị Huyền trả lại bà Nguyễn Thị Hòa và bà Vũ Thị Yến tổng số tiền là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng).

2. Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng 1.800m² đất (số đo thực tế là 1.801,9m²) thuộc thửa đất số 98 tờ bản đồ số 4 tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giữa ông Đinh Công Bào và bà Đào Thị Thu Hạnh được UBND xã Tiến Xuân chứng thực ngày 14/4/2005 có hiệu lực pháp luật.

Đào Thị Thu Hạnh và ông Nguyễn Ngọc Khởi (tức Tuấn) có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

3. Kiến nghị cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất thu hồi Quyết định số 132/QĐ-CCTHA.DS ngày 12/8/2020 về việc kê biên thửa đất

số 38 khoản 3, diện tích 14ha tại xóm Nhòm, xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn xin thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành hoặc chưa thi hành xong các khoản tiền phải thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật TTDS 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Hòa, bà Yến là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

6.2. Ông Mạnh, bà Huyền phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 115.000.000đ án phí có giá ngạch, tổng là 115.300.000đ (một trăm mười lăm triệu, ba trăm ngàn đồng);

6.3. Bà Hạnh, ông Khởi không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

6.4. Ông Cường không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông đã nộp tại BL số 0025144 ngày 22/6/2021 của cơ quan THADS huyện Thạch Thất.

7. 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.

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

Nơi nhận:

- VKS ND TP. Hà Nội;
- TAND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thúy

