

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***

Bản án số: 352/2023/DS-PT

Ngày: 26/7/2023

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
nhà, đất*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Trương Chí Anh

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên

Ngày 18/7/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 328/2022/TLPT - DS ngày 06/10/2022 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Toà 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 277/2023/QĐ-PT ngày 21/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn Trọng; sinh năm: 1967; địa chỉ: Số 60 ngách 98 ngõ Thịnh Hào 3, đường Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Anh Đức – Công ty TNHH Đức Lợi và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Luật sư có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Số 36 ngõ 405 Khu Ga, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền; sinh năm: 1977; địa chỉ: Thôn Yên Bê, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Đại diện: Ông Nguyễn Hoàng Trường; chức vụ: Chủ tịch UBND.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Na; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thanh Bình, sinh năm 1974; có mặt tại phiên tòa.

3.3. Ông Nguyễn Trí Nghĩa, sinh năm 1966; vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Bình, ông Nghĩa có địa chỉ tại: Thôn Ngã Tư, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

3.4. Ông Nguyễn Đình Chí, sinh năm 1948; vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Bà Dương Thị Mơ, sinh năm 1950; vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Anh Nguyễn Đình Đức, sinh năm 1976; vắng mặt tại phiên tòa.

3.7. Anh Nguyễn Đình Minh, sinh năm 1978; vắng mặt tại phiên tòa.

3.8. Anh Nguyễn Đình Chính, sinh năm 1984; vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Chí, bà Mơ, anh Đức, anh Minh, anh Chính có địa chỉ tại: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Ông Vũ Văn Trọng là nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* *Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Vũ Văn Trọng trình bày:* Ngày 26/01/2011, ông và bà Nguyễn Thị Thu Hiền ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất có diện tích 50m² tại Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10 thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội (Sau đây gọi tắt là Thửa đất số 32). Nguồn gốc thửa đất trên là của bà Hiền nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đình Chí và bà Dương Thị Mơ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất nêu trên là 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*). Ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng, ông đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Hiền. Đồng thời bà Hiền cũng bàn giao nhà đất cho ông. Tuy nhiên, do ông chưa có nhu cầu sử dụng, một mặt bà Hiền lại có nguyện vọng muốn thuê lại nhà đất của ông nên ông đồng ý cho bà Hiền thuê lại với giá khoảng 03 triệu/tháng. Thực tế, ông mua để dự tính sau này về già có nơi ở quê về sinh sống nên việc cho bà Hiền thuê lại, một mặt tạo thêm thu nhập, một mặt để bà Hiền quản lý giúp ông nhà đất. Mặc dù, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Chí bà Mơ với bà Hiền đã được Ủy ban nhân dân xã Kim Chung chứng thực xác nhận.

Khi ông có ý định thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hợp đồng thuê để khai thác, sử dụng nên ông đã liên hệ với bà Hiền thì bà Hiền cố tình quanh co, khất lãn. Ông đã đến trực tiếp nhà đất để yêu cầu bà Hiền bàn giao và chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất thì được biết bà Hiền đã cho người khác ở trên nhà đất mà không hề thông báo cũng như được sự đồng ý của ông, đồng thời đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thanh Bình.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 26/01/2011 giữa ông và bà Hiền đối với nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích 50m² tại thửa đất số 32 là hợp pháp.

Buộc bà Hiền và bà Bình phải giao trả lại cho ông nhà đất có diện tích 50m².

Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Bình và bà Hiền đối với thửa đất số 32.

** Tại các Bản tự khai và Đơn đề nghị, bị đơn là Bà Nguyễn Thị Thu Hiền trình bày:* Ngày 21/12/2010, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình Chí và bà Dương Thị Mơ thửa đất số 32, tại thời điểm chị nhận chuyển nhượng thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/01/2011, bà làm giấy bán nhà cho ông Vũ Văn Trọng 01 nhà (01 tầng 01 tum), diện tích 50m² trên thửa đất số 32 với giá 1.700.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng). Sau khi chuyển nhượng xong, bà và ông Trọng có lập 01 hợp đồng thuê nhà với thửa đất này. Tuy nhiên, bản chất của vấn đề là chị vay tiền của ông Trọng khoảng 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Tài sản đảm bảo là hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà ngày 26/01/2011. Số tiền bà vay ông Trọng thì sau vài tháng bà đã trả xong cả gốc và lãi cho ông Trọng. Tuy nhiên, bà không còn giữ giấy tờ đã trả nợ ông Trọng và hai bên cũng chưa hủy giấy bán nhà và hợp đồng thuê nhà.

Năm 2018, ông Trọng có gửi đơn lên Công an huyện Hoài Đức đề nghị giải quyết sự việc giữa bà và ông Trọng. Sự việc đã giải quyết xong.

Ngày 19/3/2013, bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thanh Bình. Sau khi chuyển nhượng bà đã bàn giao nhà đất cho bà Bình quản lý, sử dụng cho đến nay, hai bên không có tranh chấp gì.

Nay ông Trọng khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán nhà) giữa bà và ông Trọng ngày 26/01/2011 là hợp pháp thì bà không đồng ý, vì hợp đồng không có thật và cũng không còn giá trị.

Từ trước đến nay bà chưa lấy chồng, không đăng ký kết hôn với ai và cũng chưa có con.

Việc bà Bình có lời khai cho rằng bà Đình Thị Hưng cùng chị ký giấy chuyển nhượng thửa đất số 32 cho bà Bình là không đúng vì bà Hưng không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất, lý do bà Hưng ký vào giấy chuyển nhượng là do bà Bình yêu cầu ký vào làm chứng để bà Bình yên tâm.

Bà xin vắng mặt khi Tòa án nhân dân các cấp giải quyết, xét xử vụ án.

** Quá trình tố tụng bà Nguyễn Thanh Bình và ông Nguyễn Trí Nghĩa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Năm 2013 bà nhận chuyển nhượng Thửa đất số 32 của bà Nguyễn Thị Thu Hiền ở Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội với giá là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng). Việc mua bán có lập văn bản chuyển nhượng và có xác nhận của UBND xã Kim Chung. Từ khi bà nhận chuyển nhượng của bà Hiền thì bà là người quản lý, sử dụng và nộp thuế. Đầu năm 2020 bà đã cho thuê nhà đất này. Việc cho thuê có lập văn bản. Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất trên thì bà đã sửa chữa và xây thêm 01 tầng vào năm 2014. Từ khi mua bán thửa đất đến nay, giữa bà và bà Hiền không có tranh chấp gì. Thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà. Nay ông Trọng khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trọng và bà Hiền thì bà không đồng ý.

Bà Bình có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Trước khi mở phiên tòa, bà Bình có đơn xin rút yêu cầu độc lập về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà Hiền.

** Tại Biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Chí và bà Dương Thị Mơ trình bày:*

Khoảng năm 1989-1990, chính quyền địa phương tiến hành hợp dân với chủ trương cần có nguồn tiền để xây dựng đường điện nên đã tiến hành bán các lô đất ở địa phương. Do nhu cầu người mua nhiều hơn quỹ đất nên địa phương đã tổ chức bốc thăm, ai bốc được thăm trúng thì được quyền mua một diện tích đất nhất định. Ông bà bốc thăm trúng và đã mua một lô đất là thửa số 32, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung với giá 320.000 đồng (*Ba trăm hai mươi nghìn đồng*). Sau khi nhận đất được giao, đến khoảng năm 2000 thì ông bà đổ đất và xây dựng trên đất một căn nhà mái bằng. Đến năm 2001 thì xây dựng xong và gia đình ông bà chuyển về ở đây ổn định cho đến năm 2010, ông bà đã chuyển nhượng lại nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền là người cùng thôn. Cụ thể, ngày 24/12/2010 vợ chồng ông bà và bà Hiền đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên có diện tích 50 m². Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Kim Chung, huyện Hoài Đức chứng thực, xác nhận. Sau khi ký chuyển nhượng, ông bà đã bàn giao nhà đất cho bà Hiền quản lý sử dụng, các bên đã hoàn tất các nghĩa vụ với nhau, đến nay hai bên không có tranh chấp gì. Nay các bên có tranh chấp, vợ chồng ông bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định.

Ông bà xin vắng mặt khi Tòa án nhân dân các cấp giải quyết, xét xử vụ án

**Tại Văn bản số 325/TNMT ngày 23/5/2022, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Hoài Đức cung cấp thông tin:*

Về nội dung Tòa án nhân dân huyện đề nghị cho ý kiến về việc thửa đất số 32 nêu trên có đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất, có được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Việc có được chuyển đổi mục đích sử dụng đất hay không còn phụ thuộc vào các điều kiện để được chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định như sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, phù hợp Kế hoạch sử dụng đất hàng năm,...kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Hoài Đức không có mục chuyển mục đích sử dụng đất, do đó trường hợp trên không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất.

**Tại Văn bản ngày 04/4/2022, UBND xã Kim Chung, huyện Hoài Đức cung cấp thông tin:*

Thửa đất số 32 có nguồn gốc là đất nông nghiệp do Thôn giao trái thẩm quyền, hiện chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án lần 1:

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã quyết định:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Trọng về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán nhà) ngày 26/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền với ông Vũ Văn Trọng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Trọng về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thanh Bình phải giao trả lại cho ông nhà đất có diện tích 50m² tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10 ở thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán nhà) ngày 26/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền với ông Vũ Văn Trọng vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hiền phải trả cho ông Vũ Văn Trọng số tiền 1.700.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Giành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án dân sự khác khi có yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà ngày 26/01/2011 giữa ông Vũ Văn Trọng với bà Nguyễn Thị Thu Hiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2010 giữa ông Nguyễn Đình Chí, bà Dương Thị Mơ với bà Nguyễn Thị Thu Hiền. Giấy chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền, bà Đinh Thị Hưng với bà Nguyễn Thanh Bình.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2021/DS-PT ngày 19/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:*

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Trọng:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là nhà 01 tầng, 01 tum tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, diện tích 50m² ở thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Vũ Văn Trọng lập ngày 26/01/2011 có hiệu lực.

- Ông Vũ Văn Trọng được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, diện tích 50m² ở thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội và phải chấp hành mọi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hiền, vợ chồng bà Nguyễn Thanh Bình, ông Nguyễn Trí Nghĩa, và vợ chồng chị Nguyễn Thị Vân Anh, anh Bùi Quang Trung phải bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, diện tích 50m² ở thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội cho ông Vũ Văn Trọng.

- Ông Vũ Văn Trọng phải thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thanh Bình trị giá công sức cải tạo, coi nới tại tầng 2 số tiền 111.662.000 đồng.

2. Đối với hậu quả của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng pháp luật giữa bà Hiền và cụ Hưng với bà Bình; hợp đồng thuê nhà giữa bà Bình và chị Vân Anh sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 89/2021/DS-GĐT ngày 30/9/2021, Tòa án Cấp cao tại Hà Nội đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2021/DS-PT ngày 19/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất” giữa nguyên đơn là ông Vũ Văn Trọng, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu Hiền với lý do:

+ Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND xã Kim Chung ngày 03/6/2020 để xác định thửa đất số 32 là đất nông nghiệp chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND xã Kim Chung ngày 08/01/2021 để xác định thửa đất số 32 là đất ở, không còn là đất nông nghiệp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là do có quy hoạch mở rộng trục đường 42. Như vậy UBND xã Kim Chung xác nhận thửa đất tranh chấp có sự mâu thuẫn trong khi các cấp Tòa chưa xác minh thu thập chứng cứ tại UBND huyện Hoài Đức về nguồn gốc đất, việc xử lý bán đất trái thẩm quyền như thế nào, có được chuyển đổi mục đích, có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán nhà) ngày 26/01/2011 giữa ông Trọng và bà Hiền là vô hiệu; Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án lần 2:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã xử và quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Trọng về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán nhà) lập ngày 26/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền với ông Vũ Văn Trọng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn Trọng về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thanh Bình phải trả cho ông Vũ Văn Trọng nhà, đất có diện tích 50m² tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán nhà) lập ngày 26/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Vũ Văn Trọng vô hiệu.

4. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hiền phải trả cho ông Vũ Văn Trọng số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

5. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án dân sự khác khi có yêu cầu và có đủ điều kiện khởi kiện về hợp đồng thuê nhà lập ngày 26/01/2011 giữa ông Vũ Văn Trọng với bà Nguyễn Thị Thu Hiền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2010 giữa ông Nguyễn Đình Chí, bà Dương Thị Mơ với bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn Trọng về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 50m² tại Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

7. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thanh Bình về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 50m² tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bê, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thanh Bình. Bà Bình có quyền khởi kiện lại vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm

Ngày 02/8/2022, ông Vũ Văn Trọng là nguyên đơn làm đơn kháng cáo kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Vũ Văn Trọng trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Đức trình bày luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trọng; Luật sư Đức đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở 01 tầng, 01 tum tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, diện tích 50m² tại thôn Yên Bê, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa ông Vũ Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền. Trường hợp Hội đồng xét xử thấy chưa đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Trọng thì tạm dừng phiên tòa đi xác minh bổ sung chứng cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thanh Bình trình bày vẫn giữ nguyên các lời đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và bà Bình đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 92/2022/DS - ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Tranh chấp giữa ông Vũ Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn hiện đang cư trú trên địa bàn huyện Hoài Đức. Căn cứ các quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm; Toà án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm; Hội đồng xét xử cứ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh Bình:

Ngày 10/4/2022, ông Nguyễn Trí Nghĩa và bà Nguyễn Thanh Bình là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập gửi Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Bình, ông Nghĩa với bà Hưng và bà Hiền đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội là hợp pháp; xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trọng và bà Hiền.

Ngày 10/7/2022, bà Nguyễn Thanh Bình đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập; Hội đồng xét xử xét thấy trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/12/2013 bên nhận chuyển nhượng chỉ có tên bà Nguyễn Thanh Bình nên Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định "...xét việc rút yêu cầu độc lập của bà Bình là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ yêu cầu của bà Bình..." là có căn cứ.

[2]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của ông Vũ Văn Trọng là nguyên đơn và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Trọng đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn Trọng

Về nguồn gốc thửa đất các đương sự có tranh chấp: Thửa đất số 32, diện tích 50m² tại thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Kim Chung thể hiện là đất nông nghiệp. Khoảng năm 1989-1990, UBND xã Kim Chung tiến hành hợp dân với chủ trương cần có nguồn tiền để xây dựng đường điện nên đã tiến hành bán các lô đất ở địa phương. Ông Chí, bà Mơ đã bốc thăm trúng và đã mua một lô đất trên với giá 320.000 đồng. Đến khoảng năm 2000 ông Chí, bà Mơ đổ đất và xây dựng một căn nhà mái bằng. Ngày 24/12/2010, vợ chồng ông Chí, bà Mơ đã chuyển nhượng cho bà Hiền thửa đất này. Ngày 26/01/2011, ông Vũ Văn Trọng đã nhận chuyển nhượng từ bà Hiền thửa đất số 32 và căn nhà trên đất.

Về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (Giấy bán nhà ngày 26/01/2011) giữa ông Vũ Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Giấy bán nhà lập ngày 26/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Vũ Văn Trọng thể hiện:

" Bà Hiền có 01 ngôi nhà diện tích 50m² tại thửa đất số 32, tờ bản đồ 10 tại thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Bà Hiền đồng ý

bán nhà cho ông Trọng căn nhà trên theo giá thỏa thuận là 1.700.000.000đ và cam kết căn nhà trên là tài sản hợp pháp không có tranh chấp, khiếu kiện gì. Khi ông Trọng cần làm thủ tục sổ đỏ, bà Hiền có trách nhiệm làm xong cho ông Trọng. Bà Hiền đã nhận đủ tiền và bàn giao mọi thủ tục giấy tờ có liên quan đến mảnh đất trên”. Giấy bán nhà có chữ ký của bà Hiền, ông Trọng, người làm chứng bà Nguyễn Thị Huệ không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Kim Chung.

Xét về mặt hình thức giấy bán nhà lập ngày 26/11/2011 là giấy viết tay không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét về mặt nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đất hai bên chuyển nhượng cho nhau là đất nông nghiệp, theo quy định tại Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện sau: *“Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”*. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà Hiền chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Văn bản số 325/TNMT ngày 23/5/2022 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Hoài Đức cung cấp thông tin: *“Về nội dung Tòa án nhân dân huyện đề nghị cho ý kiến về việc thửa đất số 32 nêu trên có đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất, có được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Việc có được chuyển đổi mục đích sử dụng đất hay không còn phụ thuộc vào các điều kiện để được chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định như sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, phù hợp Kế hoạch sử dụng đất hàng năm,...kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Hoài Đức không có mục chuyển mục đích sử dụng đất, do đó trường hợp trên không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Đức có cung cấp cho Hội đồng xét xử quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 và quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Hoài Đức về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 và năm 2023 của huyện Hoài Đức. Đối với các tài liệu này Hội đồng xét xử xét thấy đây là kế hoạch sử dụng đất của huyện Hoài Đức nói chung và trong các kế hoạch này có việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng tại thời điểm xét xử phúc thẩm thì diện tích đất ông Trọng nhận chuyển nhượng của bà Hiền vẫn chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng.

Tại Biên bản định giá tài sản lập ngày 07/4/2022 cũng thể hiện: *“Hội đồng định giá xác định một phần diện tích đất thuộc quy hoạch khu Hành chính của UBND xã Kim Chung, một phần đất thuộc quy hoạch mở đường giao thông”*. Biên bản này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Kim Chung nên có căn cứ để xác định diện tích đất ông Trọng nhận chuyển nhượng của chị Hiền có phần nằm trong quy hoạch.

Đối với các tài sản trên đất theo quy định của pháp luật thì diện tích đất các bên chuyển nhượng là đất nông nghiệp nên các công trình xây dựng kiên cố có trên đất không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 26/01/2011 giữa ông Trọng và bà Hiền vi phạm cả về nội dung và hình thức hợp đồng nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm không nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hiệu lực hợp đồng là có căn cứ.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“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 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2011, các bên đương sự tự nguyện giao dịch diện tích đất 50m² với giá 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Theo biên bản định giá ngày 07/4/2022, Hội đồng định giá xác định giá trị đất là 20.000.000 đồng/m² x 50m² = 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), tại phiên tòa, nguyên đơn không có ý kiến về giá trị tài sản có tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm thấp hơn thời điểm chuyển nhượng nên không có thiệt hại xảy ra. Cần buộc bà Hiền trả lại cho ông Trọng số tiền nhận chuyển nhượng 1.700.000.00đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) là phù hợp.

Đối với ý kiến của bà Hiền trình bày Ngày 26/01/2011, bà Hiền làm giấy bán nhà cho ông Trọng 01 nhà (01 tầng 01 tum), diện tích 50m² trên thửa đất số 32 với giá 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Sau khi chuyển nhượng xong, bà Hiền và ông Trọng có lập 01 hợp đồng thuê nhà với thửa đất này. Bà Hiền cho rằng, hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà ngày 26/01/2011 nhằm đảm bảo cho số tiền bà Hiền vay ông Trọng, sau đó bà đã trả xong cả gốc và lãi cho ông Trọng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì bà Hiền không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà Hiền.

Đối với yêu cầu của ông Trọng buộc bà Hiền và bà Bình phải trả lại cho ông Trọng thửa đất số 32, do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bình và bà Hiền bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Trọng là có căn cứ.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trọng đề nghị hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bình và bà Hiền, trong quá trình giải quyết vụ án ông Trọng không nộp bản chính hoặc bản sao có chứng thực của hợp đồng chuyển nhượng này; đồng thời như phân tích nhận định ở trên thì yêu cầu của ông Trọng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông Trọng không được chấp nhận. Bà Bình cũng có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bình và bà Hiền; sau đó bà Bình đã rút đơn yêu cầu độc lập. Do đó, việc xem xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hiền và bà Bình không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trọng nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Trọng là có căn cứ.

3.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Nguyên đơn kháng cáo không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm như phân tích ở trên và phân quyền định của bản án.
- Quan điểm 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.

[4] Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm:

Tại Công văn số 77/CV-CCTHADS ngày 25/11/2021 (Bút lục 427) và Công văn số của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức thể hiện: Ông Trọng đã nộp số tiền 111.662.000đ (Một trăm mười một triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng) trả cho bà Bình nhưng bà Bình không nhận nên đã gửi tiết kiệm không kỳ hạn; án phí dân sự sơ thẩm ông Trọng đã nộp là 5.583.000đ (Năm triệu năm trăm tám mươi ba nghìn đồng); đã trả cho ông Trọng số tiền án tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Bà Hiền đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền các đương sự đã nộp sẽ được đối trừ theo nội dung quyết định của bản án.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Do sửa án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 147; Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 106 Luật Đất đai năm 2003:
- Các Điều: 122, 124 127, 129, 133, 134, 137, 612 và Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005;
- Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm số 92/2022/DSST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Trọng về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất (Giấy bán nhà) lập ngày 26/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền với ông Vũ Văn Trọng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn Trọng về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thanh Bình phải trả cho ông Vũ Văn Trọng nhà, đất có diện tích 50m² tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất (Giấy bán nhà) lập ngày 26/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Vũ Văn Trọng vô hiệu.

1.4. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hiền phải trả cho ông Vũ Văn Trọng số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.5. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án dân sự khác khi có yêu cầu và có đủ điều kiện khởi kiện về hợp đồng thuê nhà lập ngày 26/01/2011 giữa ông Vũ Văn Trọng với bà Nguyễn Thị Thu Hiền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2010 giữa ông Nguyễn Đình Chí, bà Dương Thị Mơ với bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn Trọng về tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 50m² tại Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội được lập ngày 03/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thanh Bình

1.7. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thanh Bình về công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 50m² tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thanh Bình.

Bà Bình có quyền khởi kiện lại vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

* Ông Vũ Văn Trọng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền 117.245.000 đồng đã nộp, hoàn trả ông Vũ Văn Trọng số tiền 116.945.000 đồng và số tiền lãi theo mức lãi suất tiết kiệm không kỳ hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam tính đến thời điểm yêu cầu thi hành án.

* Bà Nguyễn Thị Thu Hiền phải chịu 63.000.000 đồng án phí dân sự, được trừ số tiền đã nộp là: 300.000 đồng theo quyết định thi hành án chủ động số 592/QĐ-CCTHADS ngày 05/3/2021, bà Hiền còn phải nộp tiếp số tiền 62.700.000 đồng.

* Hoàn trả bà Nguyễn Thanh Bình số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0015636 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Vũ Văn Trọng số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015897 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

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

Án xử công khai, án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- Lưu HSYA/VP.

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

Đinh Như Lâm