

Bản án số: 530/2022/DS-PT

Ngày: 20/12/2022

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

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 Viết Văn
Bà Nguyễn Thu Hằng

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 Nguyễn Mai Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 482/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022, về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 495/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố số 6, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- **Bị đơn:** 1. Ông Khuất Khắc H, sinh năm 1954 (Có mặt).

2. Anh Khuất Anh Th, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt).

Đều cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 6, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Khuất Thị D, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn Trạch Lôi, xã Trạch Mỹ Lộc, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Khuất Khắc H- Là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các Bản tự khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ch trình bày như sau: Khoảng tháng 3/2017, bà có biết gia đình ông Khuất Khắc H được Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội giao cho tiêu chuẩn 60m² đất ở theo Quyết định số: 2450/QĐ/UBND ngày 27/7/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội về phê duyệt phương án điều chỉnh, hồ

trợ giải phóng mặt bằng và bổ sung đất ở cho 3 hộ bị thu hồi trên 30% đất nông nghiệp để xây dựng trụ sở làm việc Trung tâm y tế dự phòng huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Do có quan hệ anh em họ hàng với gia đình nhà ông H, khi thấy gia đình ông H có tiêu chuẩn được Nhà nước giao như vậy thì bà có hỏi mua lại của gia đình ông H. Lúc mua thì thực tế đất vẫn chưa được Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp mà chỉ có Quyết định ở trên giấy. Gia đình ông H đồng ý chuyển nhượng cho bà tiêu chuẩn đất đó với giá 680.000.000 đồng. Bà đã giao đủ cho ông H số tiền nhận chuyển nhượng, chia làm hai đợt giao tiền, cụ thể:

+ Đợt 1 giao tiền vào ngày 07/3/2017, giao cho ông Khuất Khắc H và vợ là bà Nguyễn Thị Bích số tiền 300.000.000 đồng.

+ Đợt 2 giao tiền ngày 04/12/2018, giao cho ông H và con trai ông là anh Khuất Anh Th số tiền 380.000.000 đồng.

Nhưng sau khi giao đủ tiền cho gia đình ông H thì Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội vẫn không giải quyết để cấp đất theo tiêu chuẩn của gia đình ông H. Bà có đến phòng tiếp dân của Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội để hỏi về việc bao giờ được cấp đất nhưng vẫn không được giải quyết. Đến nay, bà vẫn chưa được giao đất theo tiêu chuẩn của gia đình ông H. Khi không nhận được đất trên thực tế thì bà có đến nhà ông H để nói chuyện về việc nếu gia đình ông không có tiêu chuẩn được cấp đất nữa thì trả lại tiền cho bà. Ông H đồng ý trả tiền nhưng không có điều kiện thanh toán một lần số tiền 680.000.000 đồng cho bà mà ông H đề xuất sẽ giao số lương của ông cho bà nhận. Hàng tháng bà sẽ nhận số tiền lương của ông để trừ dần vào số tiền 680.000.000 đồng mà bà đã đưa cho ông H hoặc ông H sẽ thanh toán cho bà mỗi năm 100.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý. Nay bà yêu cầu ông H phải thanh toán cho bà đủ số tiền 680.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng Nhà nước ban hành đối với số tiền 680.000.000 đồng kể từ khi bà giao tiền cho ông H đến nay.

Bị đơn là ông Khuất Khắc H trình bày:

Năm 2016, gia đình ông có tiêu chuẩn được cấp diện tích 60m² đất ở theo Quyết định số: 2450/QĐ/UBND ngày 27/7/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội về phê duyệt phương án điều chỉnh, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và bổ sung đất ở cho 3 hộ bị thu hồi trên 30% đất nông nghiệp để xây dựng trụ sở làm việc Trung tâm y tế dự phòng huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Tiêu chuẩn này chỉ mới được cấp trên giấy chứ thực tế chưa được cấp cụ thể ở vị trí nào cả. Khi biết gia đình ông có được tiêu chuẩn đất này thì bà Nguyễn Thị Ch có hỏi mua tiêu chuẩn này của gia đình ông. Gia đình ông đồng ý chuyển nhượng cho bà Chiếm tiêu chuẩn này với giá 680.000.000 đồng. Bà Chiếm đã giao tiền cho ông làm 02 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1 giao tiền vào ngày 07/3/2017, giao cho ông số tiền 300.000.000 đồng. Có sự chứng kiến của vợ ông là bà Nguyễn Thị Bích.

+ Đợt 2 giao tiền ngày 04/12/2018, giao cho ông số tiền 380.000.000 đồng. Có sự chứng kiến của con trai ông là anh Khuất Anh Th.

Mọi giao dịch chủ yếu là do ông làm việc với bà Chiền còn vợ con ông chỉ là người chứng kiến. Sau khi nhận đủ số tiền bà Chiền giao thì gia đình ông đã cho con trai là anh Khuất Anh Th dùng để trả nợ và đi cai nghiện. Khi chuyển nhượng cho bà Chiền thì ông cũng nói rõ về tình hình thực tế việc giao đất này là giao cho 03 hộ gia đình và các gia đình sẽ phải tự giải phóng mặt bằng thì mới được cấp đất và bà Chiền cũng đồng ý mua. Sau khi mua bán tiêu chuẩn này xong thì bà Chiền vẫn không được cấp đất. Ông cũng có hỏi thăm về việc vì sao chưa được cấp đất thì được biết là Ủy ban nhân dân huyện vẫn chưa giải quyết. Ông đã nhiều lần đến các phòng ban có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện để hỏi rõ về việc vì sao chưa được cấp đất. Năm 2021 có văn bản trả lời của Thanh tra huyện Phúc Thọ trả lời cho gia đình ông biết là gia đình ông không đủ tiêu chuẩn được cấp đất theo Quyết định số: 2450/QĐ/UBND ngày 27/7/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Khi không được giao đất thì mẹ con bà Chiền có đến nhà ông để đòi lại số tiền 680.000.000 đồng đã mua tiêu chuẩn này. Ông đồng ý trả nhưng vì thực tế hiện nay hoàn cảnh gia đình ông rất khó khăn không có điều kiện để trả một lần số tiền đó cho bà Chiền. Ông đã trực tiếp đưa trả cho bà Chiền số tiền 40.000.000 đồng tại nơi bà Chiền bán hàng, bà Chiền nhận nhưng hôm sau lại mang vào trả lại cho ông. Ông cũng đề xuất là đưa sổ lương hưu của ông (Mỗi tháng lương hưu của ông được 5.000.000 đồng) cho bà Chiền nhận lương hàng tháng để trừ dần vào số tiền 680.000.000 đồng nhưng bà Chiền vẫn không đồng ý. Nay bà Chiền khởi kiện ông ra Tòa án yêu cầu thanh toán số tiền 680.000.000 đồng, ông vẫn giữ nguyên ý kiến là trả dần số tiền này cho bà Chiền bằng số tiền lương của ông chứ thực tế hoàn cảnh gia đình rất khó khăn không thể thanh toán một lần cho bà Chiền được. Còn đối với yêu cầu tính tiền lãi của bà Chiền thì ông không đồng ý.

Bị đơn là anh Khuất Anh Th: không đến Tòa án làm việc nên không tiến hành lấy lời khai của anh Thắng được. Anh Thắng cũng không có ý kiến trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Chiền gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khuất Thị D trình bày: Bà là thông gia với bà Nguyễn Thị Ch. Con gái bà lấy con trai của bà Chiền. Khoảng đầu năm 2017, bà Chiền có gọi điện cho bà bảo là nhà ông Khuất Khắc H có tiêu chuẩn 60m² đất ở ngay công chợ Gạch bán thì mua cho các con để sau cho con gái bà bán hàng. Thực tế thời điểm đó có mấy hộ dân cũng có tiêu chuẩn như gia đình ông H và đã được cắm đất. Bà và bà Chiền cũng lên hỏi và ông H bảo là nhà ông sẽ được cấp đất 100% nên hai bà đã nhất trí mua. Bà dồn tiền cùng với bà Chiền để mua tiêu chuẩn đất đó. Hai bà thống nhất là bà bỏ 300.000.000 đồng còn bà Chiền bỏ

380.000.000 đồng để mua. Ngày 07/3/2017, bà cùng bà Chiển đến tại nhà ông H để giao trước cho ông H số tiền 300.000.000 đồng. Hai bà trực tiếp giao cho ông H và có sự chứng kiến của vợ ông H là bà Nguyễn Thị Bính. Hai bên lập Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cùng ký vào. Vợ chồng ông H, bà Bính ký vào chỗ người bán còn bà và bà Chiển ký vào chỗ người mua. Sau đó, bà Chiển giao tiếp cho ông H số tiền 380.000.000 đồng vào ngày 04/12/2018 tại gia đình ông H. Việc giao tiền có sự chứng kiến của vợ ông H và con trai ông H là anh Khuất Anh Th. Sau khi giao đủ tiền nhưng mãi vẫn không nhận được đất thì bà Chiển cũng nhiều lần liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng không được giải quyết. Bà Chiển đến nhà ông H để đòi lại tiền mua đất nhưng ông H không trả mà bảo là giao sổ lương cho bà Chiển nhận mỗi tháng số tiền 5.000.000 đồng tiền lương để trừ dần vào số tiền 680.000.000 đồng thì bà Chiển không đồng ý vì nhận bao nhiêu tháng lương mới đủ số tiền đó. Nay bà Chiển khởi kiện ra Tòa án để đòi lại số tiền 680.000.000 đồng mua đất của ông H. Bà đề nghị Tòa án giải quyết để đòi lại số tiền đó cho bà và bà Chiển vì thực tế bà cũng đi vay ngân hàng để có được số tiền 300.000.000 đồng đó. Bà cũng đang phải chịu lãi suất của ngân hàng từ nhiều năm nay. Bà đề nghị Tòa án tính lãi, theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước quy định đối với số tiền 680.000.000 đồng của bà và bà Chiển đã giao cho ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án huyện Phúc Thọ xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch. Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Khuất Khắc H, anh Khuất Anh Th với bà Nguyễn Thị Ch vô hiệu

Buộc ông Khuất Khắc H và anh Khuất Anh Th phải trả bà Nguyễn Thị Ch số tiền 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án thì 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 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Khuất Khắc H. Anh Khuất Anh Th phải chịu 15.600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040239 ngày 02/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định quyền kháng cáo, quyền thi hành án.

Ông H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay,

Ông H đồng ý trả bà Chiển 68.000.000đ nhưng đề nghị trả dần vì ông không có khả năng trả một lúc và đề nghị Tòa xem xét giảm án phí cho anh Thắng.

Bà Chiển giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình; đơn kháng cáo của ông H trong thời hạn luật định, ông H là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí nên đơn kháng cáo của ông H hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí: Giảm một phần án phí cho anh Thắng do anh Thắng thuộc hộ nghèo, hoàn cảnh khó khăn có xác nhận của địa phương; các quyết định khác của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

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, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Khuất Khắc H, anh Khuất Khắc Thắng và bà Nguyễn Thị Ch trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc, các bên giao kết Hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, việc các bên giao kết hợp đồng khi bên chuyển nhượng là ông H, anh Thắng chưa được cấp đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Việc bà Chiển khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Ông H và anh Thắng phải trả lại bà Hồng số tiền 680.000.000đ đã nhận của bà Chiển. Số tiền 680.000.000đ là của bà Doan và bà Chiển góp nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng thực hiện giữa bà Chiển với ông H, anh Thắng và bà Doan đồng ý để bà Chiển đứng ra giải quyết với ông H, anh Thắng, việc góp tiền sẽ được giải quyết riêng giữa bà Doan và bà Chiển.

Do hai bên cùng có lỗi khi ký hợp đồng và lỗi là ngang nhau nên hai bên tự chịu trách nhiệm về thiệt hại của mình, không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Chiển không yêu cầu ông H và anh Thắng trả lãi của số tiền bà đã đưa cho ông H, anh Thắng. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông H và anh Thắng phải trả lại bà Chiển số tiền 680.000.000đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ông H kháng cáo yêu cầu được trả dần bà Hồng số tiền 680.000.000đ nhưng tại phiên tòa hôm nay bà Chiển không đồng ý với yêu cầu này của ông H. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo xin trả dần của ông H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Khuất Khắc H và anh Thắng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $(20.000.000đ + 4\% \times 280.000.000đ) = 31.200.000đ$. Kỳ phần án phí của mỗi người là 15.600.000đ. Ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí. Anh Thắng do có bệnh tật, hoàn cảnh kinh tế khó khăn, có đơn xin miễn giảm án phí có xác nhận của chính quyền

địa phương nên HĐXX sửa án sơ thẩm về án phí: Giảm một phần án phí cho anh Thắng. Anh Thắng còn phải nộp 8.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần về án phí nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ về án phí.

Cụ thể:

Áp dụng Điều 123, 131, 132 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch đối với ông Khuất Khắc H, anh Khuất Anh Th

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Khuất Khắc H, anh Khuất Anh Th với bà Nguyễn Thị Ch vô hiệu.

1.2. Buộc ông Khuất Khắc H và anh Khuất Anh Th phải trả bà Nguyễn Thị Ch số tiền 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

2. Khi bên nào cả hai lần phải nộp tiền hoặc không nộp tiền theo yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho Ông khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hưng thế này 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.

3. 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, 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 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Khuất Khắc H.

4.2. Anh Khuất Anh Th phải chịu 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040239 ngày 02/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 20/12/2022.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND huyện Phúc Thọ;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy

Nơi nhận

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Loan

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Loan

