

**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: 203/2021/DS-PT
Ngày: 20/5/2021
*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Đỗ Minh Hoàng

Bà Ngô Thị Thu Thiện

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên chính 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 Mai Thanh - Kiểm sát viên

Ngày 12/3/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 442/2020/TLPT - DS ngày 21/10/2020 về: ***“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”***.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DSST ngày 29/7/2020 của Toà án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:517/2020/QĐ-PT ngày 15/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cung Thị Vân; sinh năm: 1951; trú tại: số nhà 716 đường Cách Mạng Tháng Tám, tổ 4, phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt tại phiên tòa

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cung Thị Hồng Vân là anh Nguyễn Phương Việt; sinh năm: 1981; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: số 6A ngõ 24 đường Võ Chí Công, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hồng Trường

Địa chỉ: Thôn 2, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: chị Nguyễn Lệ Uyên – Chức vụ: giám đốc; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Tạ Thị Nhung; sinh năm: 1964; địa chỉ: Thôn 2, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Hồng Trường: Luật sư Trịnh Văn Toàn – Văn phòng Luật sư ATK – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 1, tòa nhà CT 13B khu đô thị Nam Thăng Long, đường Võ Chí Công, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; Luật sư Toàn có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Tạ Thị Nhung; sinh năm: 1964; trú tại: Thôn 2, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.2. Công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên;

Địa chỉ: km 17, quốc lộ 2, khu 5, xã Tiền Châu, Thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: anh Trần Đức Thọ - Chức vụ: Giám đốc; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Hồng Trường là bị đơn.

NHẬN THẤY :

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/12/2018 và các tài liệu có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh Nguyễn Phương Việt trình bày: Do có quen biết với ông Nguyễn Văn Hồng là Giám đốc - đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Hồng Trường (sau đây gọi là Công ty Hồng Trường), vào năm 2005 bà Bà Cung Thị Vân được ông Hồng giới thiệu là Công ty Hồng Trường được nhà nước cho thuê 800 m² trong 49 năm, trả tiền một lần tại địa chỉ số nhà 370, đường Hai Bà Trưng, Khu 5, phường Tiền Châu, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc để xây dựng nhà làm việc và cửa hàng giới thiệu sản phẩm tại xã Tiền Châu từ năm 2002. Vì Công ty khó khăn về tài chính, cần tiền để thực hiện việc giải phóng mặt bằng và nộp tiền thuê đất cho nhà nước nên có nhu cầu nhượng lại cho bà Vân 400 m². Vì vậy, ngày 23/3/2005, Công ty Hồng Trường đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 49 năm và đồng ý chuyển nhượng 400 m² đất nằm trong diện tích 800 m² nói trên của Công ty cho bà Vân với giá 800.000.000 VNĐ (*Tám trăm triệu đồng*). Hợp đồng viết tay, có chữ ký cùng con dấu của ông Hồng là giám đốc Công ty Hồng Trường và chữ ký của bà Tạ Thị Nhung (là vợ ông Trường, đồng thời là thành viên của công ty). Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi số tiền mà thỏa thuận về tiền là ở bên ngoài, thỏa thuận miệng.

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 49 năm, để chứng minh là Công ty Hồng Trường có quyền sử dụng đất, ông Hồng đã cung cấp cho bà Vân bản phô tô Quyết định số 2340/QĐ-UB ngày 03/7/2002 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Hồng Trường và giải thích: Công ty cần giữ tài liệu, giấy tờ gốc để làm thủ tục với nhà nước và khi bà Vân chuyển tiền cho Công ty thì Công ty sẽ hoàn thiện các thủ tục với nhà nước để sang tên 400 m² đất cho bà Vân.

Do chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Vân và Công ty Hồng Trường chỉ làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 49 năm (sau đây gọi là Hợp đồng) bằng hình thức viết tay với nhau. Ông Hồng đã hứa hẹn là khi có

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty Hồng Trường sẽ làm thủ tục chuyển nhượng 400 m² nêu trên cho bà Vân ở phòng công chứng.

Sau khi ký Hợp đồng bà Vân đã thanh toán cho Công ty Hồng Trường đầy đủ số tiền 800 triệu đồng. Việc trả tiền của bà Vân được thực hiện thông qua các hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản của công ty Hồng Trường (*có Giấy nộp tiền mặt với số tiền 600 triệu đồng ngày 25/4/2005 vào tài khoản Công ty tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Mê Linh, chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Thạch Đà*) để Công ty có tiền làm thủ tục thuê đất với nhà nước và chi phí để giải phóng mặt bằng. Ngoài việc nộp tiền mặt vào tài khoản Công ty, bà Vân đã chuyển tiền vào ngân hàng để trả nợ gốc, nợ lãi thay cho Công ty Hồng Trường (*có 05 phiếu thu cùng ngày 31/12/2005 tương ứng với số tiền 200 triệu đồng của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Mê Linh, chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Thạch Đà*).

Sau khi hoàn tất việc trả 800 triệu đồng cho Công ty Hồng Trường, bà Vân đã nhiều lần yêu cầu ông Hồng thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và bàn giao đất cho bà Vân. Tuy nhiên ông Hồng đã giải thích là Công ty vẫn chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không ký Hợp đồng công chứng với bà Vân được. Sau đó ông Hồng chết, vì điều kiện đi lại khó khăn và không nắm rõ thông tin nên bà Vân không biết ai là người đại diện theo pháp luật mới của Công ty Hồng Trường để liên hệ yêu cầu giải quyết việc thực hiện Hợp đồng. Cho đến gần đây, bà Vân đã tìm hiểu và được biết bà Nguyễn Lê Uyên (con gái của ông Hồng), là người thừa kế các quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồng đã thực hiện các thủ tục đăng ký để trở thành Người đại diện theo pháp luật mới của Công ty Hồng Trường.

Khi biết bà Uyên là Giám đốc mới của Công ty Hồng Trường, bà Vân đã nhiều lần gọi điện cho bà Uyên đề nghị giải quyết và yêu cầu Công ty thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 49 năm ký ngày 23/3/2005 nhưng bà Uyên đều từ chối, vì vậy bà Vân đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết. Bà Vân đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mê Linh giải quyết các yêu cầu của bà Vân theo nội dung Đơn khởi kiện ngày 27/12/2018 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/05/2019 buộc Công ty Hồng Trường phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Vân. Trường hợp Hợp đồng không thực hiện được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cung Thị Vân.

Bị đơn, chị Nguyễn Lê Uyên và bà Tạ Thị Nhung - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng - giám đốc công ty Hồng Trường, bà Nhung với bà Cung Thị Vân không có giá tiền chuyển nhượng. Đất thuê nên về nguyên tắc không được chuyển nhượng.

Việc bà Vân trả tiền vào tài khoản nợ của công ty ở Ngân hàng 200.000.000 đồng cũng như trả vào tài khoản của công ty 600.000.000 đồng không phải số tiền

công ty vay bà Vân. Vì sao bà Vân chuyển tiền vào tài khoản nợ của công ty và trả tiền vào công ty tôi không biết mục đích, cũng không được bàn giao lại.

Thửa đất có tranh chấp Công ty Hồng Trường thuê của tỉnh Vĩnh Phúc 49 năm, trả tiền hàng năm nên do không có nhu cầu và khả năng kinh doanh nên sau khi ông Hồng chết năm 2013 thì chị Uyên là con gái tiếp quản công ty đến năm 2017 chị Uyên đã làm thủ tục trả lại cho Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất cho công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên.

Trong thời gian tiếp quản công ty, chưa bao giờ tôi thấy bà Vân đến công ty để đòi quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất trên.

Tôi không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông Hồng (giám đốc công ty Hồng Trường), bà Nhung và bà Vân là vô hiệu. Công ty Hồng Trường không có bất kỳ nghĩa vụ gì đối với bà Vân.

Tòa án đã yêu cầu đại diện của công ty Hồng Trường xuất trình các tài liệu chứng cứ chứng minh giữa công ty Hồng Trường với bà Vân có quan hệ làm ăn nhưng công ty không có chứng cứ gì để xuất trình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Tạ Thị Nhung trình bày: Khi chồng tôi là anh Nguyễn Văn Hồng, giám đốc công ty Hồng Trường buôn bán vật liệu xây dựng ở nhà máy xi măng Lưu Xá ở Thái Nguyên thì lúc đó chị Vân là người cung cấp vật liệu xây dựng (xi măng) cho nhà tôi. Đến năm 1999 thì chồng tôi đi làm công trình ở Yên Bái thì chị Vân cung cấp xi măng lên công trình. Sau đó chị Vân rủ chồng tôi sang làm công trình ở nhiều nơi. Chồng tôi và chị Vân có quan hệ tình cảm (ngoại tình) với nhau từ khi đi làm công trình, tôi không có chứng cứ cụ thể nhưng nghe mọi người nói hai người đó thuê nhà ở chung với nhau, thường xuyên ăn ở đi lại như vợ chồng. Chị Vân thường là người đứng ra thanh toán tiền dầu mỡ, công thợ, chỉ huy công trình cùng với anh Hồng (chị Vân là người thu chi của công trình). Khi tôi phát hiện ra sự việc, tôi có khuyên can nhưng anh Hồng không nghe, còn đánh đập tôi. Đến năm 2005 thì anh Hồng đánh tôi, ép tôi ký giấy chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất của công ty thuê của tỉnh Vĩnh Phúc cho chị Vân làm tôi buộc lòng phải ký mà không được đọc nội dung.

Nhưng từ đó đến năm 2017 thì công ty Hồng Trường vẫn là người trả toàn bộ tiền thuê đất hàng năm mà chị Vân cũng không có ý kiến gì, cũng không đến gặp cháu Uyên và tôi để làm việc bao giờ.

Người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Cơ Điện Phúc Yên - anh Trần Đức Thọ trình bày: được biết công ty Hồng Trường có thuê thửa đất số 664, tờ bản đồ số 36, phường Tiền Châu, Thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc nhưng hoạt động kinh doanh hiệu quả, không đủ tiền trả tiền thuê đất cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc nên ngày 13/12/2017 bà Nguyễn Lệ Uyên - Giám đốc công ty Hồng Trường đã làm thủ tục chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm cho tôi với giá 150 triệu đồng gồm toàn bộ các tài sản trên đất (là nhà, cửa hàng giới thiệu sản phẩm). Tôi tiếp nhận tài sản của Công ty Hồng Trường từ ngày 13/12/2017 và đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà Uyên. Sau

đó bà Uyên làm thủ tục trả lại đất cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc, UBND tỉnh Vĩnh Phúc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty Hồng Trường và cho công ty TNHH Cơ Điện Phúc Yên do tôi làm giám đốc thuê lại. Đến ngày 15/1/2019 công ty TNHH Cơ Điện Phúc Yên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này thời hạn sử dụng đến ngày 4/6/2064 Nhà nước cho thuê sử dụng hàng năm. Sau khi tiếp nhận tài sản từ công ty Hồng Trường thấy tài sản không phù hợp với mục đích kinh doanh của công ty nên tôi đã cho tháo dỡ toàn bộ nhà và cửa hàng cũ và xây dựng mới 01 nhà 3 tầng với diện tích 600 m² trên đất và đang trong quá trình hoàn thiện. Tôi khẳng định công ty TNHH Cơ Điện Phúc Yên không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà Vân và công ty Hồng Trường. Quá trình Tòa án nhân dân huyện Mê Linh giải quyết vụ án, tôi xin được vắng mặt toàn bộ, không có yêu cầu hay thắc mắc gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DSST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh đã xử và quyết định:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cung Thị Vân.

* Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2005 giữa công ty TNHH Hồng Trường và bà Cung Thị Vân.

Buộc công ty TNHH Hồng Trường phải trả cho bà Cung Thị Vân 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

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

Ngày 07/8/2020, bà Tạ Thị Nhung là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét lại bản án theo trình tự phúc thẩm với ý kiến Công ty Hồng Trường không đồng ý trả cho bà Cung Thị Vân số tiền 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn là bà Cung Thị Vân vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của bà Vân là anh Việt trình bày văn bản ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vân, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty Hồng Trường, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 53/2020/DSST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Hồng Trường là Luật sư Trịnh Văn Toàn trình bày bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công ty Hồng Trường không phải trả cho bà Cung Thị Vân số tiền mua đất là 800.000.000 đồng.

Người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của Công ty Hồng Trường trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Toàn.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Hồng Trường là bà Tạ Thị Nhung cũng trình bày số tài khoản mà bà Vân nộp số tiền 600.000.000 đồng theo giấy nộp tiền mặt ngày 25/4/2005 là nộp vào số tài khoản của công ty và số tiền 200.000.000 đồng bà Vân trình bày là tiền trả lãi cho khoản vay của Công ty Hồng Trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tạ Thị Nhung trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Toàn, không có yêu cầu đề nghị gì thêm.

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 đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng giành cho bà Vân quyền khởi kiện đòi tài sản số tiền 600.000.000 đồng và 200.000.000 đồng bằng một vụ án dân sự khác .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2005 giữa Công ty Hồng Trường và bà Cung Thị Vân; Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực từ ngày 01/01/2006 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực pháp luật tại thời điểm giao dịch để giải quyết; Hội đồng xét xử xem xét để sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

Bị đơn là Công ty Hồng Trường làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ. Tại phiên tòa ngày hôm nay các đương sự không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Hồng Trường.

Ngày 23/3/2005, Công ty Hồng Trường do ông Nguyễn Văn Hồng – Chức vụ: giám đốc đã lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng có thời hạn là 49 năm với bà Cung Thị Vân với nội dung:

“...Hôm nay ngày 23/3/2005

Tại trụ sở Cty TNHH Hồng Trường

Chúng tôi gồm có.

- đại diện Cty TNHH Hồng Trường (Bên Bán)

1, Ông Nguyễn Văn Hồng: giám đốc Cty.

2, Bà Tạ Thị Nhung –Cán Bộ cty.

- Đại diện bên mua.

1, Bà Cung Thị Vân (Cán bộ công ty)

Địa chỉ: phường Gia Sàng – Thành phố Thái Nguyên.

Sau khi bàn bạc chúng tôi thống nhất chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất của cty. Thuê 49 năm. Cho Bà cung Thị vân. Diện tích Bà Vân được quyền sử dụng là 10 mét. Chiều sâu là 40 mét. Tổng số là 400 m² (Bốn trăm mét vuông đất)

Bà Cung Thị Vân được quyền sử dụng diện tích trên, Kể từ ngày 23/03/2005.

Mê linh Ngày 23/3/05.

Bên mua bà Cung Thị Vân ký tên, cán bộ cty bà Tạ Thị Nhung ký tên, ông Nguyễn Văn Hồng ký tên và đóng dấu công ty...”.

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 49 năm, ông Hồng đã cung cấp cho bà Vân bản phô tô Quyết định số 2340/QĐ-UB ngày 03/7/2002 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc thu hồi và giao đất cho Công ty Hồng Trường.

Xét giấy chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 23/3/2005, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc diện tích 400 m² mà Công ty Hồng Trường chuyển nhượng cho bà Cung Thị Vân qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 17/02/2003 Công ty Hồng Trường (Bên B) và Sở Địa chính Vĩnh Phúc (Bên A) ký hợp đồng thuê đất số: 342/HĐ-TĐ, nội dung hợp đồng thể hiện Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho Công ty Hồng Trường thuê diện tích đất 800 m²; vị trí thuộc xã Tiền Châu, huyện Mê Linh với thời hạn cho thuê đất là: 49 năm, kể từ ngày 03 tháng 7 năm 2002 đến ngày 03 tháng 7 năm 2051; căn cứ vào việc cho thuê đất nêu trên Công ty Hồng Trường đã chuyển nhượng diện tích đất 400 m² cho bà Vân. Ngày 07/3/2011, Công ty Hồng Trường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuê nêu trên.

Về hình thức và nội dung của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 23/3/2005: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, có chữ ký cùng con dấu của ông Hồng là giám đốc Công ty Hồng Trường và chữ ký của bà Tạ Thị Nhung (là vợ ông Hồng, đồng thời là thành viên của công ty). Giấy chuyển nhượng trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất số: 342/HĐ-TĐ ngày 17/02/2003 “...Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển quyền sử dụng đất thuê nếu không đủ các điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai...”; Theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định về quyền của người sử dụng đất thì: người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho tặng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tại thời điểm Công ty Hồng Trường lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;. Giấy chuyển nhượng này không được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong giấy chuyển nhượng không có thông tin về thửa đất chuyển nhượng cũng như giá tiền chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng đất này đã vi phạm các quy định tại Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Ngoài ra thửa đất thuê này do làm ăn không hiệu quả nên Công ty Hồng Trường đã trả lại cho Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã cho công ty

TNHH Cơ điện Phúc Yên thuê lại nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Cung Thị Vân. Bà Vân có yêu cầu trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Vân đề nghị hủy hợp đồng do vô hiệu vì vi phạm điều cấm. Đại diện của Công ty Hồng Trường đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Hồng Trường và bà Cung Thị Vân vô hiệu là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử xét thấy: do hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Trên thực tế giữ công ty Hồng Trường và bà Cung Thị Vân không có việc giao nhận tiền và giao nhận đất nên không có thiệt hại xảy ra.

Đối tượng giao dịch là đất đi thuê, Nhà nước đã thu hồi và cho công ty khác thuê, trong hợp đồng không có thông tin về giá tiền chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định giá trị quyền sử dụng đất để xác định lỗi khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là có căn cứ.

Theo bà Vân trình bày: sau khi ký Hợp đồng bà Vân đã thanh toán cho Công ty Hồng Trường đầy đủ số tiền 800.000.000 đồng, việc thỏa thuận bằng tiền này chỉ là thỏa thuận miệng bên ngoài không đưa vào hợp đồng. Tuy nhiên việc trả tiền của bà Vân được thực hiện thông qua các hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản của công ty Hồng Trường (*có Giấy nộp tiền mặt với số tiền 600 triệu đồng ngày 25/4/2005 vào tài khoản Công ty tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Mê Linh, chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Thạch Đà*). Ngoài việc nộp tiền mặt vào tài khoản Công ty, bà Vân đã chuyển tiền vào ngân hàng để trả nợ gốc, nợ lãi thay cho Công ty Hồng Trường theo yêu cầu của ông Hồng (*có 05 phiếu thu cùng ngày 31/12/2005 tương ứng với số tiền 200 triệu đồng của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Mê Linh, chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Thạch Đà*). Hội đồng xét xử nhận thấy giấy nộp tiền 600.000.000 đồng ngày 24/5/2005 không thể hiện nội dung là bà Vân trả tiền mua đất của công ty Hồng Trường còn 05 giấy chuyển tiền với tổng số tiền 200.000.000 đồng thể hiện là tiền trả lãi cho các khoản vay của Công ty Hồng Trường vào ngày 31/12/2005 (như lời trình bày của bà Nhung là người đại diện theo ủy quyền của Công ty tại phiên tòa). Như vậy các khoản tiền này không có mối liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cung Thị Vân với Công ty Hồng Trường. Bà Vân khởi kiện yêu cầu buộc Công ty Hồng Trường phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Vân; trường hợp hợp đồng không thực hiện được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cung Thị Vân. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Vân yêu cầu công ty Hồng Trường trả số tiền 800.000.000 đồng là tiền mua đất do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn

cứ nên kháng cáo của Công ty Hồng Trường về nội dung này được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận và sửa án sơ thẩm. Các tranh chấp liên quan đến số tiền 800.000.000 đồng giữa bà Cung Thị Vân với Công ty Hồng Trường sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi bà Vân có yêu cầu và trả lại cho bà Cung Thị Vân giấy tờ tài liệu (bản chính) liên quan đến số tiền này.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm bị đơn là công ty Hồng Trường phải chịu theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại bà Cung Thị Vân số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên công ty Hồng Trường không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 130; Khoản 2 Điều 131; Điều 136; Điều 137; Điều 146; Điều 707; Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DSST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cung Thị Vân.

1. 2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2005 giữa Công ty TNHH Hồng Trường và bà Cung Thị Vân.

1.3. Giành quyền khởi kiện cho bà Cung Thị Vân bằng một vụ kiện dân sự khác liên quan đến số tiền 800.000.000 đồng giữa bà Cung Thị Vân với Công ty Hồng Trường.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH Hồng Trường phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Cung Thị Vân đã nộp 18.000.000 đồng tạm ứng án phí, nay hoàn trả bà Cung Thị Vân 18.000.000 đồng đã nộp theo biên lai Tạm ứng án phí số AA/2017/0009055 ngày 05/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH Hồng Trường không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả công ty số tiền 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai thu số AA/2017/0009688 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh (bút lục 385).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Tòa tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Mê Linh;
- Chi cục THADS huyện Mê Linh;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm