

Bản án số: 09/2022/DS-PT

Ngày: 11-01-2022

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan Anh

*Các Thẩm phán*

Bà Nguyễn Thị Thúy

Ông Trương Chí Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện MĐ4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 06 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông ĐVC1, sinh năm 1967; *Có mặt.*

Nơi cư trú: Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:** Bà NTK5, sinh năm 1967; *Có mặt.*

Nơi cư trú: Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà K5:* Anh NHP6, sinh năm 1984, CMTND số 111869093 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2010. Địa chỉ: TT2-34 KĐT ĐK7, phường ĐK7, quận HM8, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/6/2021. *Có mặt.*

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

1. Bà NTB9, sinh năm 1962; *Có mặt.*

2. Chị NTQ10, sinh năm 1988;

Cùng HKTT: Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, Hà Nội.

Nơi tạm trú: Số nhà 1137/2/2b tổ 7, khu phố 2, tỉnh lộ 43, phường BC11, thành phố TĐ12, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Q10: Bà NTK5, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, thành phố Hà Nội. Có mặt.*

*Do có kháng cáo của bà NTK5 là bị đơn trong vụ án.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông ĐVC1 trình bày :***

Ông với bà K5 và bà B9 là người ở cùng thôn với nhau, do có nhu cầu về tiền, bà K5 đã 02 lần sang vay tiền của ông, do nợ khó đòi nên tiếp lần thứ 3 bà K5 sang vay tiền năm 2014, ông không cho vay nữa. Bà K5 đã đặt vấn đề bán nhà đất của mình chung với quyền sử dụng đất của hộ bà B9 (chị gái bà K5) để lấy tiền trả nợ cá nhân nên ông C1 nhất trí mua. Ngày 25/3/2014 ông và bà NTK5, bà NTB9, chị NTQ10 cùng tiến hành ký 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận chủ sử dụng là hộ bà NTB9 thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, tại đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP Hà Nội tại Văn phòng công chứng MĐ4 ngày 25/3/2014 theo số hợp đồng công chứng 427/2014/HĐGD. Theo đó ngày 26/11/2016 ông đã làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà B9 sang chủ sử dụng đất là ông ĐVC1 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Từ khi nhận chuyển nhượng năm 2016 đến nay ông cũng là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất với Nhà nước.

Về việc giao nhận tài sản chuyển nhượng: Do có quan hệ bạn bè nên sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất ông đã cho bà NTK5 lưu cư trong thời gian chưa tìm được nơi ở mới. Khi ông có nhu cầu sử dụng nhà đất, ông yêu cầu bà K5 trả nhà thì bà NTK5 không giao nhà, đất cho ông theo thỏa thuận nên ông khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu Tòa án buộc bà NTK5 phải trả cho ông toàn bộ nhà đất nêu trên.

Về nguồn tiền mua nhà, đất trên là tài sản riêng của ông, vợ và các con của ông không đóng góp công sức, tiền bạc gì.

#### ***Bị đơn bà NTK5 trình bày:***

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông ĐVC1. Bà và ông ĐVC1 người cùng thôn có quan hệ bạn bè với nhau, do cần tiền làm nhà nên năm 2014 bà có vay của ông C1 số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo khoản vay này ông C1 yêu cầu bà phải có tài sản thế chấp bằng hình thức bán tài sản nhà và đất đang ở cho ông C1 thì ông C1 mới cho vay. Bà K5 nhất trí nên bà có mượn chị gái là NTB9 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP Hà Nội. Để tạo sự tin tưởng cho ông C1 cho vay tiền, ngày 25/3/2014 bà và bà NTB9, chị NTQ10 (con gái bà B9) cùng

ông C1 đã đến Văn phòng công chứng MĐ4 để thực hiện ký 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông ĐVC1. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông C1 đã cho bà vay số tiền 100.000.000đ. Việc vay mượn tiền giữa bà và ông C1 là thật và có giấy tờ, sổ sách. Tuy nhiên, toàn bộ giấy tờ, sổ sách do ông C1 ghi chép và cất giữ. Bà và bà B9 không có bất cứ giấy tờ gì. Sau khi vay, hàng tháng bà trả lãi đầy đủ cho ông C1 theo thỏa thuận. Từ cuối năm 2016 đến nay do hoàn cảnh kinh tế quá khó khăn nên bà không trả lãi cho ông C1 được, vì vậy ông C1 có đơn khởi kiện yêu cầu bà phải giao toàn bộ nhà đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C1 vì cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C1 chỉ là giả tạo, thực chất bà chỉ vay 100.000.000đ của ông C1 chứ không bán nhà đất cho ông C1, giữa chị em bà và ông C1 chỉ có quan hệ vay mượn tiền bạc với nhau. Do hoàn cảnh khó khăn nên bà đề nghị ông C1 cho bà trả dần trong 05 năm, mỗi năm 20.000.000đ và tiền lãi theo thỏa thuận cho đến khi hết nợ.

Còn đối với toàn bộ các tài sản xây dựng trên đất gồm nhà ở và các công thì được xây dựng từ năm 2012 do một mình bà bỏ kinh phí ra để xây dựng, không liên quan đến mẹ con của bà B9 vì thời điểm đó mẹ con bà B9 đã vào Nam sinh sống.

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

+ ***Bà NTB9 trình bày:*** bà thống nhất với bà K5 về nội dung sự việc, bà khẳng định gia đình bà không bán nhà đất cho ông C1. Do thiếu tiền làm nhà nên bà K5 - em gái ruột của bà vay tiền ông C1, để tạo sự tin tưởng cho ông C1 nên bà, bà K5 và chị Q10 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1. Việc vay mượn tiền bạc có giấy tờ và ông C1 cầm toàn bộ, bà và bà K5 không có bất kỳ giấy tờ nào. Nay ông C1 khởi kiện yêu cầu bà K5 trả nhà đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, bà không đồng ý và đề nghị ông C1 cho bà K5 trả dần cho đến khi hết nợ.

+ ***Chị NTQ10 trình bày:*** Mặc dù đã nhận được các văn bản của Tòa án nhưng không có quan điểm, ý kiến về việc giải quyết.

***Về tài liệu thu thập được:***

1- Xác minh hộ khẩu của hộ bà NTB9 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền lưu giữ hộ khẩu cung cấp căn cứ số hộ khẩu gốc HK11 tại trang số 60 quyển số 02 tại đội 7, thôn Vinh An xã HS3 thì thời điểm năm 2002 (thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà B9 năm 2002) có 03 nhân khẩu gồm bà NTB9, bà NTK5 và chị NTQ10.

2- Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá các tài sản trong vụ án cụ thể:

Về đất: Thửa đất số 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7,

thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP. Hà Nội là đất ở + vườn liền thổ, về giá trị quyền sử dụng đất được định giá theo giá thị trường tại địa phương đối với đất ở tại thời điểm định giá là 2.400.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Trên đất gồm có các tài sản:

- 01 ngôi nhà mái bằng xây dựng năm 2012 có giá trị:  $(2.525.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 92.0\text{m}^2) \times 45\% = 104.535.000\text{đ}$ .

- 01 nhà bán mái (Nhà kho) còn giá trị sử dụng là 5%:  $(1.348.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 22.1\text{m}^2) \times 5\% = 1.486.000\text{đ}$ .

- 01 nhà bếp còn giá trị sử dụng là 45%:  $(1.267.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 23.3\text{m}^2) \times 45\% = 13.284.000\text{đ}$ .

- 01 nhà vệ sinh còn giá trị sử dụng là 15%:  $(2.252.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 7.5\text{m}^2) \times 15\% = 2.835.000\text{đ}$ .

- 01 bể nước còn giá trị sử dụng là 10%:  $(2.947.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 4.2\text{m}^2) \times 10\% = 1.856.000\text{đ}$ .

- Sân bê tông còn giá trị sử dụng là 10%:  $(293.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 151.9\text{m}^2) \times 10\% = 4.450.000\text{đ}$ .

- Tường rào còn giá trị sử dụng là 20%:  $(1.204.000\text{đ} \times 41.77\text{m}) \times 20\% = 10.058.000\text{đ}$ .

- Cổng sắt còn giá trị sử dụng là 20%:  $2000.000\text{đ} \times 20\% = 400.000\text{đ}$ .

- Cây lộc vừng giá trị: 600.000đ.

- Cây thông giá trị: 110.000đ.

- Cây hương xây dựng năm 2012 có giá trị:  $1.661.000\text{đ} \times 20\% = 332.000\text{đ}$ .

- Bể cảnh có giá trị:  $2000.000\text{đ} \times 70\% = 1.400.000\text{đ}$ .

Tổng giá trị các tài sản trên đất: 141.346.000đ (Một trăm bốn mươi một triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

3- Xác minh hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên tại Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này không có tranh chấp về chủ sử dụng đất.

Tại phiên tòa, phía bị đơn không thay đổi quan điểm của mình đã trình bày, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện như đã trình bày ở trên và trình bày thêm năm 2014 giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm năm 2014 tại khu vực nhà bà K5 thì đất chuyển nhượng tự do từ 300.000 đồng đến 500.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng do đất của bà K5 tọa lạc gần khu vực Đình làng và trên đất bà K5 có thờ điện nên giá rẻ hơn các thửa đất khác và khi bà K5 giao bán không có người mua. Do vậy, bà K5 tìm đến ông C1 để bán, ông C1 thỏa thuận giá chỉ có 100.000.000đ, gia đình bà K5, bà B9 đồng ý bán thì ông

mua, không đồng ý bán thì thôi, ông không ép buộc, việc mua bán nhà đất là có thật và các bên cùng tự nguyện ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng MĐ4 chứ không có việc giả tạo, che đậy hình thức vay nợ như bà K5 trình bày. Việc mua bán là mua toàn bộ tài sản trên đất cùng với quyền sử dụng đất, nhưng khi làm hợp đồng công chứng do không để ý nên chỉ thực hiện việc chuyển nhượng đất mà không có các tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng này. Nay tại phiên tòa ông C1 vẫn tạo điều kiện cho bà K5 chuộc lại nhà đất trên với giá 400.000.000đ. Nếu bà K5 không nhất trí mua lại thì ông đề nghị Tòa án buộc bà K5 phải giao trả quyền sử dụng đất cho ông, đồng thời ông C1 đồng ý thanh toán tiền tài sản trên đất cho bà K5 là 141.346.000đ để được sở hữu toàn bộ các tài sản trên đất theo quyền sử dụng đất.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện MĐ4, Hà Nội đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông ĐVC1, buộc bà NTK5, bà NTB9 và chị NTQ10 phải thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất thửa đất số 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP Hà Nội, đất được Ủy ban nhân dân huyện MĐ4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 16145 QSDĐ/4/QĐ-UB ngày 24/01/2002 cho hộ bà NTB9 và đã được sang tên cho ông ĐVC1 ngày 23/11/2016.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông C1 được thanh toán cho bà NTK5 toàn bộ giá trị tài sản xây dựng trên đất gồm: 01 ngôi nhà mái bằng xây dựng năm 2012 còn giá trị = 104.535.000đ; 01 nhà bán mái (Nhà kho) có giá trị: = 1.486.000đ; 01 nhà bếp có giá trị: = 13.284.000đ; 01 nhà vệ sinh có giá trị = 2.835.000đ; 01 bể nước có giá trị: = 1.856.000đ; Sân bê tông có giá trị: = 4.450.000đ; Tường rào bao quanh đất có giá trị: = 10.058.000đ; 01 Cổng sắt có giá trị: = 400.000đ; 01 Cây lộc vùng giá trị: 600.000đ; 01 Cây thông giá trị: 110.000đ; 01 Cây hương có giá trị: = 332.000đ; 01 Bể cảnh có giá trị: = 1.400.000đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất là **141.346.000đ** (Một trăm bốn mươi một triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng). Đồng thời buộc bà NTK5 phải di dời chỗ ở đi nơi khác để bàn giao nhà và toàn bộ các tài sản nói trên theo quyền sử dụng đất cho ông ĐVC1 được quyền quản lý sở hữu, sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bà NTK5 kháng cáo toàn bộ bản án số 91/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện MĐ4, Hà Nội và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

*Tại phiên toà phúc thẩm:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn, đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo trình bày quan điểm: đề nghị thu thập chứng cứ liên quan đến lập hồ sơ đăng ký biến động nhà đất...; giá chuyển nhượng đất tại thời điểm ký hợp đồng; tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên tự nguyện nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đọc kỹ hợp đồng chỉ biết làm thủ tục để ông C1 cho vay tiền chứ không phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bởi vì tại thời điểm đó riêng tiền xây nhà đã hết 800.000.000đ, đến năm 2020 định giá khấu hao vẫn còn 141.346.000đ thì không có chuyện bán cả nhà và đất mới có 100.000.000đ.... Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông ĐVC1, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và gia đình bà K5 là vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; khôi phục lại tình trạng ban đầu; buộc ông C1 phải bồi thường cho bà K5, bà B9 mỗi người 100 tháng lương cơ bản là 407.000.000đ; các chi phí đi lại 50.000.000đ. Đề nghị HĐXX chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ việc làm giả giấy tờ; có dấu hiệu cho vay nặng lãi; có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản; hành vi xâm phạm chỗ ở của ông C1 đối với gia đình bà K5, bà B9. Đại diện theo ủy quyền của chị Q10 nhất trí với lời trình bày của bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện MĐ4, thành phố Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên tòa; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Bà NTK5 kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo nên về hình thức là hợp lệ.

- Việc ủy quyền tham gia tố tụng và những người được ủy quyền có mặt theo đúng quy định của pháp luật.

[2] **Về nội dung:** Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của bị đơn bà NTK5. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] *Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Nguyên đơn ông ĐVC1, bị đơn bà NTK5, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan bà NTB9, chị NTQ10 đều xác nhận ngày 25/3/2014 bà K5, bà B9 và chị Q10 (con gái bà B9) cùng ông C1 đã đến Văn phòng công chứng MĐ4 để thực hiện ký 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông ĐVC1 thửa đất số 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP Hà Nội, số hợp đồng công chứng 427/2014/HĐGD.

Tuy nhiên, theo ông C1 trình bày thì do cần tiền nên bà K5, bà B9, chị Q10 đã bán cho ông thửa đất nói trên với giá 100.000.000đ. Ngày 26/11/2016 ông C1 đã làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ họ bà NTB9 sang chủ sử dụng đất là ông ĐVC1 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Từ khi nhận chuyển nhượng năm 2016 đến nay, ông là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất với Nhà nước. Nay ông C1 buộc gia đình bà K5 phải trả lại nhà đất cho ông.

Bà NTK5 thì trình bày: Do cần tiền làm nhà năm 2014 bà có vay của ông C1 số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo khoản vay này ông C1 yêu cầu bà phải có tài sản thế chấp bằng hình thức bán tài sản nhà và đất đang ở cho ông C1 thì ông C1 mới cho vay nên ngày 25/3/2014 bà K5, bà B9 và chị Q10 (con gái bà B9) cùng ông C1 đã đến Văn phòng công chứng MĐ4 để thực hiện ký 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông ĐVC1. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông C1 đã cho bà vay tiền 100.000.000đ. Việc vay mượn tiền giữa bà và ông C1 là thật và có giấy tờ, sổ sách nhưng do ông C1 ghi chép và cất giữ. Bà và bà B9 không có bất cứ giấy tờ gì, bà cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C1 chỉ là giả tạo, thực chất bà K5 chỉ vay 100.000.000đ của ông C1 chứ không bán nhà đất cho ông C1, giữa chị em bà và ông C1 chỉ có quan hệ vay mượn tiền với nhau.

Nay ông C1 có đơn khởi kiện yêu cầu bà phải giao toàn bộ nhà đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng nên bà không đồng ý.

Đối với toàn bộ các khối tài sản xây dựng trên đất gồm nhà ở và các công trình khác theo bà thì được xây dựng từ năm 2012 do một mình bà bỏ kinh phí ra để xây dựng, không liên quan đến mẹ con của bà B9 vì thời điểm đó mẹ con bà B9 đã vào Nam sinh sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NTB9 thống nhất với trình bày của bà K5. Nay ông C1 khởi kiện yêu cầu bà K5 trả nhà đất theo Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, bà không đồng ý và đề nghị ông C1 cho bà K5 trả dần cho đến khi hết nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đề nghị: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông ĐVC1 tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và gia đình bà K5 là vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; khôi phục lại tình trạng ban đầu; buộc ông C1 phải bồi thường cho bà K5, bà B9 mỗi người 100 tháng lương cơ bản là 407.000.000đ; các chi phí đi lại 50.000.000đ. Đề nghị HĐXX chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ việc làm giả giấy tờ; có dấu hiệu cho vay nặng lãi; có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản;

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với yêu cầu Ông C1 buộc bà B9, chị Q10, bà K5 phải giao tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP Hà Nội, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 16145 QSDĐ/4/QĐ-UB ngày 24/01/2002 cho hộ bà NTB9 và đã được sang tên cho ông C1 ngày 23/11/2016 theo hợp đồng công chứng chuyển nhượng ngày 25/3/2014.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 427/2014/HĐGD ngày 25/3/2014 tại Văn phòng công chứng MĐ4 giữa ông ĐVC1, bà NTK5, bà NTB9, chị NTQ10.

Qua xem xét Hội đồng xét xử thấy: Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành văn bản do các bên thoả thuận được thiết lập trên cơ sở tự nguyện chuyển nhượng, không bị ai ép buộc, hợp đồng thể hiện đầy đủ chữ ký của các bên tham gia là hộ bà B9 chuyển nhượng gồm: Bà NTB9, bà NTK5 và chị NTQ10, bên nhận chuyển nhượng là ông ĐVC1 và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng MĐ4 việc chuyển nhượng theo đúng thủ tục pháp luật quy định. Được đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện MĐ4, thành phố Hà Nội ngày 23/11/2016, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên không có tranh chấp với chủ sử dụng. Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực kể từ thời điểm ông C1 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là hợp pháp.

Về việc bà K5 cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C1 chỉ là giả tạo, thực chất bà K5 chỉ vay 100.000.000đ của ông C1 chứ không bán nhà đất cho ông C1, giữa chị em bà và ông C1 chỉ có quan hệ vay



mượn tiền, Hội đồng xét xử xét thấy ngoài việc trình bày thì bà K5, bà B9 và chị Q10 lại không xuất trình được giấy vay nợ, cũng như không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ, người làm chứng khác để chứng minh cho thỏa thuận vay nợ bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bà K5 cũng xác nhận cuối năm 2016 ông C1 đã từng yêu cầu bà K5 trả nhà đất, phá khóa của bà K5 để yêu cầu bà K5 di dời trả nhà đất cho ông C1 nhưng gia đình bà K5, bà B9 lại không thực hiện việc khiếu nại hay khởi kiện giải quyết tranh chấp về nhà đất này. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận các quan điểm của bà K5 và bà B9.

Vì chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là hợp pháp nên yêu cầu của ông C1 buộc bà K5 phải di dời chỗ ở để trả lại quyền sử dụng đất cho ông C1 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự 2005 nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ĐVC1 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất:

Xét các tài sản trên đất: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp thấy: Trên thửa đất 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, có các công trình sau: 01 nhà mái bằng xây hình chữ L, xây dựng năm 2012; 01 nhà kho; cổng ra vào; 01 bể nước và công trình phụ, tường bao, sân đổ bê tông; bể cảnh. Như vậy, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 427/2014/HĐGD ngày 25/3/2014 thì các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có bất kỳ điều khoản nào thỏa thuận về chuyển nhượng các tài sản trên đất. Ông C1 trình bày tại phiên tòa khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có mua cả tài sản trên đất của bà K5 nhưng lại sơ suất không làm thủ tục theo pháp luật. Theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật nhà ở là thiếu sót. Tại phiên tòa hôm nay, ông ĐVC1 có quan điểm nhất trí nhượng lại toàn bộ tài sản đã mua cho bà K5 với giá 400.000.000đ nhưng bà K5 không đồng ý mua lại quyền sử dụng đất. Vì vậy ông C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu và yêu cầu bị đơn bà NTK5 thực hiện nghĩa vụ chuyển giao đất đã chuyển nhượng và ông C1 đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo giá của Hội đồng đã định giá toàn bộ khối tài sản của bà K5. Xét thấy yêu cầu tự nguyện xin mua lại tài sản của bà K5 của ông C1 là hoàn toàn hợp pháp và không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử cần chấp nhận là không trái pháp luật để tránh thiệt hại tài sản không đáng có cho bên phải thi hành án khi buộc phải tháo dỡ thi hành. Cần buộc bị đơn bà NTK5 giao lại toàn bộ nhà đất tại thửa đất 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP Hà Nội, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 16145 QSDĐ/4/QĐ-UB ngày 24/01/2002 cho ông ĐVC1. Ông ĐVC1

có nghĩa vụ thanh toán cho bà NTK5 toàn bộ giá trị các tài sản trên đất với tổng số tiền là 141.346.000đ (Một trăm bốn mươi một triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

[2.2] *Về những yêu cầu khác của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan:* Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông ĐVC1 tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và gia đình bà K5 là vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; khôi phục lại tình trạng ban đầu; buộc ông C1 phải bồi thường cho bà K5, bà B9 mỗi người 100 tháng lương cơ bản là 407.000.000đ; các chi phí đi lại 50.000.000đ. Đề nghị HĐXX chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ việc làm giả giấy tờ; có dấu hiệu cho vay nặng lãi; có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản... Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà NTK5, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 22/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện MĐ4, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

**[3] Về án phí:**

Án phí sơ thẩm: ông C1 và bà K5 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà K5 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lý trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 123 Luật nhà ở năm 2013; 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

**Xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà NTK5.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện MĐ4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:
  - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ĐVC1, buộc bà NTK5, bà NTB9 và chị NTQ10 phải thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất thửa đất số 07, tờ bản đồ 54, diện tích 315m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Đội 7, thôn VA2, xã HS3, huyện MĐ4, TP Hà Nội, đất được Ủy ban nhân dân huyện MĐ4 cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng số 16145 QSDĐ/4/QĐ-UB ngày 24/01/2002 cho hộ bà NTB9 và đã được sang tên cho ông ĐVC1 ngày 23/11/2016.

- Chấp nhận yêu cầu của ông C1 được thanh toán cho bà NTK5 toàn bộ giá trị tài sản xây dựng trên đất gồm: 01 ngôi nhà mái bằng xây dựng năm 2012 còn giá trị = 104.535.000đ; 01 nhà bán mái (Nhà kho) có giá trị: = 1.486.000đ; 01 nhà bếp có giá trị: = 13.284.000đ; 01 nhà vệ sinh có giá trị = 2.835.000đ; 01 bể nước có giá trị: = 1.856.000đ; Sân bê tông có giá trị: = 4.450.000đ; Tường rào bao quanh đất có giá trị: = 10.058.000đ; 01 Cổng sắt có giá trị: = 400.000đ; 01 Cây lộc vùng giá trị: 600.000đ; 01 Cây thông giá trị: 110.000đ; 01 Cây hương có giá trị: = 332.000đ; 01 Bể cảnh có giá trị: = 1.400.000đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 141.346.000đ (*Một trăm bốn mươi một triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*). Đồng thời buộc gia đình bà NTK5 phải di dời chỗ ở đi nơi khác để bàn giao nhà và toàn bộ các tài sản nói trên theo quyền sử dụng đất cho ông ĐVC1 được quyền quản lý sở hữu, sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

### 3. Án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà NTK5 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

+ Ông ĐVC1 phải chịu 7.067.000đ (*Bảy triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền ông C1 đã nộp tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002685 ngày 16 tháng 3 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MĐ4, thành phố Hà Nội. Ông C1 còn phải nộp số tiền án phí là 6.767.000đ (*Sáu triệu, bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà NTK5 phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà K5 đã nộp theo biên lai thu số 0003083 ngày 11/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MĐ4, thành phố Hà Nội.

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.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện MĐ4;
- Chi cục THADS huyện MĐ4;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**Nguyễn Thị Lan Anh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**