

Bản án số: 480/2020/DS-PT

Ngày: 24/12/2020

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

NHÂN DANH

N- CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với 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

Ông Mai Tiến Dũng

Th- ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương_ Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 394/2020/TLPT —DS ngày 05/10/2020 về việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất bị kháng cáo. Theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 499/2020/QĐXXPT - DS ngày 07/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 633/2020/QĐPT-HPT ngày 17/12/2020; giữa các đ- ông sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Quang, SN 1980; Địa chỉ: Thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch thất, thành phố Hà Nội (có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Văn Lương, SN 1958 (Có mặt); Địa chỉ: Thôn 1, xã Kim Quan, huyện Thạch thất, thành phố Hà Nội

* **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Lương:** Ông Phạm Quốc Thanh và bà Đỗ Thị Thúy Nga, luật sư – Văn phòng luật sư Quốc Thái, thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Đỗ Văn Hậu – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Kim Quan

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cấn Văn Hà – Công chức địa chính xây dựng UBND xã Kim Quan

2. Ông Nguyễn Văn Vượng – sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn 1, xã Kim Quan, huyện Thạch thất, thành phố Hà Nội

3. Bà Lê Thị Nga – sinh năm 1963 (Có mặt); Địa chỉ: Thôn 1, xã Kim Quan, huyện Thạch thất, thành phố Hà Nội

4. Bà Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 1980 (Có mặt)

5. Bà Cán Thị Thịnh, sinh năm 1955 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quang trình bày:

Ông với ông Lê Văn Lương và ông Nguyễn Văn Vượng là người cùng xã. Vào tháng 7/2009 ông muốn bán tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8 diện tích 190 m² thuộc thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Ông Lê Văn Lương hỏi mua, hai bên thỏa thuận với nhau ở ngoài đường giá cả 70 triệu đồng. Ngày 21 tháng 8 năm 2009, ông có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan, có ông Khá cán bộ Tư pháp xã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ ông là bà Nguyễn Thị Hạnh, ông Lê Văn Lương, và ông cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn Vượng là người đi theo. Ông Khá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng với nội dung phương thức thanh toán bằng tiền mặt, hai bên ký xong thanh toán gọn. Sau khi vợ chồng ông ký xong không thấy ông Lương trả tiền, vợ chồng ông ra về. Sau một thời gian, ông vẫn không thấy ông Lương trả tiền, nghĩ là ông Lương không mua đất nữa, vợ chồng ông có sang hỏi thì ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Nga, mỗi người viết cho ông một mảnh giấy. Cụ thể: ông Lương viết “đã đưa đủ số tiền 80.000.000 đồng cho ông Vượng tại nhà ông Vượng”, bà Lê Thị Nga viết “đã giao đủ số tiền vào ngày 01/6/2009”.

Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan cho ông Lương thì ông có cầm giấy chứng nhận thửa đất trên cho ông Vượng để vay số tiền 5.000.000 đồng để giải quyết công việc. Giữa ông và ông Vượng không có thỏa thuận gì và cũng không viết bất kỳ giấy tờ gì, ông cũng không ký bất kỳ giấy tờ gì cho ông Vượng. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lương không liên quan gì đến ông Vượng. Ông Vượng chỉ là người giới thiệu ông Lương đến mua đất của ông, ngoài ra ông Vượng không liên quan gì đến việc mua bán giữa ông và ông Lương. Ông Lương mua thửa đất của ông nhưng vẫn chưa trả tiền cho ông, như vậy là ông Lương không thực hiện đúng những gì đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Ông Lê Văn Lương và ông Nguyễn Văn Vượng nói ông chuyển nhượng đất này cho ông Vượng có chữ ký của vợ ông là bà Nguyễn Thị Hạnh và của bố mẹ đẻ ông là không đúng. Ông Lương nói, ông mang hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Vượng đến Ủy ban nhân dân xã Kim Quan, ông Đinh Cán bộ địa chính xã bảo giấy viết giữa ông với ông Vượng không có giá trị là không đúng vì không có

giấy tờ nào cả. Ông không lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Vượng, mà ông chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lương.

Nay ông làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên vì lý do ông Lương không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan. Ngày 13 tháng 3 năm 2011 Tòa án đã thụ đơn đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, ông không hiểu lý do gì mà Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất vẫn sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương vào ngày 22/8/2011. Tiền ông Lương mua đất của ông chưa trả và ông cũng chưa đưa cho ông Lương bất kỳ giấy tờ gì của thửa đất trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông vẫn cầm tại nhà ông Vượng. Hợp đồng chuyển nhượng vẫn nằm tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan. Hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân, giấy kết hôn vợ chồng ông giữ. Khoảng tháng 10/2010 (âm lịch) ông đến gặp ông Khả hỏi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lương để ông lấy lại Hợp đồng chuyển nhượng vì ông Lương không trả tiền đất cho ông. Ông Khả bảo toàn bộ hồ sơ chuyển lên huyện rồi, sau đó ông Khả hẹn 05 ngày sau sẽ lấy trả Hợp đồng về đưa cho ông. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lương.

Bị đơn ông Lê Văn Lương trình bày:

Vợ chồng ông với ông Nguyễn Văn Quang là người cùng làng. Do ông Nguyễn Văn Vượng giới thiệu cho vợ chồng ông biết có một thửa đất muốn bán thông qua một người nhờ bán hộ thửa đất và hỏi vợ chồng ông có mua không? Ông hỏi là bao nhiêu tiền? Ông Nguyễn Văn Vượng nói với ông giá 80.000.000 đồng. Ông nói “giá cao quá rút xuống 78 triệu đồng thì ông mua”. Ông có hỏi thửa đất của ai? Thì ông Vượng nói thửa đất của ông Nguyễn Văn Quang nhờ ông Vượng bán hộ là thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, diện tích 190 m² thuộc thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Ông Vượng bảo ông là ông Vượng bán hộ nhưng ông chưa đủ tiền nên ông giao trước cho ông Vượng 10.000.000 đồng có ghi giấy tờ tại nhà ông Vượng có ông Hùng, ông Tám, ông Quang, bà Nga và ông có mặt. Tiền ông đưa cho ông Vượng cầm, ông Quang không có ý kiến gì. Ông Vượng đưa cho ông giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quang viết cho ông Vượng. Giữa ông Vượng và ông Quang có giấy viết tay là ông Quang bán thửa đất cho ông Vượng giá 70.000.000 đồng có chữ ký của vợ chồng ông Quang và bà Hạnh, bố mẹ ông Quang. Sau đó ông, ông Vượng, ông Quang, bà Hạnh đến Ủy ban nhân dân xã Kim Quan làm giấy tờ. Ông Đinh địa chính nói giấy tờ viết tay giữa ông Quang và ông Vượng, giữa ông Vượng và ông là không hợp lệ mà phải làm thủ tục chuyển thẳng từ ông Quang sang ông. Tại UBND xã Kim Quan có mặt ông, ông Vượng, vợ chồng ông Quang, vợ chồng ông Quang đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông, vì thế ông đã bỏ giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông Quang và ông Vượng đi. Ông yêu cầu ông Vượng phải bảo ông Quang cung cấp giấy tờ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Làm hợp đồng xong ở xã vợ chồng ông giao nốt số tiền còn lại là

68.000.000 đồng (sáu tám triệu đồng) cho ông Vượng. Trong hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Quang chỉ ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng nhưng thực chất vợ chồng ông đưa cho ông Vượng là 78.000.000 đồng. Khi giao nốt 68.000.000 đồng (sáu tám triệu đồng) tại nhà ông Vượng có bà Nga, ông Quang, ông Vượng, ông Hùng, ông Tám. Ông Vượng là người cầm tiền, ông Quang không có ý kiến gì.

Năm 2011 UBND huyện Thạch Thất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông. Ông Quang yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông không đồng ý, ông yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Quang và bà Hạnh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Vượng trình bày:

Ông với ông Quang có quan hệ quen biết. Ông Quang nợ nần nhiều nên muốn bán thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, diện tích 190m² thuộc thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Ông Quang sợ nhiều người biết việc bán đất nên không muốn trực tiếp đứng lên bán nên tin tưởng ông, làm thủ tục chuyển nhượng sang tên ông để nhờ ông bán hộ. Ông Quang, bà Hạnh là vợ ông Quang và bố mẹ ông Quang cũng ký vào giấy bán đất cho ông. Sau đó ông có gặp ông Lương hỏi ông Lương có mua đất ông mới nhận chuyển nhượng của ông Quang không? Ông Lương đồng ý mua và thỏa thuận với giá 78.000.000 đồng. Khi trao đổi thỏa thuận mua bán không có vợ chồng ông Quang, bà Hạnh, thỏa thuận tại nhà ông. Ông Lương, bà Nga đưa tiền đặt cọc cho ông tại nhà ông, khi giao tiền có mặt ông, bà Nga, ông Lương ngoài ra không có ai khác. Khi ông Lương, bà Nga trả hết tiền cho ông có mặt ông, bà Nga, ông Hùng (người nhà bà Nga đi cùng), ông Tám là hàng xóm sang chơi chứng kiến. Ông viết chuyển nhượng cho ông Lương, bà Nga. Ông và vợ chồng ông Quang, ông Lương mang giấy chuyển nhượng giữa ông và ông Lương, giữa ông Quang và ông đến gặp ông Lê Quý Đĩnh cán bộ địa chính xã Kim Quan xem để làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi xem ông Đĩnh nói giấy viết tay ông Quang chuyển nhượng cho ông Vượng, ông Vượng lại chuyển nhượng sang cho ông Lương thủ tục qua nhiều bước nên ông Đĩnh hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng luôn từ ông Quang sang ông Lương. Vì ông Đĩnh nói thế nên ông Lương đã bỏ hợp đồng chuyển nhượng từ ông Quang sang cho ông và vợ chồng ông Quang ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông Lương. Ông Quang biết việc ông Lương vứt bỏ giấy mua bán với ông nên một thời gian sau ông Quang nói với ông là ông Quang kiện ông Lương đấy. Ông nói với ông Quang là chú không được làm như thế vì ông Quang cầm tiền rồi. Ông Quang nói với ông là “giấy mua bán đất với tôi họ bỏ rồi nên em kiện ông Lương đấy”. Ông Quang còn nói với ông “em kiện ông đừng có tham gia vào”. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Hạnh với ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Nga.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hạnh trình bày:

Ông Nguyễn Văn Quang là chồng bà, còn ông Lê Văn Lương và ông Nguyễn Văn Vượng là người cùng làng. Bà chỉ ký duy nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Lương tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan, ngoài ra bà không ký bất kỳ một Hợp đồng chuyển nhượng nào cho ông Vượng như ông Vượng và ông Lương khai. Mọi việc giao dịch chuyển nhượng là do ông Quang, bà không được bàn bạc, tham gia, mà bà chỉ ký các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, diện tích 190m² cho ông Lương. Hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất xong sẽ thanh toán đủ tiền. Sau đó ông Lương không thanh toán tiền cho vợ chồng bà. Khoảng tháng 10/2010 (âm lịch) bà có đến bảo ông Lương trả tiền cho gia đình bà thì ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Nga mỗi người viết cho bà một mảnh giấy: Ông Lương viết “đã đưa đủ số tiền 80.000.000đồng cho anh Vượng tại nhà anh Vượng”, bà Lê Thị Nga viết “đã giao đủ số tiền vào ngày 01/6/2009”. Như vậy, ông Lê Văn Lương chưa thanh toán tiền cho vợ chồng bà. Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Quang với ông Lê Văn Lương thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, diện tích 190 m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Nga trình bày:

Vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn Quang là người cùng làng. Do ông Nguyễn Văn Vượng giới thiệu cho vợ chồng bà biết có một thửa đất muốn bán. Ông Nguyễn Văn Vượng nói với ông giá 80.000.000 đồng. Ông Lương nói “giá cao quá rút xuống 78 triệu đồng thì ông mua”. Ông Vượng nói thửa đất đất số 179, tờ bản đồ số 8, diện tích 190 m² thuộc thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Văn Quang nhờ ông Vượng bán hộ.

Ông Vượng bảo bà là ông Vượng bán hộ ông Quang nên bà giao trước tiền đặt cọc cho ông Vượng 10.000.000 đồng có ghi giấy tờ tại nhà ông Vượng có ông Hùng, ông Tám, ông Quang và bà có mặt. Tiền đưa cho ông Vượng cầm, ông Quang không có ý kiến gì. Bà mua bán thỏa thuận với ông Vượng chứ không phải với ông Quang vì ông Quang đã bán cho ông Vượng, giữa ông Vượng và ông Quang có giấy viết tay là ông Quang bán thửa đất cho ông Vượng giá 70.000.000 đồng, có chữ ký của vợ chồng ông Quang, bà Hạnh và bố mẹ ông Quang. Ông Vượng đưa cho vợ chồng bà giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quang viết cho ông Vượng. Sau đó ông Lương, ông Vượng, ông Quang, bà Hạnh đến Ủy ban nhân dân xã Kim Quan làm giấy tờ. Ông Đinh địa chính nói giấy tờ viết tay giữa ông Quang và ông Vượng là không hợp lệ mà phải viết chuyển thẳng từ ông Quang sang ông Lương. Vì thế vợ chồng bà đã bỏ giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông Quang và ông Vượng đi. Ông Lương và bà yêu cầu ông Vượng phải bảo ông Quang cung cấp giấy tờ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Làm hợp đồng xong ở xã vợ chồng bà giao nốt số tiền còn lại là 68.000.000 đồng (sáu tám triệu đồng) nhưng trong giấy tờ chỉ ghi 70.000.000 đồng nhưng thực chất vợ chồng bà

nhận chuyển nhượng là 78.000.000 đồng. Khi giao nốt tiền cho ông Vương có bà, ông Quang, ông Vương, ông Hùng, ông Tám không có ông Lương; Ông Vương là người cầm tiền, ông Quang không có ý kiến gì.

Năm 2011 gia đình bà đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lương. Bà yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương với ông Quang và bà Hạnh. Ông Quang yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Kim Quan trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan cho thấy, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 08 diện tích 476 m² tại xã Kim Quan, huyện Thạch Thất đã được Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S223348 ngày 16/12/2002 đứng tên hộ ông Đỗ Văn Khải, trú tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Năm 2008 hộ ông Đỗ Văn Khải lập hợp đồng chuyển nhượng 190m² thuộc thửa số 79 nêu trên cho ông Nguyễn Văn Quang và bà Nguyễn Thị Hạnh, trú tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN037672 cấp ngày 31/12/2008 là thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08.

Ngày 21/8/2009 ông Nguyễn Văn Quang và bà Nguyễn Thị Hạnh có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Lương trú tại thôn 1, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích đất 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan với giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng. Ủy ban nhân dân xã Kim Quan đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng này. Vào tháng 3/2011 ông Quang có làm đơn ra Ủy ban nhân dân xã đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn Lương với lý do ông Lương chưa trả tiền cho ông Quang và Ủy ban nhân dân xã Kim Quan đã làm thủ tục hòa giải nhưng các bên không thống nhất nên Ủy ban nhân dân xã làm hồ sơ chuyển Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật. Việc ông Lê Văn Lương làm thủ tục đăng ký biến động và Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Lương.

Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190 m² tại xã Kim Quan, Ủy ban nhân dân xã Kim Quan đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2013/DS-ST ngày 12/9/2013 của Tòa án huyện Thạch Thất xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quang: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất lập ngày 21/8/2009 giữa ông Quang bà Hạnh và ông Lê Văn Lương; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất cấp cho ông Lương ngày 22/8/2011.

Ông Lương có đơn khiếu nại bản án sơ thẩm nói trên.

Quyết định Giám đốc thẩm số 08/2014/DS-GĐT ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2013/DS-ST ngày 12/9/2013 của Tòa án huyện Thạch Thất; giao hồ sơ vụ án về Tòa án huyện Thạch Thất xét xử lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án huyện Thạch Thất xử:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất đứng tên ông Lê Văn Lương được xác lập theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009.

Buộc ông Lương, bà Nga phải giao trả lại toàn bộ thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất cho ông Nguyễn Văn Quang.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 486978, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00202/1126/TTr cấp ngày 22/8/2011 mang tên ông Lê Văn Lương đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Chi nhánh Văn phòng quản lý đất đai huyện Thạch Thất, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dành quyền khởi kiện cho ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga yêu cầu ông Vượng thanh toán số tiền 78.000.000 đồng bằng một vụ kiện khác.

Buộc ông Nguyễn Văn Quang trả cho ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga số tiền là 5.320.000 đồng.

Ngày 25/6/2020, ông Lương và bà Nga có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông Quang bà Hạnh trình bày: Nếu ông Lương muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thì phải thanh toán trả cho vợ chồng ông giá trị thửa đất theo thời giá hiện tại.

Ông Lương bà Nga khẳng định đã đưa đủ tiền mua đất cho ông Vượng, trường hợp ông Quang bà Hạnh chưa nhận được tiền do ông Vượng giao lại thì ông, bà chỉ đồng ý trả cho ông Quang số tiền 70.000.000 đồng như giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2009.

Bà Thịnh trình bày: bà cho tiền ông Quang đứng tên mua thửa đất này mục đích là cho ông Quang, bà Hạnh làm nhà ở. Việc mua bán thửa đất này như nào bà không biết.

Luật sư Phạm Quốc Thanh và Luật sư Đỗ Thị Thúy Nga bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lương trình bày bản luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Lương và bà Nga, bác yêu cầu khởi kiện của ông Quang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hà Nội phát biểu ý kiến:

* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố

tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Nghị án; Các đương sự chấp hành tố quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

* Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hà Nội đề nghị HĐXX:

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Lương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quang về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2009 giữa ông Quang, bà Hạnh và ông Lương;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quang về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 22/8/2011 cho ông Lương.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2009 giữa ông Quang, bà Hạnh và ông Lương có hiệu lực pháp luật nhưng ông Lương vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho ông Quang bà Hạnh nên cần buộc ông Lương phải trả tiền cho ông Quang, bà Hạnh số tiền chuyển nhượng theo giá chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng là 70.000.000đ và phải chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ của số tiền này theo quy định tại Điều 305 Bộ luật dân sự 2005.

- Giành quyền khởi kiện cho ông Lương đòi số tiền 78.000.000 đồng đối với ông Vượng bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ-ọc thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về nguồn gốc thửa đất số 179, bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội:

Năm 2008 ông Nguyễn Văn Quang, vợ là Nguyễn Thị Hạnh nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Đỗ Văn Khải. Bà Thịnh mẹ ông Quang xác định số tiền mua đất bà cho ông Quang đứng tên mua của ông Khải vì bà xác định cho vợ chồng ông Quang thửa đất này làm nhà ở. Do đó, tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất cấp cho hộ gia đình ông Quang nhưng cần xác định thửa đất này là tài sản chung của ông Quang, bà Hạnh nên ông Quang, bà Hạnh có toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này cho người khác theo quy định pháp luật.

2. Về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Quang bà Hạnh và ông Lương:

Theo ông Quang thì ông có nhờ ông Vượng môi giới bán thửa đất này và ông Vượng giới thiệu ông Lương mua; ông Lương và ông có trao đổi và thống nhất giá chuyển nhượng là 70.000.000đ; ngày 21/8/2009 vợ chồng ông cùng ông Lương, ông Vượng ra UBND xã Kim Quan để lập hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng ông sang ông Lương.

Hợp đồng chuyển nhượng do ông Khá cán bộ Tư pháp UBND xã Kim Quan lập, vợ chồng ông và ông Lương ký, Chủ tịch xã ký và đóng dấu xác nhận. Việc ông Lương bà Nga trả tiền cho ông Vượng ông không được biết, ông không nhờ ông Vượng nhận tiền bán đất của ông Lương và ông Vượng cũng không đưa cho ông tiền ông Vượng đã nhận của ông Lương, bà Nga. Với lý do ông chưa nhận được tiền do ông Lương trả nên ông đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 21/8/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất đã cấp cho ông Lương ngày 22/8/2011.

Tại bản khai ngày 13/5/2013 (BL 194) ông Lương khai: ông Vượng nói với ông là có thửa đất của ông Quang nhờ bán hộ, ông Vượng giới thiệu ông mua đất của ông Quang; ông có gặp ông Quang và hai bên thống nhất giá cả là 70.000.000đ. Ngày 21/8/2009 ông và vợ chồng ông Quang ra UBND xã Kim Quan ký hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng 70.000.000đ ông đưa cho ông Vượng làm 2 lần: lần 1 là 10.000.000đ vào ngày nào ông không nhớ, lần 2 số tiền 60.000.000đ vào khoảng ngày 27/8/2009 còn ông Vượng đưa số tiền này lại cho ông Quang không thì ông không biết. Sau đó, ông Lương lại khai: Ông Quang đã viết giấy bán cho ông Vượng, ông và ông Vượng thống nhất giá là 78 triệu đồng, ông đặt cọc cho ông Vượng 10 triệu đồng và ông Vượng viết giấy bán cho ông sau đó ông cùng ông Vượng, ông Quang ra UBND xã Kim Quan để hỏi thủ tục chuyển nhượng thì được cán bộ địa chính là ông Đinh hướng dẫn làm thủ tục từ vợ chồng ông Quang, bà Hạnh sang cho ông nên ông Quang, bà Hạnh đã ra UBND xã Kim Quan ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp sang cho ông; ông mua bán trực tiếp từ ông Vượng chứ không mua bán với ông Quang vì ông Quang đã bán cho ông Vượng.

Lời khai của ông Đinh nguyên cán bộ địa chính thời kỳ năm 1993-2018 xác nhận có việc ông Quang, ông Vượng và ông Lương gặp ông hỏi thủ tục chuyển nhượng đất; sau khi kiểm tra các giấy tờ các bên xuất trình ông thấy tên chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Quang bà Hạnh, giấy mua bán viết tay giữa ông Quang bà Hạnh với ông Vượng, giấy mua bán viết tay giữa ông Vượng và ông Lương nên có hướng dẫn lập hợp đồng chuyển nhượng thẳng từ vợ chồng ông Quang sang cho ông Lương cho nhanh, gọn. Việc lập hợp đồng do cán bộ tư pháp xã là ông Khá lập.

Lời khai của ông Nguyễn Tứ Khá nguyên cán bộ Tư pháp xã Kim Quan xác nhận ông có biết việc ông Quang do nợ ông Vượng nên bán đất cho ông Vượng và ông Vượng bán đất cho ông Lương; ông chỉ xác nhận chữ ký của ông Lương, ông Vượng, bà Hạnh.

HĐXX xét thấy: Ông Vượng, ông Lương không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng giữa ông Quang cho ông Vượng và giấy chuyển nhượng giữa ông Vượng cho ông Lương. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của ông Đinh là cán bộ địa chính là người trực tiếp kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng và hướng dẫn thủ tục chuyển nhượng cho ông Quang, ông Vượng, ông Lương và lời khai của ông Khá là cán bộ Tư pháp người đã thảo Hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên thì có căn cứ xác định ông Quang có viết giấy chuyển nhượng cho Vượng và ông Vượng có viết giấy chuyển nhượng cho ông Lương và ông Quang bà Hạnh là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lương để hủy giấy chuyển nhượng từ ông Quang sang ông Vượng, từ ông Vượng sang ông Lương và ông Vượng đã

đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Quang bà Nga cho ông Lương để ông Lương làm thủ tục sang tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, theo lời khai của chính ông Lương ngày 13/5/2013 thì có căn cứ xác định việc ông Quang ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vượng chỉ là hình thức để nhờ ông Vượng tìm khách bán hộ đất cho ông Quang chứ hai bên thực tế không có việc chuyển nhượng cho nhau và ông Lương cũng đã biết điều này nên đã trực tiếp thỏa thuận giá cả với ông Quang.

Do ông Quang và ông Lương trực tiếp thỏa thuận giá cả với nhau như lời khai của ông Lương ngày 13/5/2013 và việc ông Quang bà Hạnh ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lương thì cần xác định có việc chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Quang sang cho ông Lương. Tại phiên tòa hôm nay, ông Lương và ông Quang, bà Hạnh đều xác định khi tham gia ký kết hợp đồng đều trong tình trạng sức khỏe bình thường, các bên đều tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Hợp đồng được UBND xã Kim Quan chứng thực hợp lệ. Tuy ông Quang đã khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng từ tháng 3/2011 nhưng mặc dù biết UBND huyện Thạch Thất đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Lương nhưng ông Quang cũng không có đơn đề nghị UBND huyện Thạch Thất dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương và UBND huyện Thạch Thất cũng không biết việc Tòa án huyện Thạch Thất đang thụ lý đơn khởi kiện của ông Quang nên việc UBND huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương ngày 21/8/2011 là đúng quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quang và ông Lương lập ngày 21.8.2009 đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 21.8.2009 tại UBND xã Kim Quang thì ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Lương phải trả tiền cho vợ chồng ông Quang. Việc ông Lương khai đã trả số tiền 78 triệu cho ông Vượng và ông Vượng xác nhận đã nhận đủ 78 triệu đồng do ông Lương, bà Nga đưa nhưng không chứng minh được việc ông Quang đồng ý hoặc ủy quyền cho ông Vượng nhận tiền, không chứng minh được ông Vượng đã đưa tiền cho ông Quang; lời khai làm chứng của ông Hùng và ông Tám về việc ông Lương trả tiền đất cho ông Vượng có sự có mặt và đồng ý của ông Quang là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, cần chấp nhận lời khai của ông Quang, xác định ông Lương chưa trả tiền mua đất cho vợ chồng ông Quang.

Theo quy định tại Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán*”

Như vậy, ông Lương phải trả cho ông Quang số tiền trị giá đất là 70.000.000đ và phải trả lãi của số tiền này tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 21/8/2009 cho đến khi xét xử sơ thẩm là ngày 18/6/2020 với mức lãi suất cơ bản là 9%/năm là:

$70.000.000đ \times 9\%/năm \times 10 \text{ năm } 9 \text{ tháng } 27 \text{ ngày} = 68.197.500 \text{ đồng}$

Tổng cộng ông Lương phải thanh toán trả ông Quang, bà Hạnh số tiền là: $70.000.000đ + 68.197.500đ = 138.197.500 \text{ đồng}$.

3. Giành quyền khởi kiện cho ông Lương, bà Nga đòi số tiền 78.000.000 đồng đối với ông Vượng bằng vụ án khác.

4. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất cấp cho ông Lương ngày 22/8/2011: Do UBND huyện Thạch Thất đã có Quyết định số 6700/QĐ-UBND ngày 22/9/2014 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lương ngày 22/8/2011 do thực hiện Bản án sơ thẩm số 09/2013/DS-ST ngày 12/9/2013 của Tòa án huyện Thạch Thất nên không chấp nhận yêu cầu của ông Quang về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Thạch thất đã cấp cho ông Lương ngày 21/8/2011.

Ông Lương có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 179, bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội theo quy định pháp luật.

Đề nghị của Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

5. Về án phí DSST: Ông Quang phải chịu án phí DSST cho yêu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông không được chấp nhận là 300.000đ.

Ông Lương phải chịu án phí DSST trên số tiền phải thanh toán trả ông Quang. Tuy nhiên do ông Lương là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông Lương.

6. Án phí DSPT: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Lương và bà Nga không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất.

Cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2009 tại UBND xã Kim Quan giữa ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Lê Văn Lương.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2009 giữa ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Hạnh với ông Lê Văn Lương tại UBND xã Kim Quan về thửa đất số 179, bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Lê Văn Lương có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Quang số tiền là 138.197.500đ (*một trăm ba mươi tám triệu, một trăm chín mươi bảy ngàn, năm trăm đồng*)

4. Ông Lê Văn Lương có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 179, bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội theo quy định pháp luật.

5. Giành quyền khởi kiện cho ông Lương, bà Nga đòi số tiền 78.000.000 đồng đã đưa cho ông Vương bằng vụ án khác

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, đối với các khoản tiền bên phải thi hành án phải thi hành mà chưa thi hành thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm :

7.1. Ông Nguyễn Văn Quang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000d (*ba trăm ngàn đồng*).

Số tiền tạm ứng án phí 1.750.000đ (*một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) theo phiếu thu AL/2010/0005124 ngày 12/5/2011 ông Quang đã nhận lại tại cơ quan Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất.

8.2. Ông Lê Văn Lương được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương bà Nga không phải chịu án phí Lê Văn, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0011545; 0011546 cùng ngày 10/7/2020 của Chi cục THA dân sự huyện Thạch Thất.

9. Tr-ờng hợp bản án, quyết định đ-ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự ng-ời đ-ợc thi hành án dân sự, ng-ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c-ỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ-ợc thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TANDH.Thạch Thất;
- VKSND Hà Nội
- Chi cục THADSH Thạch Thất;
- Cục THADSTP Hà Nội
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy

1. Tại phiên tòa hôm nay, ông Quang đề nghị nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Lương phải trả cho vợ chồng ông số tiền trị giá đất theo giá thị trường là.....

Nhận thấy, việc ông Quang chưa nhận được tiền bán đất cho ông Lương cũng do một phần lỗi của ông Quang do ông Quang viết giấy chuyển nhượng cho ông Vương, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vương giữ để giao cho ông Lương và sau khi ký hợp đồng các bên không thỏa thuận dứt khoát ba bên về việc giao nhận tiền cho nhau. Do đó, ông Quang cũng phải chịu trách nhiệm về phần lỗi của mình. Phía ông Lương không trực tiếp trả tiền cho bên bán là vợ chồng ông Quang mà lại chuyển tiền cho ông Vương nhưng không có bằng chứng xác thực là ông Quang ủy quyền cho ông Vương nhận thay. Như vậy, cả hai bên cùng có lỗi trong việc ông Quang chưa nhận được tiền.

Theo Biên bản định giá ngày.....thì trị giá diện tích đất tranh chấp là: $2.500.000đ \times 190m^2 = 475.000.000đ$, chênh lệch so với giá thời điểm chuyển nhượng là: $405.000.000đ$. do lỗi hai bên ngang nhau nên ông Lương phải trả ông Quang số tiền là: $70.000.000đ + 202.500.000đ = 275.000.000đ$.

Qua lời khai của các bên đương sự và lời làm chứng của ông Đinh, ông Khả thì có cơ sở để xác định: Ông Quang có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Vương trước khi ông Vương lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lương; tiền chuyển nhượng cả ông Quang và ông Vương, ông Lương đều ghi trên giấy tờ là $70.000.000đ$ là giá trị thực của thửa đất mà các bên thỏa thuận khi thiết lập giao dịch chuyển nhượng với nhau. Ông Lương đã trả đủ số tiền này cho ông Vương vì tin vào giấy chuyển nhượng từ ông Quang cho ông Vương và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Vương. Do đó, cần xác định thực chất quan hệ hợp đồng chuyển nhượng là giữa ông Vương và ông Lương, bà Nga chứ không phải trực tiếp giữa vợ chồng ông Quang và ông Lương; việc vợ chồng ông Quang bà Hạnh ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lương ngày 21/8/2009 tại UBND xã Kim Quan chỉ nhằm hợp thức hóa thủ tục giấy tờ cho việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Quang cho ông Vương và giữa ông Vương cho ông Lương. Do không có quan hệ hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp trên thực tế giữa vợ chồng ông Quang và vợ chồng ông Lương nên ông Lương trả tiền trực tiếp cho ông Vương mà không trả tiền trực tiếp cho ông Quang bà Hạnh. Chính bản thân ông Quang cũng thừa nhận: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lương tại UBND xã Kim Quan thì vợ chồng ông cũng ra về ngay mà không yêu cầu ông Lương phải trả tiền cho vợ chồng ông theo như thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng là: “*Sau khi ký xong, thanh toán gọn*” và không yêu cầu giữ lại bản hợp đồng nào; sau một thời gian vợ chồng ông Quang đến gặp vợ chồng ông Lương hỏi về việc trả tiền mua đất thì ông Lương và bà Nga viết cho ông Quang tờ giấy ghi đã trả tiền cho ông Vương, ông Quang bà Hạnh cầm giấy này về mà không có ý kiến gì; cho đến năm 2011 (2 năm sau khi ký hợp đồng) khi mẹ ông Quang là bà Thịnh ra trồng sắn mới xảy ra tranh chấp, lúc đó ông Quang mới đề nghị hủy hợp đồng vì cho rằng chồng ông Lương chưa trả tiền mua đất.

Do đó, việc bản án sơ thẩm cho rằng vợ chồng ông Quang và vợ chồng ông Lương có quan hệ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tranh chấp và vợ chồng ông Lương chưa trả tiền cho vợ chồng ông Quang; việc ông Lương trả tiền đất cho ông Vượng là không đúng đối tượng nên đã chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 21/8/2009 tại UBND xã Kim Quan; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất cấp cho ông Lương ngày/10/2011 là không đúng.

Vợ chồng ông Quang đã ký giấy bán đất cho ông Vượng để từ đó ông Vượng viết giấy bán đất cho ông Lương. Vợ chồng ông Lương đã trả hết tiền mua đất cho ông Vượng và vợ chồng ông Quang đã ký giấy bán đất cho ông Lương để hợp thức hóa việc chuyển nhượng cho ông Lương, ông Lương được coi là ông Lương được UBND huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa.....khi Tòa án chưa thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của ông Quang và không có đơn khiếu nại hay đề nghị của vợ chồng ông Quang gửi UBND huyện Thạch Thất về việc dừng việc cấp giấy chứng nhận cho ông Lương nên việc cấp giấy chứng nhận cho ông Lương của UBND huyện Thạch Thất là đúng pháp luật. Trường hợp ông Vượng là bên mua đất của vợ chồng ông Quang chưa trả tiền cho vợ chồng ông Quang thì ông Quang có quyền yêu cầu ông Vượng trả tiền cho vợ chồng ông chứ không phải đòi ông Lương.

Việc ông Quang cho rằng do trước đó ông vay nợ ông Vượng 05 triệu đồng có thể chấp sổ đỏ thửa đất số..... cho ông Vượng và chỉ nhờ ông Vượng tìm người mua đất còn việc thỏa thuận mua bán trực tiếp giữa vợ chồng ông và ông Lương chứ ông không viết giấy bán đất cho ông Vượng

Lương mà chỉ có quyền đòi tiền chuyển nhượng từ ông Vượng nếu cho rằng ông Vượng chưa trả tiền mau thửa đất này.

.....

.....

Ông Lương đã được UBND huyện Thạch Thất cấp GCNQSD thửa đất này từ ngày..../10/2011 nên quyền sử dụng đất đã thuộc vợ chồng ông Lương. Năm 2009 ông Nguyễn Văn Quang chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Lương thuộc thửa đất số 179, bản đồ số 08 theo kết quả đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan ngày 21/8/2009

[2.2] Xét các căn cứ và tài liệu, chứng cứ các bên xuất trình để chứng minh quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190 m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch thất, thành phố Hà Nội đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lê Văn Lương.

[2.3] Theo các tài liệu chứng cứ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quang và bà Nguyễn Thị Hạnh xuất trình:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- Sổ hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân của ông Nguyễn Văn Quang (bản photo).
- Giấy bà Lê Thị Nga viết tay cho bà Hạnh (bản chính)

- Giấy viết tay do ông Lê Văn Lương viết nội dung “Ông Vượng đã nhận đủ số tiền tôi đã giao ở trên.

- Biên bản lấy lời khai của ông Quang .

Ông Quang cho rằng ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga chưa thanh toán tiền cho ông. Ông chưa được nhận tiền. Không có giấy tờ nào thể hiện là ông nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương, bà Nga. Tại Tòa án ông Lương và bà Nga nói đã thanh toán tiền cho ông nhưng cũng không có giấy tờ gì chứng minh việc thanh toán tiền.

[2.4] Theo các tài liệu chứng cứ do ông Lê Văn Lương xuất trình:

- Chứng minh thư nhân dân của ông Lê Văn Lương

- Sổ hộ khẩu (bản phô tô)

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Văn Lương (bản phô tô)

Ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Nga cho rằng ông, bà mua bán với ông Vượng. Ông Vượng là người viết giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà. Chính ông bà là người đưa tiền cho ông Vượng. Khi trả tiền ông bà trả tiền cho ông Vượng ông Quang có mặt tại đó, ngoài ra còn có ông Hùng, ông Tám chứng kiến. Sau khi thanh toán tiền xong, ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Nga yêu cầu ông Vượng có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho ông, bà. Ông Vượng yêu cầu ông Quang, bà Hạnh đến Ủy ban nhân dân xã Kim Quan làm thủ tục. Tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan ông Lương xuất trình hợp đồng chuyển nhượng từ ông Quang sang ông Vượng, và hợp đồng chuyển nhượng từ ông Vượng sang ông Lương. Ông Đinh địa chính xã Kim Quan hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Quang sang ông Lương. Không phải làm thủ tục ông Quang sang ông Vượng, sau đó từ ông Vượng sang ông Lương. Chính vì vậy ông Lương đã bỏ hợp đồng chuyển nhượng ông Quang sang ông Vượng tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan. Ông Quang biết được nên đã kiện lại ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga. Ông Lương, bà Nga không đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Văn Quang là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Lương, bà Nga yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3]. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. Ông Nguyễn Văn Quang chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Lương được xác lập theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Các bên đến Ủy ban nhân dân xã Kim Quan làm thủ tục.

Ông Quang cho rằng ông chưa nhận được tiền chuyển nhượng đất của ông Lê Văn Lương cho nên ông không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lương. Lời khai của ông Nguyễn Văn Vượng tại biên bản hòa giải, tại biên bản đối chất ông Nguyễn Văn Vượng thừa nhận: Ông Nguyễn Văn Quang nợ nần nhiều và sợ nhiều người đến hỏi nợ khi biết ông Quang bán đất. Nên ông Quang làm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Vượng. Nhưng thực chất là nhờ ông Nguyễn Văn Vượng đứng ra bán hộ ông Quang. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vượng có ông Quang, vợ ông Quang là bà Nguyễn Thị Hạnh, bố ông Quang (đã chết), mẹ ông Quang là bà Cấn Thị Thịnh cũng ký vào hợp đồng. Ông Nguyễn Văn Vượng đứng ra bán thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Quang cho ông Nguyễn Văn Vượng. Khi ông Vượng đứng ra bán đất cho ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Nga. Ông Vượng với ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga thực hiện việc giao kết, ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận giá cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 78.000.000 đồng. Tiền là của ông Lê Văn Lương, bà Lê Thị Nga trực tiếp đưa cho ông Vượng. Những lần giao tiền cho ông Vượng có ghi giấy tờ. Trục tiếp ông Nguyễn Văn Vượng đưa tiền cho ông Quang tại nhà ông Vượng. Hai bên không viết giấy với nhau. Khi bà Nga trả tiền ông Vượng tại nhà ông Vượng có bà Nga, ông Hùng, ông tám chứng kiến. Ông Vượng thừa nhận có nhận tiền của ông Lương và bà Nga. Có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Vượng với ông Lê Văn Lương. Sau đó ông Vượng, ông Lương, ông Quang, bà Hạnh ra Ủy ban nhân dân xã Kim Quan làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương. Tại đây các bên ký các giấy tờ có sự chứng kiến của ông Lê Quý Đĩnh – Cán bộ địa chính xã Kim Quan, ông Nguyễn Tứ Khá – Tư pháp xã Kim Quan. Ông Hựu - Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Kim Quan ký hồ sơ ông Nguyễn Văn Quang chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga. Những giấy tờ ông Vượng đưa hết cho ông Lương và bà Nga.

Tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan có ông Vượng, ông Lê Văn Lương, ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Hạnh. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Lê Văn Lương, ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Hạnh thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190 m² sang tên bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn Lương.

Ông Quang cũng thừa nhận tại Ủy ban nhân dân xã Kim Quan ông và bà Hạnh cũng ký toàn bộ giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga. Sau khi hoàn thiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã thì ông Khá đưa toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng cùng các giấy tờ có liên quan đưa cho ông Lê Văn Lương đến Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội để cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Lương.

Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Quang gồm có: Ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Hạnh, bà Cấn Thị Thịnh, ông Nguyễn Văn Đài, cháu Nguyễn Thị Hoa - sinh năm 2005, Nguyễn Thành Chung - sinh năm 2008. Ông Nguyễn Văn Đài chết ngày 18/12/2013.

Việc giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn Quang với ông Lê Văn Lương vi phạm hình thức, trái với điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, có nhiều lỗi vi phạm về nội dung cũng như về hình thức của hợp đồng đã dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo quy định tại điều 122, 127 Bộ luật dân sự.

Theo quy định tại điều 122, 127, 136, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và mục 2.3 của phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự trái với quy định về hình thức của pháp luật về thủ tục giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quang và ông Lương được xác lập tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, diện tích 190 m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch thất, thành phố Hà Nội xác lập năm 2009 giữa ông Quang và ông Lương vô hiệu, lỗi hoàn toàn do ông Quang.

Xác định về lỗi: Ông Quang và ông Lương không thực hiện đúng hình thức của hợp đồng, dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ông Lương có trách nhiệm trả lại ông Quang thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, diện tích 190 m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch thất, thành phố Hà Nội.

Ông Vượng thừa nhận có nhận tiền của ông Lương và bà Nga giao. Ông Lương giao tiền cho ông Vượng, chứ ông Lương không giao tiền cho ông Quang. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến ông Lương và ông Quang. Hậu quả pháp lý chưa xảy ra đối với ông Quang và ông Lương. Ông Lương đưa tiền cho ông Vượng số tiền 78.000.000 đồng. Ông Lương và bà Nga giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác đối với số tiền ông Vượng đã nhận là 78.000.000 đồng.

Theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3, Điều 105 của Luật Đất đai là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.

Trên thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190 m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội ông Lương, bà Nga đã trồng cây cối và tường bao trị giá 5.320.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quang và ông Lương bị vô hiệu, ông Quang phải trả ông Lương số tiền 5.320.000 đồng.

Vụ án dân sự do Tòa án nhân dân cấp huyện thụ lý trước ngày 01-7-2016 quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà quyết định đó rõ ràng trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và phải hủy quyết định đó mới bảo đảm giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì căn cứ khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án nhân dân cấp huyện đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Nếu Tòa án nhân dân cấp huyện đã chuyển hồ sơ vụ việc cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh và Tòa án nhân dân cấp tỉnh đã thụ lý thì Tòa án nhân dân cấp tỉnh tiếp tục giải quyết.

[4] Về án phí: Ông Lương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 122, 127, 128, 136, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Quang.

Xử: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất đứng tên ông Lê Văn Lương được xác lập theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009.

Buộc ông Lương, bà Nga phải giao trả lại toàn bộ thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất cho ông Nguyễn Văn Quang.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 486978, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00202/1126/TTr cấp ngày 22/8/2011 mang tên ông Lê Văn Lương đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 08, diện tích 190m² tại thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Chi nhánh Văn phòng quản lý đất đai huyện Thạch Thất, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dành quyền khởi kiện cho ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga yêu cầu ông Vượng thanh toán số tiền 78.000.000 đồng giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Buộc ông Nguyễn Văn Quang trả cho ông Lê Văn Lương và bà Lê Thị Nga số tiền là 5.320.000 đồng.

Kể từ khi ng-ời đ-ợc thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ng-ời phải thi hành án không chịu thi hành còn phải chịu thêm khoản lãi suất theo mức lãi suất quá hạn do ngân hàng nhà n-ớc công bố tại thời điểm thi hành án t-ơng ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Tr-ờng hợp bản án, quyết định đ-ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự ng-ời đ-ợc thi hành án dân sự, ng-ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c-ỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ-ợc thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Về án phí: Ông Lương phải chịu 300.000đồngán phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Quang phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng. Số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí theo phiếu thu AL/2010/0005124 ngày 12/5/2011 ông Quang đã nhận lại tiền tại cơ quan Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất.

□n xử công khai sơ thẩm, ông Quang, bà Hạnh, ông Lương, bà Nga, bà Thịnhcó quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án. Ông Nguyễn Văn Vượng, Ủy ban nhân dân xã Kim Quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSNDTP Hà Nội;
- Các đ-ơng sự;
- THA, VKSND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THA huyện Thạch Thất;
- L- u HS, VP.

TM. HỘI □□NG X□T X□ S□ THỘM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Yên

HỘI THỌ

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSNDTP Hà Nội;
- Các đ-ơng sự;
- THA, VKSND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THA huyện Thạch Thất;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỰ THỌ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- *L-u HS, VP.*

Nguyễn Thị Ngọc Yên

HỘI THỘM NHÂN DÂN

THỘM PHÂN - CHỖ TO PHÂN TOÀ

