

Bản án số: 373/2021/DS-PT

Ngày: 25/10/2021

*V/v: Tranh chấp HĐ chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Thu Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2020/DSPT ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, TP Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2021/QĐXX-PT ngày 30/6/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn T N, sinh năm 1981.

HKTT: Phòng 912 tòa nhà K, quận H, Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Số 28, phố X, quận T, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn T H, sinh năm 1981; HKTT: Phòng A303, tập thể Đ, phường T, quận Đ, Hà Nội (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn T T, sinh năm 1959.

HKTT: Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội.

Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam T - Bộ Công an.

Địa chỉ: Xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm T H, sinh năm 1975.

HKTT: Thôn C, xã B, huyện T, Hà Nội.

Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam T - Bộ Công an.

Địa chỉ: Xã M, huyện T, Hà Nội (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn T G, sinh năm 1974.

Nơi làm việc cuối cùng: Công an quận H, TP Hà Nội (vắng mặt).

3. Bà Hoàng T B, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 166 T, quận C, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng T B:

Anh Nguyễn K B, sinh năm 1992; HKTT: Xóm 6A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ liên hệ: Số 166 T, quận C, Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng T B:

Luật sư Nguyễn H T thuộc Văn phòng Luật sư H và anh em, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

4. Văn phòng Công chứng H

Địa chỉ: 74 N H, quận H, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đ T - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

5. Văn phòng Công chứng M

Địa chỉ: Số 3 T, quận H, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn V L - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn T N (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2010 của nguyên đơn là Bà Nguyễn T N và các bản khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thông qua người trung gian là bà Nguyễn T H (Kim Anh) giới thiệu, ngày 08/7/2009 bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn T T thửa đất diện tích 72m² tại Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng Công chứng H.

Bà đã giao đủ tiền mua thửa đất cho bà T thông qua bà Hằng nhưng không viết giấy tờ vì khi đó bà T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Sau khi mua bán xong, bà T xin ở lại nhà đất này 2 tháng để thu xếp chỗ ở mới và được bà đồng ý.

Do bà mới ở nước ngoài về không hiểu rõ thủ tục hành chính nên có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà Hằng để nhờ bà Hằng ông Nguyễn Đức Dung là con trai bà T làm thủ tục sang tên và xin phép sửa chữa nhà. Sau thời gian chờ đợi bà không nhận được GCNQSDĐ mang tên bà, bà đã nhiều lần thúc giục và yêu cầu bà Hằng trả lại giấy tờ nhưng không được nên bà không làm được thủ tục sang tên, bà T cũng không chịu bàn giao nhà đất cho bà như đã cam kết. Khi kiểm tra tình trạng nhà đất, bà mới biết bà T lại chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Phạm T H, hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng và sang tên cho bà H. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H lại chuyển nhượng cho bà Hoàng T B. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà T với bà H và giữa bà H với bà B thế nào bà không hề hay biết. Nay bà khởi kiện, đề nghị Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà T là hợp pháp và có hiệu lực thực hiện vì hợp đồng này bà là người ký đầu tiên đã được công chứng theo quy định của pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm T H; Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H và giữa bà H với bà B vì các Hợp đồng này đều lập sau hợp đồng của bà là giả tạo nên không có giá trị pháp lý.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2010, bị đơn là bà Nguyễn T T trình bày: Bà không chuyển nhượng thửa đất này cho bà Ngọc và Hậu.

Năm 2009, bà cần tiền đầu tư làm ăn nên có vay của bà Kim số tiền 1,5 tỷ đồng thông qua trao đổi, thỏa thuận trực tiếp với bà Thanh (bà không biết họ tên đầy đủ và địa chỉ của bà Thanh, bà cũng không biết bà Kim). Bà Thanh yêu cầu bà phải thế chấp giấy tờ nhà đất khi vay tiền nên có gọi bà ra Phòng Công chứng để làm thủ tục. Khi đến phòng Công chứng, bà Thanh có đưa ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bảo bà ký vào, bà có nói bà không bán đất thì bà Thanh nói là đây chỉ là hình thức bảo đảm cho khoản tiền bà vay của bà Kim chứ không phải chuyển nhượng đất nên bà đã đồng ý ký vào nhưng không đọc nên không biết nội dung Hợp đồng ghi cụ thể những gì.

Thực tế, bà chỉ nhận được 1,3 tỷ đồng từ bà Thanh đưa nhưng phải viết giấy nhận số tiền 1,5 tỷ đồng vì bà Thanh cắt lại 200.000.000 đồng nói đây là tiền lãi của 20 ngày. Sau khi nhận đủ 1,3 tỷ đồng, bà đã giao GCN quyền sử dụng đất của bà cho bà Thanh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy nhận tiền cũng

do bà Thanh giữ, bà không cầm giấy tờ gì. Quá 20 ngày bà không trả được nợ, bà Thanh và bà Kim đến nhà bà đòi tiền nên bà đã vay của bà Phạm T H 1,3 tỷ đồng để trả cho bà Thanh. Khi cho vay tiền, bà H cũng yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà cũng nói rõ là không bán đất mà chỉ ký để bảo đảm cho khoản vay, bà H đồng ý. Tại phòng Công chứng, bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, bà H chuyển 01 tỷ đồng cho bà Thanh, bà Thanh giao lại GCN quyền sử dụng đất của bà cho bà H nhưng bà phải viết giấy nhận của bà H số tiền là 1,3 tỷ đồng vì bà H cắt lại 300.000.000 đồng tiền lãi của 20 ngày.

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên thửa đất của bà đã có nhà 3 tầng. Chữ ký trong hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Ngọc và giữa bà và bà H đúng là chữ ký của bà nhưng thực chất không phải bà bán đất mà chỉ là hình thức để đảm bảo cho khoản tiền vay. Bà Ngọc khởi kiện yêu cầu bà thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Ngọc, bà không đồng ý. Bà xác nhận hiện nay bà còn nợ bà H 1,3 tỷ đồng, nợ bà Thanh 500 triệu đồng và tiền lãi của 2 khoản vay này, bà đề nghị được thanh toán nợ cho bà H và bà Thanh để giữ lại thửa đất. Tất cả các giấy tờ liên quan bà không giữ mà do bà H cầm hết, việc bà H đi sang tên nhà đất thế nào bà không biết. Do hiện nay bà đang phải chấp hành án tại trại giam, không có điều kiện tham gia tố tụng nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:

- **Bà Phạm T H trình bày:** Ngày 31/12/2009 tại Văn phòng Công chứng M, bà và bà T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích 72m2 có địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội với giá 500.000.000đ. Bà đã giao đủ tiền cho cả ba mẹ con bà T, không có sự chứng kiến của Công chứng viên và không lập văn bản giao nhận tiền.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền xong thì bà T có giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng và một số giấy tờ liên quan khác để bà đi làm thủ tục sang tên, sau đó bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên bà cho bà T mượn tạm để ở. Bà không cho bà T vay tiền, việc chuyển nhượng thửa đất giữa bà và bà T là ngay thẳng và đã được hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ngọc.

Bà thấy việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất giữa bà Ngọc và bà T có nhiều vấn đề mâu thuẫn. Đây là giao dịch nhằm che dấu một giao dịch khác vì việc giao nhận tiền giữa bà Ngọc và bà T không diễn ra mà lại thông qua bà Hằng nhưng bà Hằng lại là người không có quyền sử dụng đất. Bà Ngọc khai đã mua nhà rồi nhưng

hai bên không có việc giao nhận nhà. Bà Ngọc khai đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hằng để nhờ bà Hằng đi làm thủ tục sang tên nhưng thực tế bà T vẫn là người giữ GCN nên mới có để giao cho bà. Hiện nay nhà đất đã mang tên bà và bà đang thế chấp cho bà Hoàng T B, việc thế chấp có lập văn bản có công chứng chứng thực, toàn bộ giấy tờ công chứng do bà B giữ. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án vì bà đang phải đi chấp hành án nên không có điều kiện tham gia tố tụng.

- **Ông Nguyễn T G** (chồng bà H) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có bản khai và không tham gia tố tụng.

- **Bà Hoàng T B trình bày:** Ngày 02/4/2010, vợ chồng bà Phạm T H và ông Nguyễn T G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất nêu trên cho bà. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Việt Tín có ghi giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng nhưng giá thực tế bà trả là 02 tỷ đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều có mặt và cùng ký trước mặt Công chứng viên. Ký xong thì bà giao tiền cho bà H và nhận từ bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 03 bản Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Năm 2011, bà đến Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gia Lâm nộp hồ sơ, giấy tờ làm thủ tục sang tên nhà đất. Ngày 25/6/2014, bà nhận được văn bản trả lời là hồ sơ của bà chưa đủ điều kiện sang tên do thửa đất đang có tranh chấp nên chưa đủ cơ sở trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận cho bà.

Về nguồn gốc thửa đất này trước đó là của ai, chuyển nhượng qua những người nào, bà không biết. Bà chỉ biết bà Phạm T H là người đứng tên trong Giấy chứng nhận và là chủ sử dụng hợp pháp nên bà mua của bà H. Nay bà Ngọc khởi kiện tranh chấp nhà đất này, bà không đồng ý với yêu cầu của bà Ngọc và không đồng ý với ý kiến của bà T.

Ngày 12/9/2019, bà B nộp đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà H, ông Giáp và bà là hợp pháp. Bà H, ông Giáp và bà T phải trả lại cho bà thửa đất nêu trên.

- **Đại diện Văn phòng Công chứng H và Đại diện Văn phòng Công chứng M đều có ý kiến:** Trình tự, thủ tục công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên được Công chứng viên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do đặc thù công việc nên đại diện Văn phòng Công chứng xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DSST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, TP Hà Nội đã xử:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 76.9m² ở Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội giữa bà Nguyễn T T với Bà Nguyễn T N công chứng ngày 08/7/2009. Buộc bà Nguyễn Thị Tĩnh phải bồi thường cho Bà Nguyễn T N số tiền 922.800.000đ.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 76.9m² ở Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội giữa bà Nguyễn T T với bà Phạm T H công chứng ngày 31/12/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 76.9m² ở Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội giữa bà Phạm T H, ông Nguyễn T G với bà Hoàng T B công chứng ngày 02/4/2010 là hợp pháp.

Bà Hoàng T B có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo các quy định về pháp luật đất đai.

3. Chi phí tố tụng: Bà T phải trả bà Ngọc 2.000.000 đồng.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 03/02/2020, Bà Nguyễn T N (nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2009 giữa bà và bà T là hợp pháp, buộc bà T phải bàn giao nhà đất và phối hợp sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Phạm T H; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm T H và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Hoàng T B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn T H đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn T N giữ nguyên ý kiến và yêu cầu kháng cáo của bà Ngọc, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Ngọc, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngọc và bà T; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm T H và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Hoàng T B.

- Ông Nguyễn K B đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng T B giữ nguyên ý kiến và yêu cầu độc lập của bà B. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Ngọc và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Luật sư Nguyễn H T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng T B trình bày: Mặc dù bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngọc là người đầu tiên nhưng bà Ngọc đã không thực hiện quy định về việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực khi đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng bà Ngọc đã không thực hiện nên vô hiệu. Bà H khi nhận chuyển nhượng thửa đất này của bà T đã kê khai đăng ký nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà H là hợp pháp và có hiệu lực. Bà H đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H có quyền chuyển nhượng cho bà B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà B đã được công chứng hợp pháp. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Ngọc và giữ nguyên bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của bà B.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội nhận xét: Kháng cáo của bà Ngọc là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ngọc vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà T bồi thường cho bà Ngọc số tiền 922.800.000 đồng là chưa phù hợp. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Ngọc, sửa bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: cụ thể là buộc bà T bồi thường cho Ngọc số tiền là 1.450.288.267 đồng (trong đó bao gồm 01 tỷ đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 450.288.267 đồng là tiền bồi thường thiệt hại).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của Luật sư và của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

[1] Về tố tụng:

Ngày 20/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, TP Hà Nội xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 03/02/2020 nguyên đơn là Bà Nguyễn T N nộp đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Xét kháng cáo của Bà Nguyễn T N yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2009 giữa bà và bà Nguyễn T T là hợp pháp, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 039153 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 28/12/2005 thì thửa đất số 2(2), tờ bản đồ số 14 diện tích 72m² có địa chỉ tại Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn T T.

Tháng 7/2009, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất này cho Bà Nguyễn T N với giá 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2009. Mặc dù Hợp đồng này được lập và công chứng trước Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Phạm T H nhưng thủ tục chuyển nhượng giữa bà T và bà Ngọc chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 2 điều 124 Bộ Luật dân sự năm 2005 và khoản 2 điều 107, điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tại điều 692 Bộ Luật dân sự 2005 còn quy định: *Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.* Đây là điều kiện bắt buộc mà pháp luật quy định làm căn cứ để xác định hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Ngọc chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ngọc đã được Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 08/7/2009 bị vô hiệu là phù hợp pháp luật quy định tại khoản 2 điều 122 và điều 127 Bộ Luật dân sự năm 2005. Kháng cáo của bà Ngọc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T, đồng thời yêu cầu bà T trả nhà đất cho bà là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

2.2/ Xét kháng cáo của Bà Nguyễn T N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2009 giữa bà Nguyễn T T và bà Phạm T H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 mang tên bà Phạm T H và hủy Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2010 giữa bà Phạm T H, ông Nguyễn T G và bà Hoàng T B, HĐXX thấy :

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2009 giữa bà T và bà Ngọc là vô hiệu, bà Ngọc chưa đăng ký quyền sử dụng đất nên việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà T sang bà Ngọc chưa phát sinh hiệu lực. Theo đó, quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 2(2), tờ bản đồ số 14 diện tích 72m² tại Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội của bà T chưa bị thay đổi, chấm dứt.

Ngày 31/12/2009, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Phạm T H, Hợp đồng đã được công chứng hợp lệ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã thực hiện thủ tục kê khai và nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 29/3/2010, UBND huyện Gia Lâm đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 889072 mang tên bà Phạm T H. Tại Văn bản số 541 ngày 06/7/2012 của UBND huyện Gia Lâm thể hiện hồ sơ và trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà T sang bà H được cơ quan chuyên môn thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Do thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H đã được thực hiện theo đúng quy định, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, kể từ ngày 29/3/2010 quyền sử dụng của bà T đối với thửa đất nêu trên đã bị chấm dứt nên bà T không có căn cứ để tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Ngọc. Kháng cáo của bà Ngọc đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn T T và bà Phạm T H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Gia Lâm đã cấp cho bà Phạm T H ngày 29/3/2010 là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà T khai: Bà ký các Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với bà Ngọc và với bà H là để bảo đảm cho các khoản vay nợ chứ bà không bán đất, bà đề nghị được trả nợ và lấy lại nhà. Tuy nhiên, ngoài lời khai thì bà T không có chứng cứ chứng minh về việc vay nợ, không có đơn yêu cầu phản tố. Sau khi nhận được bản án sơ thẩm, bà T cũng không kháng cáo nên HĐXX không có căn cứ xem xét yêu cầu của bà T.

Do bà Phạm T H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm trước tháng 7/2010 (trước thời điểm bà Ngọc khởi kiện) thửa không có tranh chấp, không bị kê biên nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 106 Luật Đất đai 2003. Theo đó, việc bà H cùng chồng là ông Nguyễn T G đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Hoàng T B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng Việt Tín công chứng ngày 02/4/2010 là hợp pháp. Tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà H khai sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bà

đã thế chấp nhà đất này cho bà Hoàng T B nhưng bà H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc thế chấp. Cấp sơ thẩm đã xem xét, quyết định chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng T B, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2010 giữa bà H, ông Giáp và bà B là hợp pháp là phù hợp với quy định của pháp luật. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2(2) tờ bản đồ số 14 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội giữa bà H, ông Giáp và bà B là hợp pháp nên bà B có quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai (đăng ký biến động) theo quy định tại khoản 4 điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, kháng cáo của bà Ngọc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông Giáp và bà B là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

2.3/ Đối với việc cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn T T và Bà Nguyễn T N bị vô hiệu, HĐXX thấy:

Tại điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ngọc được công chứng ngày 08/7/2009 thể hiện nội dung như sau: *Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn) không bao gồm thuế, phí và không bị thay đổi vì bất cứ lý do gì. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền của việc chuyển nhượng bất động sản nêu trên theo đúng thời hạn và phương thức mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này, không có mặt công chứng viên.*

Như vậy, nội dung nêu tại điều 2 của Hợp đồng là căn cứ xác định các bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất cho nhau theo thỏa thuận, cụ thể: bà T đã nhận của bà Ngọc 01 tỷ đồng trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có sự chứng kiến của Công chứng viên. Cấp sơ thẩm nhận định các bên không thống nhất được số tiền chuyển nhượng, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền là thiếu chính xác.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ngọc là vô hiệu (như đã phân tích ở phần trên) nên bà Ngọc phải trả lại đất cho bà T, bà T phải hoàn trả cho bà Ngọc số tiền 01 tỷ đồng đã nhận. Ngoài ra, bên có lỗi gây thiệt hại còn phải bồi thường (quy định tại khoản 2 điều 137 Bộ Luật dân sự năm 2005).

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 12/9/2019, Hội đồng định giá xác định giá chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá là 12.000.000 đồng/m² x 76,9m² = 922.800.000 đồng; Giá trị tài sản gắn liền với đất gồm: Công suất: 141.480đ, tường rào: 387.482đ + 225.702đ, sân gạch: 33.990đ, sân lát đá hoa: 196.300đ, nhà 3 tầng: 585.303.313đ. Tổng toàn bộ bất động sản là 1.509.088.267đ.

Như vậy tại thời điểm tháng 7/2009, bất động sản bà T chuyển nhượng cho bà Ngọc giá 1.000.000.000 đồng, tháng 9/2019 giá là 1.509.088.267 đồng (nay bà Ngọc không yêu cầu định giá lại) nên HĐXX xác định mức thiệt hại là số tiền chênh lệch giữa giá năm 2019 so với giá năm 2009 là: 1.509.088.267đ - 1.000.000.000đ = 509.088.267 đồng. Cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà T (bên chuyển nhượng) là có căn cứ nên bà T phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ thiệt hại này. Cụ thể: bà T phải thanh toán trả bà Ngọc tổng số tiền 1.509.088.267 đồng, trong đó bao gồm : 1.000.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T đã nhận của bà Ngọc và 509.088.267 đồng là tiền bồi thường thiệt hại. Cấp sơ thẩm nhận định các bên không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền và xác định mức thiệt hại là giá chuyển quyền sử dụng đất theo Biên bản định giá ngày 12/9/2019 buộc bà T phải bồi thường thiệt hại cho bà Ngọc số tiền 922.800.000 đồng là không đúng và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Ngọc. Vì vậy, HĐXX sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm và sửa lại cách tuyên cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nhưng do bà Nguyễn T T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí. Cấp sơ thẩm không áp dụng điểm đ, khoản 1 điều 12 và điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, buộc bà T phải chịu 39.684.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp nên HĐXX sửa phần quyết định này, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

- Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ý kiến phân tích, đánh giá chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ: Khoản 1 điều 147, các điều 158, 270, 271, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 điều 122, khoản 2 điều 124, các điều 127, 137, 692, 697, 699, 701, 702 Bộ Luật dân sự 2005; Khoản 2 điều 107, các điều 106, 127 Luật Đất đai 2003; Các điều 95, 99 Luật Đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 29, điều 48 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn T N.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn T T, bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn T N do Văn phòng Công chứng H công chứng số 243/2009/HĐCN ngày 08/7/2009 là vô hiệu và bị hủy bỏ.

Buộc bà Nguyễn Thị Tĩnh trả Bà Nguyễn T N 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải bồi thường thiệt hại cho Bà Nguyễn T N số tiền 509.088.267 đồng. Tổng số tiền bà Nguyễn T T phải trả Bà Nguyễn T N là 1.509.088.267 đồng (*một tỷ, năm trăm linh chín triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi bảy đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng T B về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2010 giữa bà Phạm T H, ông Nguyễn T G và bà Hoàng T B.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm T H và ông Nguyễn T G, bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng T B do Văn phòng Công chứng Việt Tín công chứng số 001499/HĐCN2010 ngày 02/4/2010 là hợp pháp và có hiệu lực.

Bà Hoàng T B được thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 2(2) tờ bản đồ số 14 có địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện G, Hà Nội tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn T T phải trả Bà Nguyễn T N 2.000.000 đồng (hai triệu đồng chẵn) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bà Nguyễn T T còn phải trả tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa

thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

6. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn T T.
- Bà Nguyễn T N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 002483 ngày 05/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm, Bà Nguyễn T N được hoàn trả lại 13.800.000 đồng.
- Bà Nguyễn T N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà Ngọc 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005102 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 25/10/2021.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Gia Lâm;
- THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

