

Bản án số: 54/2020/DS-PT

Ngày: 13/5/2020

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn
liền với đất và yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- *Các Thẩm phán:* Ông Ngô Anh Dũng;

Ông Nguyễn Hải Thanh.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Vy Minh Huyền - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà:*
Bà Vũ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2790/2020/QĐ-PT ngày 23/4/2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Đức T, sinh năm 1968; trú tại: Tổ 9, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Hà Thị T1, sinh năm 1966; trú tại: Số nhà 10B, đường L, tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn C và Luật sư Lê Duy H - Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H1 (là vợ của ông T); trú tại: Tổ 18, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; vắng mặt.

- Ông Hoàng Lưu X (là chồng của bà T1); trú tại: Số nhà 10B, đường L, tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang. Địa chỉ: Đường T, tổ 7, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mã Trọng H2 - Công chứng viên; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/7/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Phạm Đức T trình bày: Ngày 16/8/2013, vợ chồng bà Hà Thị T1, ông Hoàng Lưu X chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản trên đất cho vợ chồng ông theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang đối với thửa đất số 110°, Tờ bản đồ số 19, diện tích 61,9m², loại đất ở đô thị; địa chỉ: Tổ 3 (tổ 4 cũ) phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Quyền tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây cấp IV, 02 tầng, tổng diện tích sàn 100m², trị giá nhà và đất theo hợp đồng là 400.000.000đ.

Ngày 10/02/2015, ông làm thủ tục đăng ký biến động theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Tại trang bổ sung giấy chứng nhận (Bút lục 130) đã ghi: Chuyển nhượng toàn bộ số diện tích đất cho ông Phạm Đức T và vợ là bà Nguyễn Thị H1. Địa chỉ thường trú: Tổ 9, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang ngày 16/8/2013. Nay số thửa mới là 188 (thay cho số thửa 110°), Tờ bản đồ mới số 22-VN2000 (thay Tờ bản đồ số 19), phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang theo mã hồ sơ: ĐKNCQ/487.

Ngày 21/4/2017, ông có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 04/5/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang) đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 459995 cho vợ chồng ông (là Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 tại thửa đất số 188, Tờ bản đồ địa chính 22, diện tích 61,9m²; địa chỉ: Tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Do chưa có nhu cầu sử dụng về nhà ở nên ông cho bà T1 mượn lại nhà để ở từ tháng 8/2013

đến ngày 31/5/2016. Khi ông muốn lấy lại nhà, đất để cho người khác thuê thì bà T1 hỏi thuê lại nhà, đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông và bà T1 giấy viết thuê nhà, thời gian thuê từ ngày 01/6/2016 đến ngày 01/12/2016 với tiền thuê là 1.000.000đ/tháng.

Từ tháng 6/2017 đến nay do chuyển công tác nên ông không thường xuyên có mặt tại thành phố Hà Giang. Thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên ông vẫn cho bà T1 ở mà không thu tiền thuê nhà. Nay ông có nhu cầu chuyển nhượng lại cho người khác thì bà T1 gây cản trở không cho chuyển nhượng. Khi khách có nhu cầu xem nhà, bà T1 đã khóa cửa ngoài không cho vào và nói nhà đang tranh chấp không mua bán được. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu buộc bà T1 trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho gia đình ông để ông hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho bên mua theo quy định của pháp luật. Nếu bà T1, ông X có nhu cầu sử dụng nhà, đất nêu trên và thanh toán tiền cho ông thì ông không nhất trí bán lại cho nhà bà T1.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 05/11/2018 và quá trình tố tụng, bị đơn là bà Hà Thị T1 trình bày:

Ngày 16/8/2013, do gặp khó khăn, cần một khoản tiền để giải quyết công việc của gia đình nhưng mức vay Ngân hàng không đáp ứng được nhu cầu giải quyết công việc nên bà đã hỏi vay ông Phạm Đức T số tiền 400.000.000đ, lãi suất 1,4%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng. Việc vay tiền giữa bà T1 và ông T được ghi vào sổ tay của ông T, không có giấy vay tiền. Ngày 16/8/2013, trước khi nhận số tiền vay 400.000.000đ, ông T yêu cầu bà phải ra Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không đồng ý nhưng ông T nói rằng việc lập hợp đồng là để đảm bảo cho số tiền bà vay của ông, ông T không lấy nhà và đất của bà. Bà nghĩ rằng việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm thủ tục tín chấp để vay tiền của ông T nên vợ chồng bà và vợ chồng ông T, bà H1 đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà xác nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng đúng là chữ viết và chữ ký của bà và ông X (chồng của bà). Quá trình vay tiền, nhận số tiền 400.000.000đ ở nhà ông T và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bà Nguyễn Thị S chứng kiến, các lần bà trả tiền lãi cho ông T có bà Chu Thị H3 biết và chứng kiến.

Khi tiến hành vay tiền, ông T có ứng 45.000.000đ trước cho bà S để đưa cho bà đi nộp vào ngân hàng, vì đến ngày 15/8/2014 bà còn nợ Ngân hàng Đầu tư tỉnh Hà Giang hơn 44.000.000đ (bà không nhớ chính xác). Ngày 15/8/2013, bà trả tiền cho ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 605 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 07/7/2004 mang tên hộ bà Hà Thị T1 để về làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ

ngày 16/8/2013 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang, mục đích để vay tiền của ông T.

Việc bà viết giấy thuê nhà là do ông T dùng mọi thủ đoạn buộc bà viết theo yêu cầu của ông T, kể cả việc vay tiền ông T cũng ghi vào sổ của ông T, không đưa cho bà bản nào. Bà đã trả được ông T được 07 tháng tiền lãi x 5.600.000đ/tháng = 39.200.000đ được ghi vào sổ tay của ông T, các lần đi trả lãi đều có bà H3 hiện đang công tác tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Hà Giang đi cùng và làm chứng.

Thực tế là do vay tiền, không phải mua bán chuyển nhượng đất và tài sản trên đất nên ngày 16/8/2013 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hàng xóm, tổ dân phố làm chứng. Bà bị ông T lừa, khi cho vay tiền ông T nói sẽ giúp đỡ trong lúc gia đình bà gặp khó khăn, chồng bà bị bệnh phải đi điều trị và không lấy nhà của bà. Bà không trả được tiền lãi, gốc cho ông T theo thỏa thuận nên ông T đã tự nâng lãi suất từ lãi tháng sang lãi ngày không có sự trao đổi, thỏa thuận lại với bà. Bà đã xin ông T làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà vay tiền Ngân hàng trả nợ cho ông T, nhưng ông T không chấp nhận. Khoảng tháng 10, 11/2017 ông T cho người của xã hội đen từ Tuyên Quang đến nhà bà mang hết đồ đạc của gia đình vút ra đường, lúc đó có bà S, bà H3 và hàng xóm chứng kiến. Ông T ép bà viết giấy nhận nợ với số tiền hơn 800.000.000đ nhưng ông T không nộp giấy nhận nợ trên cho Tòa án. Tháng 12/2017, ông T cho nhiều người đến ép gia đình bà trả nhà, bà và ông T đã thỏa thuận miệng với nhau thống nhất tổng số tiền bà nợ ông T là 750.000.000đ. Bà đã vay được 700.000.000đ trả cho ông T để ông T sang tên lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, nhưng ông T không đồng ý vì còn thiếu 50.000.000đ. Do chưa bán được nhà nên bà chưa trả được tiền cho ông T theo thỏa thuận.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T đòi nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ ngày 16/8/2013 vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền. Bà khẳng định không bán nhà, đất cho ông T và bà đồng ý trả cho ông T số tiền nợ gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà có đơn phản tố yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ lập ngày 16/8/2013 là hợp đồng vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ lập ngày 16/8/2013.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 459995 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017 cho ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Lưu X (chồng bà T1) trình bày: Thống nhất với trình bày của bà T1 về việc vay tiền và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông X cho rằng do hoàn cảnh gia đình khó khăn chưa thu xếp được tiền lãi và tiền gốc trả cho ông T nên ông T đã tự nâng lãi tháng thành lãi ngày là 2.000đ/ngày, không thỏa thuận lại với gia đình ông. Khoảng tháng 10, 11 năm 2017, ông T cho xã hội đen đến nhà ông mang hết tài sản, đồ dùng của gia đình vứt ra ngoài đường mặc dù thời tiết đang mưa. Vợ chồng ông, bà S, bà H3 đến xin nhưng ông T không chấp nhận. Đến khi bà Nguyễn Thị H4 (người nhà ông T) điện thoại can thiệp ông T mới chịu dừng lại, việc này có hàng xóm xung quanh chứng kiến. Cùng chiều ngày hôm đó, ông T bắt ép vợ ông viết giấy hẹn trả tiền ông T là 880.000.000đ, có bà H3 làm chứng nhưng ông T không cung cấp giấy hẹn trả tiền cho Tòa án. Việc ông T thuê xã hội đen đến nhà ông đã diễn ra nhiều lần. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang có quan điểm như sau:

Thời điểm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ, các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc, đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tình trạng pháp lý của thửa đất và việc công chứng được thực hiện tại trụ sở phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang, do đó hợp đồng nêu trên đã thực hiện đúng quy định. Việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đó là không phù hợp với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị S trình bày:

Do là người quen biết với ông T nên khoảng năm 2014 bà đã dẫn bà T1 đến nhà ông T để hỏi vay tiền, ông T nhất trí cho bà T1 vay tiền với yêu cầu phải làm thủ tục, lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình bà T1 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang, bà T1 nhất trí làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà S cùng bà T1 đến nhà ông T lấy tiền với số tiền vay là 400.000.000đ, ông T có ghi vào sổ tay với lãi suất thỏa thuận 1,4%/năm. Bà S không biết chính xác bà T1 đã trả lãi cho ông T được bao nhiêu, còn khoản tiền gốc thì chưa trả được một phần nào cho ông T.

Bà S xác nhận là người chứng kiến toàn bộ sự việc bà T1 vay tiền của ông T và giúp bà T1 xin ông T1 nhưng không có tài liệu chứng minh cho lời khai của bà.

Người làm chứng bà Chu Thị H3 trình bày: Bà không biết việc bà T1 và ông T vay tiền như thế nào, chỉ biết bà T1 có vay của ông T 400.000.000đ và thường xuyên lên nhà ông T để trả lãi, bà có đi cùng bà T1 3-4 lần. Khi bà T1 trả lãi, ông T ghi vào sổ và không ghi giấy tờ gì cho bà T1, bà T1 trả cụ thể bao nhiêu tiền bà cũng không biết. Bà H3 còn xác nhận cuối năm 2017 được bà T1 gọi đến nhà chứng kiến việc ông T cho xã hội đen đến nhà bà T1 để khống chế nhiều lần và lần nào bà đều có mặt chứng kiến và giúp bà T1 thỏa thuận với ông T.

Người làm chứng ông Trịnh Văn H5 tại biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2019 trình bày: Khoảng cuối năm 2017, ông T cử khoảng 10 thanh niên xuống nhà bà T1 ép bà T1 trả nợ. Số tiền gốc bà T1 vay ông T là 400.000.000đ và bà T1 đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông T để vay khoản tiền đó. Hai vợ chồng bà T1 vẫn ở trên nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông T. Ông H5 giúp bà T1 đứng ra thỏa thuận với ông T số tiền bà T1 phải trả cho ông T để lấy lại nhà và đất là 750.000.000đ, thời gian thống nhất thực hiện thỏa thuận là sau tết âm lịch năm 2018. Sau thời gian đó, ông H5 không thấy và cũng không biết hai bên đã thỏa thuận với nhau như thế nào mà chỉ nghe bà T1 nói ông T đã khởi kiện ra Tòa. Ông H5 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án hợp tình, hợp lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST, ngày 26 tháng 6 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đức T: Buộc bà Hà Thị T1, ông Hoàng Lưu X trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ lập ngày 16/8/2013 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang, đối với thửa đất số 110^c, tờ bản đồ số 19, diện tích 61,9m², loại đất ở đô thị, địa chỉ: Tổ 3 (tổ 4 cũ), phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Tài sản trên đất gồm 01 nhà xây cấp IV, 02 tầng, tổng diện tích sàn 100m² (Hiện tại là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 459995, thửa đất 188, Tờ bản đồ địa chính số 22. Diện tích sử dụng 61,9m² địa chỉ tại tổ 3 phường M, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1 về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 395/SCC-HĐCNQSDĐ lập ngày 16/8/2013 tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang là vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng số 395/SCC-HĐCNQSDĐ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 459995, thửa đất 188, Tờ bản đồ địa chính số 22, diện tích sử

dụng 61,9m², địa chỉ: Tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017 cho ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định; về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/7/2019 và ngày 12/7/2019, bị đơn là bà Hà Thị T1 có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị T1 và ông Phạm Đức T đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

- Vợ chồng ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG459995 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017 mang tên ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 cho vợ chồng bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X với giá 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

- Vợ chồng bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X đồng ý nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên của vợ chồng ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1 với giá 900.000.000đ.

- Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận (13/5/2020), bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Khi bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 thì ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X theo quy định của pháp luật.

- Quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận (13/5/2020), bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X không thanh toán trả đủ số tiền 900.000.000đ cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 thì bà Hà Thị T1, ông Hoàng Lưu X phải trả lại thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188,

Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG459995 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017 mang tên ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1.

Ông T và bà H1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà Hà Thị T1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án và nghe kết quả thỏa thuận của các đương sự đã kết luận: Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hà Thị T1 đảm bảo thời hạn và nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo là bà Nguyễn Thị H1 (là vợ ông T) vắng mặt. Ông Hoàng Lưu X và người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Phạm Đức T (là chồng của bà H1) khẳng định bà H1 đã nhận được giấy triệu tập, nhưng vì lý do sức khỏe nên bà H1 không đến tham gia phiên tòa và đã giao cho ông quyết định toàn bộ việc giải quyết tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử. Bà Hà Thị T1 và Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa với lý do vắng mặt bà H1 và Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày phiên tòa này là phiên tòa đã mở lần thứ 3, bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. Bà H1 vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án thống nhất quan điểm với ông T (là chồng của bà H1) và đồng ý cho ông T toàn quyền quyết định việc giải quyết tranh chấp, sự vắng mặt của bà H1 không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Ông X và Phòng công chứng số 1

tỉnh Hà Giang đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử.

Sau khi nghe ý kiến của các bên đương sự, Luật sư và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận và quyết định tiếp tục tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

Diện tích 61,9m² đất ở thuộc thửa số 110^C, Tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) tại tổ 3 (tổ 4 cũ), phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang có nguồn gốc do vợ chồng bà Hà Thị T1, ông Hoàng Lưu X nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai N năm 2004 và được Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 669830 ngày 07/7/2004 mang tên hộ bà Hà Thị T1 (BL131). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà T1 đã xây dựng nhà 02 tầng kiên cố tại thửa đất trên.

[2.1] Ngày 16/8/2013, vợ chồng bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 395/SCC-HĐCNQSDĐ chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất nêu trên và căn nhà 02 tầng trên đất với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đ cho vợ chồng ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang. Ngày 10/02/2015, ông T làm thủ tục chỉnh lý đăng ký biến động sang tên (BL 130). Ngày 20/4/2017, ông T làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL134). Ngày 04/5/2017, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 (BL129).

[2.2] Vợ chồng bà T1, ông X thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên, nhưng cho rằng việc ký hợp đồng này để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000đ bà T1 vay của ông T, lãi suất 1,4%/tháng; thời hạn vay là 12 tháng; ông X, bà T1 không bán nhà đất cho ông T. Việc vay tiền và trả lãi chỉ ghi vào sổ của gia đình ông T, không có giấy tờ nào khác chứng minh việc vay tiền và trả tiền lãi, chỉ có bà Nguyễn Thị S, bà Chu Thị H3 (là người làm việc cùng cơ quan với bà T1) đi cùng và chứng kiến. Bà T1 đồng ý trả cho ông T số tiền nợ gốc 400.000.000đ cùng tiền lãi theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, ông T khẳng định việc chuyển nhượng nhà, đất là có thật; không có việc vay nợ và không có quyền sở ghi những lần vay tiền, trả lãi như trình bày của bà T1; ông T đã thanh toán tiền chuyển nhượng nhà, đất cho bà T1 tại nhà ông ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng xong và bà T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

[2.3] Như vậy, bà T1 và ông X thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất và căn nhà 02 tầng trên đất thuộc quyền sử dụng

hợp pháp của vợ chồng bà cho vợ chồng ông T, bà H1 và khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không bị ép buộc. Bà T1 có nhận 400.000.000đ của ông T, nhưng cho rằng đó là khoản tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng nhà, đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 cũng thừa nhận bà là người viết “Giấy thuê nhà” ngày 01/6/2016 với nội dung bà T1 thuê lại của ông T chính căn nhà của bà. Tại biên bản hòa giải ngày 26/4/2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang, bà T1 cũng có ý kiến thể hiện “*muốn thỏa thuận với ông T về việc thanh toán khoản nợ và giải quyết vấn đề nhà, đất đã chuyển nhượng cho ông T*”, nhưng sau đó hai bên không thỏa thuận được.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Lưu X (là chồng của bà T1) và bà Nguyễn Thị H1 (là vợ của ông T) đều đồng ý giao toàn quyền cho bà Hà Thị T1, ông Phạm Đức T giải quyết việc tranh chấp.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị T1 và ông Phạm Đức T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, bà Hà Thị T1 và ông X đồng ý nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà H1 thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang với giá 900.000.000đ. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận (13/5/2020), bà T1 và ông X phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông T, bà H1 đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất nêu trên và ông T, bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đối với nhà, đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, bà T1 và ông X không thanh toán đủ số tiền 900.000.000đ cho ông T, bà H1 thì bà T1, ông X phải có trách nhiệm trả lại thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho ông T, bà H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017 mang tên ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1.

[2.6] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy việc thỏa thuận của ông T và bà T1 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của ông T và bà T1.

[3] Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ của Quốc hội, bà

Hà Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ của Quốc hội.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1- Vợ chồng ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG459995 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017 mang tên ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 cho vợ chồng bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X với giá 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

2- Vợ chồng bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X đồng ý nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên (là thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22 và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang) của vợ chồng ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1 với giá 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

3- Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận (13/5/2020), bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Khi bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 thì ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X theo quy định của pháp luật.

4- Quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận (13/5/2020), bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Lưu X không thanh toán trả đủ số tiền 900.000.000đ (chín trăm

triệu đồng) cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 thì bà Hà Thị T1, ông Hoàng Lưu X phải trả lại thửa đất số 110^C, Tờ bản đồ số 19 diện tích 61,9m² đất (nay là thửa số 188, Tờ bản đồ địa chính số 22) và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng tại tổ 3, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG459995 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 04/5/2017 mang tên ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị H1.

5- Về án phí: Bà Hà Thị T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số BB/2013/00998 ngày 15/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang (BL100) và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số BB/2018/0000026 ngày 18/7/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang (BL319).

Ông Phạm Đức T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Phạm Đức T số tiền 12.500.000đ tạm ứng án phí ông Đinh Quốc Hoàn đã nộp thay ông Phạm Đức T tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hà Giang theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số BB/2013/00905 ngày 30/7/2018 (BL16).

6- Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Đức T không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ. Bà Hà Thị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ. Đại diện theo ủy quyền của ông T đã thanh toán đủ số tiền 1.000.000đ. Bà T1 phải hoàn trả cho ông Phạm Đức T số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng).

7- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phương Hạnh

