

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **290/2023/DS-PT**
Ngày: 26/06/2023
V/v: Tranh chấp đòi tài sản,
yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng đất, hủy GCN
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 Thu Hồng.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam;

Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức -Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 05 và 26 tháng 06 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 519/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022, về việc: “Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân Hện B, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 551/2022/QĐ-PT ngày 16/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 568/2022/QĐHPT-PT ngày 22/12/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 54/2023/TB-DS ngày 06/02/2023; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 84/2023/TB-TA ngày 15/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 66/2023/QĐHPT-PT ngày 27/02/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 202/2023/TB-DS ngày 31/03/2023; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 235/2023/TB-TA ngày 18/04/2023; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 263/2023/TB-TA ngày 04/05/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 200/2023/QĐ-TNPT ngày 09/05/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 305/2023/TB-DS ngày 19/05/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 224/2023/QĐHPT-PT ngày 29/05/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 333/2023/TB-DS ngày 05/06/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:*

1.1. Anh **Hà Văn M**, sinh năm: 1990; địa chỉ: Thôn M, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội.

1.2. Chị **Mai Thị T**, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn M, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo uỷ quyền: Anh Hà Văn M (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/12/2022).

2/ *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm: 1964; địa chỉ: Thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T2: Bà Hoàng Thị T3, sinh năm 1980; thường trú: Thôn Đ, xã V, Huyện B, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Anh **Đỗ Đại D**, sinh năm 1977; người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T2.

3.2. Anh **Đỗ Đại H**, sinh năm 2003; người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T2.

3.3. Anh **Nguyễn Ngọc N**, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội.

3.4. Chị **Phùng Thị Thu P**, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội.

3.5. **Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H**(tên gọi cũ là Văn phòng công chứng D); địa chỉ: Số x, B, Q, thị xã S, Thành phố Hà Nội).

3.6. **Văn phòng công chứng N**(tên gọi cũ là Văn phòng công chứng Đ); địa chỉ: Số x, đường N, thị trấn T, G, Thành phố Hà Nội).

3.7. **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội**; địa chỉ: Tầng 1,2 nhà N1A-B Khu đô thị Trung Hòa, phường Nhân Chính, quận T2 Xuân, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: ông Trần Anh D - Giám đốc; người đại diện theo uỷ quyền: ông Hoàng Đức M - Phó giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - anh Hà Văn M, chị Mai Thị T trình bày:

Anh chị với bà Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P có quen biết là người cùng xã V. Anh chị biết bà T2 là chủ hộ gia đình cùng các thành viên hộ gia đình là anh Đỗ Đại D, Đỗ Quang H. Hộ gia đình bà T2 có thửa đất số 35², tờ bản đồ số 18, diện tích 2.426,7m². Trong đó đất ở 300m², đất vườn 2126,7m², đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CR 444859 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2019 đứng tên chủ hộ bà là Nguyễn Thị T2.

Ngày 13/9/2019, bà T2, anh H và anh D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 21182019 với nội dung: Gia đình bà T2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở, đất vườn (2.426,7m²) cho anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P. Ngày 03/3/2020, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Huyện B đã chấp nhận và đính chính thay đổi tại trang 4 của GCNQSDĐ nói trên, xác định chủ sử dụng đất mới từ hộ bà Nguyễn Thị T2 sang

anh N, chị P. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, anh N, chị P không có nhu cầu sử dụng nên ngày 24/3/2020 anh N đã ký hợp đồng cho bà T2 Thuê nhà, đất đối với diện tích đất nêu trên với giá cho Thuê là 500.000đ/tháng.

Do anh N, chị P không có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên ngày 31/8/2020, anh N, chị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2472/2020 HĐCN với nội dung: Anh N, chị P chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở, đất vườn (2426,7m²) Thuộc thửa đất số 35⁻², tờ bản đồ số 18 tại thôn Đ, xã V cho anh chị. Ngày 08/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện B, Thành phố Hà Nội đã công nhận đính chính thay đổi từ chủ sử dụng đất anh N, chị P sang anh chị là Hà Văn M, Mai Thị T.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh chị yêu cầu bà T2 cùng các con T3 xếp chỗ ở mới trả lại đất để anh chị sử dụng nhưng bà T2, anh D và anh H không đồng ý, có thái độ vu vạ cho anh chị chiếm nhà. Nay để đảm bảo quyền lợi cho mình, anh chị Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện Bbuộc bà T2, anh D và anh H bàn giao trả lại đất, nhà cho vợ chồng anh chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ngày 15/8/2019, hộ gia đình bà được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số CR444859, số vào sổ cấp GCN CS-BV 05277 đối với thửa đất số 35⁻², tờ bản đồ số 18, diện tích 2426,7m² mang tên hộ Nguyễn Thị T2 (địa chỉ: Thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội). Vì cháu bà là Hoàng Văn Hải, Hoàng Thị T3 cần số tiền 500.000.000đ, bà có nhờ chị Nguyễn Thị Ninh liên hệ chỗ anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P (địa chỉ: Thôn Rùa, xã V, Huyện B) để hỏi vay số tiền trên. Anh N đồng ý và yêu cầu bà thế chấp GCNQSDĐ mới được vay tiền. Sau đó, bà đã vay của anh N và chị P số tiền 500.000.000đ, với lãi suất 2.000đ/1.000.000đ/ngày. Bà tin tưởng vợ chồng anh N, chị P nên bà đã thỏa Thuậnlập biên bản cam kết thế có nội dung “*Tôi có vay của anh N, chị P số tiền 500.000.000đ, trong thời gian 05 tháng kể từ ngày 15/9/2019 và tôi thế chấp sổ đỏ nêu trên cho anh N, chị P*”.

Bà không được đi học, không biết đọc, không biết viết, chỉ biết ký và viết tên của bà. Gia đình bà không bán, không chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh N, chị P. Thực tế, thời điểm bà vay tiền của anh N, chị P giá trị thửa đất của bà lớn hơn gấp nhiều so với số tiền 500.000.000đ bà vay của anh N, chị P.

Ngày 13/9/2019, bà cùng các con, các cháu là Hoàng T2 Hải, Hoàng Thị T3 cùng vợ chồng anh N, chị P, anh Kiên (địa chính xã Yên Bài) là bạn anh N ra Phòng công chứng số 7, thị xã Sơn Tây kê ký vào giấy vay nợ. Nhưng do là công chứng vay nợ nên phòng công chứng không làm, nhân viên có giới thiệu đến Phòng công chứng H(số nhà 288 phố Chùa Thông, Sơn Tây) để làm thủ tục công chứng vay tiền. Bà và các con có đọc kỹ giấy tờ công chứng vay tiền, hoàn toàn không có hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi công chứng xong, anh N chưa cho bà vay tiền ngay mà đến ngày 15/9/2019, anh N mới cầm tiền đến giao cho bà. Khi ở văn phòng công chứng, anh N có đưa cho bà và các con bà mấy tờ giấy và bảo “*đây là hợp đồng vay tiền, ký vào đi không sợ mất đâu mà lo*”. Khi anh N mang

tiền đến nhà bà, cháu Hải có hỏi giữ lại 01 bản thì anh N nói “*không cần giữ, đã có người làm chứng*”. Khi đó bà và anh N có bản cam kết thể hiện việc bà vay tiền của anh N, có thể chấp sổ đỏ và anh N không được tự ý sang tên quyền sử dụng đất. Những người làm chứng gồm ông Nguyễn Văn B (thôn Đ), bà Hà Thị T4, bà Đinh Thị T (thôn M) làm chứng việc vay tiền.

Trong thời gian vay tiền, bà đã trả cho anh N 119.000.000đ tiền lãi (không có chứng cứ gì). Đến cuối tháng 02/2020 bà chưa kịp trả thì anh N mang một hồ sơ đến yêu cầu bà ký. Khi đó, bà xem và thấy đây là hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không ký.

Đầu tháng 3/2020, gia đình bà có gặp anh N để trả số tiền đã vay và lấy GCNQSDĐ về thì anh N đòi gia đình bà phải trả 700.000.000đ mới trả GCNQSDĐ cho bà. Gia đình bà đã nhiều lần muốn gặp nhưng anh N không muốn gặp gia đình bà. Anh N không có ý định trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà. Hiện nay bà được biết anh N đã chuyển nhượng thửa đất của gia đình bà cho người khác vào ngày 03/3/2020. Khi đi công chứng, gia đình bà chỉ ký vào hợp đồng vay tiền, chưa ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tất cả hồ sơ sang tên GCNQSDĐ đều là hồ sơ giả, mạo danh chữ ký. Bà chưa từng đến phòng công chứng Đ để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho anh N.

Quan điểm của bà Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh N, chị P; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị P và anh M, chị T là vô hiệu và Đề nghị hủy sang tên tại trang 3 GCNQSDĐ sang trang 3 đứng tên anh N, chị P, và sang trang 4 đối với anh M, chị T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P trình bày:

Ngày 13/9/2019, anh chị và bà Nguyễn Thị T2 (và hai con trai là Đỗ Đại D, Đỗ Quang H) có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35⁻², tờ bản đồ số 18, diện tích 2426,7m² (trong đó đất ở là 300m², đất vườn là 2126,7m²), đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ bà T2. Anh chị nhận chuyển nhượng với giá 500.000.000đ. Trước đó, do bà T2 cần tiền và không có nhu cầu sử dụng nên đã giao bán mảnh đất trên và anh chị có làm hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Đ (địa chỉ số 479 đường Giải Phóng, phường P Liệt, quận T2 Xuân, Hà Nội). Sau đó, bà T2 có viết một giấy xin 05 tháng sau xin mua lại nhà, anh chị đồng ý. Nhưng đến quá thời gian trên bà T2 không có tiền mua lại nhà.

Ngày 03/3/2020, anh chị có làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đứng tên anh chị. Vì là người cùng xã, lại chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 24/3/2020 anh chị và bà T2 có làm hợp đồng cho bà T2 Thu lại nhà và đất; giá cho thuê là 500.000đ/tháng (nhưng thực tế đến nay anh chị chưa T3 tiền Thuê nhà của bà T2).

Do anh chị không có nhu cầu sử dụng đất, lại cần tiền để lo việc khác nên ngày 31/8/2020, anh chị đã chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho anh

Hà Văn M, chị Mai Thị T với giá 1.500.000.000đ. Ngày 08/9/2020, anh M, chị T sang tên GCNQSDĐ tại văn phòng đăng ký đất đai Huyện B. Sau khi chuyển nhượng cho anh M, chị T; anh N và anh M, chị T đòi bà T2 trả lại tài sản nhưng bà T2 không trả. Nay anh M, chị T khởi kiện đòi tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 35², tờ bản đồ số 18 (địa chỉ: thôn Đ, xã V, Huyện B) Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đỗ Quang H khai:

Ngày 13/9/2019, anh đi cùng mẹ anh là bà Nguyễn Thị T2 đến Văn phòng công chứng H(số nhà x phố C, S). Theo anh được biết là đi công chứng hợp đồng vay tiền. Anh N nói là đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sai sự thật. Đó là tất cả những gì anh biết. Vì điều kiện bận công việc, anh ủy quyền việc tham gia tố tụng cho mẹ anh là bà T2.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng N(tiền thân có tên là Văn phòng công chứng Đ) trình bày:

Ngày 13/9/2019, Văn phòng công chứng Đ có tiếp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T2 về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất Thuộc thửa đất số 35², tờ bản đồ số 18, diện tích 2426,7m² (địa chỉ: thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSDĐ số CR 444859 - số vào sổ cấp GCN: CS-BV 05277, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị T2. Cùng ngày công chứng viên Văn phòng công chứng Đ đã thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2118/2019HĐCN; Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T2 (và các con Đỗ Đại D, Đỗ Quang H) với anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ ý chí, nguyện vọng, sự cam kết và sự thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng. Những nội dung này không trái đạo đức xã hội, bất động sản chuyển nhượng không có thông tin ngăn chặn nào. Việc công chứng hợp đồng theo đúng trình tự của pháp luật. Với những căn cứ nêu trên Văn phòng công chứng N(tên cũ là Văn phòng công chứng Đ) xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H(tiền thân có tên là Văn phòng công chứng D) trình bày:

Ngày 31/8/2020, Văn phòng công chứng D tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2472/2022/HĐCN giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc N và vợ là chị Phùng Thị Thu P với bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn M và vợ là chị Mai Thị T đối với thửa đất số 35², tờ bản đồ số 18, diện tích 2426,7m² (tại địa chỉ: thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSDĐ số CR 444859 dựa trên yêu cầu và sự tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng. Toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng nêu trên được

thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia hợp đồng đều được giải thích rõ quyền và hậu quả pháp lý khi tham gia ký kết hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng không có thắc mắc gì liên quan đến việc ký kết hợp đồng. Việc tranh chấp giữa các bên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H không có bất cứ ý kiến gì. Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện B giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án nhân dân Huyện B.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện B trình bày:

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35², tờ bản đồ số 18 diện tích 2.426,7m² tại thôn Đ, xã Vân Hoà, Huyện B, Thành phố Hà Nội của các bên như sau:

Ngày 13/09/2019, tại Văn phòng công chứng Đ, bà Nguyễn Thị T2 và các con là Đỗ Đại D, Đỗ Quang H đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 35², tờ bản đồ số 18 diện tích 2.426,7m² tại thôn Đ, xã Vân Hoà, Huyện B, Thành phố Hà Nội; theo GCNQSDĐ số CR444859 - sổ vào sổ cấp GCN:CS-BV 05277, do Sở tài nguyên môi trường, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị T2 cho anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Đ vào sổ công chứng 2118/2019/HĐCN; quyển 1 -TP/CC-SCC/HDGD.

Ngày 03/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà nội - Chi nhánh Huyện B đã thực hiện đăng ký sang tên tại trang 3 GCNQSDĐ số CR444859 do Sở tài nguyên môi trường, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2019 cho ông Nguyễn Ngọc N và bà Phùng Thị Thu P. Việc thực hiện đăng ký sang tên tại trang 3 cùng GCNQSDĐ trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/8/2020, tại Văn phòng công chứng Dur Quốc Hùng, ông Nguyễn Ngọc N, bà Phùng Thị Thu P đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 35², tờ bản đồ số 18 diện tích 2.426,7m² tại thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội; theo GCNQSDĐ số CR444859 - sổ vào sổ cấp GCN:CS-BV 05277, do Sở Tài nguyên Môi trường, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2019 cho ông Hà Văn M và bà Mai Thị T. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Dur Quốc H vào sổ sổ công chứng 2472/2020/HĐCN, Quyển số 06-TP/CC-SCC/HĐG của Văn phòng công chứng D.

Ngày 08/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện B đã thực hiện đăng ký sang tên tại trang 4 GCNQSDĐ số CR444859 do Sở Tài nguyên Môi trường, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2019 cho ông Hà Văn M và bà Mai Thị T. Việc thực hiện đăng ký sang tên tại trang 4 GCNQSDĐ trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, các bước làm thủ tục chuyển nhượng sang tên của các bên là đúng theo trình tự pháp luật quy định. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Vì điều kiện bận công việc, Văn phòng đăng ký đất đai Hà nội - Chi nhánh Huyện B Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện B, giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, UBND Huyện Btrình bày:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 2 N định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số N định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; khoản 3 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường- Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực Thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thì Văn phòng đăng ký đất đai trực Thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đối với những thửa đất đã có GCNQSDĐ, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động như: Chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSD đất.

GCNQSDĐ số CR 444859 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T2 ngày 15/8/2019, không phải do UBND Huyện B cấp. Như vậy, việc bà Nguyễn Thị T2 Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện B hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không liên quan đến UBND Huyện B, do vậy UBND Huyện B không tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện B giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Vì điều kiện bận công việc, không thể thường xuyên tham gia tố tụng tại Tòa án được; UBND Huyện B Đề nghị Tòa án nhân dân Huyện B, giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, UBND xã V, Huyện Btrình bày:

Bà Nguyễn Thị T2 cùng các con Đỗ Đại D, Đỗ Quang H, anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P, anh Hà Văn M và chị Mai Thị T là công dân của xã V, Huyện B.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ địa chính thấy rằng. Ngày 15/8/2019, hộ bà Nguyễn Thị T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số CR 444859, đối với diện tích đất 2426,7 m² tại thửa số 35-2; tờ bản đồ số 18 (địa chỉ: thôn Đ, xã V, Huyện B, Thành phố Hà Nội). Trong đó đất ở nông thôn 300m², đất vườn 2126,7m².

Ngày 13/09/2019, tại Văn phòng công chứng Đ, bà T2 và các con là anh D, H đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nói trên cho anh N và chị P. Ngày 03/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Huyện B đã thực hiện sang tên tại trang 3 của GCNQSDĐ cho anh N và chị P.

Ngày 31/8/2020, tại Văn phòng công chứng Dư Quốc Hùng, anh N và chị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên cho anh M, chị T. Ngày 08/09/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Huyện B đã thực hiện đăng ký sang tên tại trang 4 của GCNQSDĐ cho anh M, chị T. Khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho nhau không thông qua UBND xã V; UBND xã V cũng không cung cấp bất cứ thông tin địa chính nào liên quan đến thửa đất trên nên

UBND xã V không liên quan đến vụ án và từ chối tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình T3 thập chứng cứ:

Tại biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 08/4/2022 của Hội đồng định giá tài sản Huyện B có nội dung:

1/ Tài sản trên đất gồm:

1.1. 01 nhà cấp bốn, lợp ngói đỏ, cửa gỗ, nền lát gạch hoa, có sơn tường, xây dựng năm 2010 có diện tích và giá trị như sau: $79,1\text{m}^2 \times 2.525.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20\% = 39.945.200\text{đ}$.

1.2. 01 bếp lợp ngói đỏ, nền xi măng, xây dựng năm 2005 có diện tích và giá trị như sau: $31,5\text{m}^2 \times 1.725.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 5\% = 2.716.875\text{đ}$.

1.3. 01 nhà tắm + nhà vệ sinh, cửa khung nhôm, đổ mái bê tông, nền lát gạch hoa có diện tích và giá trị như sau: $11,1\text{m}^2 \times 2.169.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 90\% = 21.688.310\text{đ}$.

1.4. 01 mái tôn có diện tích và giá trị như sau: $24,9\text{m}^2 \times 443.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 8.838.736\text{đ}$.

1.5. 01 cây sấu, đường kính 40cm, cao trên 5m có giá trị 2.000.000đ.

1.6. 02 cây xoan đường kính 20cm, cao trên 5m có giá trị 600.000đ.

1.7. 01 cây roi rừng đường kính 20cm, cao trên 4m có giá trị 300.000đ.

1.8. 02 cây mít đường kính 30cm có giá trị 600.000đ.

1.9. 01 cây Quất Hồng Bì, đường kính 20cm có giá trị 500.000đ.

1.10. 01 cây Xoài đường kính 15 cm có giá trị 300.000đ.

1.11. 100 cây Vầu, đường kính 10cm có giá trị 2.500.000đ.

1.12. 50 cây Tre đường kính 10 cm có giá trị 1.250.000đ.

2/ Tài sản là đất:

2.1. Giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường:

- Giá do bà Nguyễn Thị T2 và trưởng thôn Đ, xã V đưa ra là $4.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 4.500.000\text{đ}/\text{m}^2 = 10.920.150.000\text{đ}$ (mười tỷ, chín trăm hai mươi triệu, một trăm lăm mươi nghìn đồng).

- Giá do anh Hà Văn M đưa ra là $2.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 2426,7\text{m}^2 = 4.853.400.000\text{đ}$ (bốn tỷ, tám trăm lăm ba triệu, bốn trăm nghìn đồng).

- Qua một số kênh thông tin được cán bộ và nhân dân thôn Đ, xã V, Huyện B cung cấp. Tại thời điểm tháng 4/2022 giá 01m^2 đất có giá là $3.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$ (bao gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm) $\times 2426,7\text{m}^2 = 7.280.100.000\text{đ}$ (bảy tỷ, hai trăm tám mươi triệu, một trăm nghìn đồng).

2.2. Giá quyền sử dụng đất theo giá Nhà nước:

- Giá đất do Nhà nước quy định, đất ở là $528.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$; Đất trồng cây lâu năm là $54.400\text{đ}/\text{m}^2$

- 300m^2 (đất ở) $\times 528.000\text{đ}/\text{m}^2 = 158.400.000\text{đ}$.

- $2126,7\text{m}^2$ (đất cây lâu năm) $\times 54.400 \text{ đ}/\text{m}^2 = 117.922.880\text{đ}$.

Tại bản kết luận giám định số 130/KL-KTHS ngày 13/6/2022 của Viện khoa học hình sự trả lời Quyết định trưng cầu giám định số 04/2022/QĐ-TCGD tiến hành Trưng cầu Viện khoa học Hình sự - Bộ Công an có nội dung:

- Chữ “D” ở các trang 1, 2, 3 và chữ ký, chữ viết đứng tên Đỗ Đại D dưới mục “Bên chuyển nhượng” tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2019 (mẫu cần giám định ký hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết của Đỗ Đại D trên mẫu so sánh ký hiệu M1 **do cùng một người viết ra.**

- Chữ “T2” ở các trang 1, 2, 3 trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị T2 dưới mục “Bên chuyển nhượng” hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2019 (mẫu cần giám định ký hiệu A1); “Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2019 tức ngày 17/8 AL (mẫu cần giám định ký hiệu A2); “Bên Thuê” trên hợp đồng Thuê nhà ngày 24/3/2020 (mẫu cần giám định ký hiệu A3) so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị T2 trên mẫu so sánh ký hiệu M3 **do cùng một người viết ra.**

- Chữ “H” ở các trang 1, 2, 3 trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký, chữ viết đứng tên Đỗ Quang H dưới mục “Bên chuyển nhượng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1; “Bên chuyển nhượng quyền sử dụng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của Đỗ Quang H trên mẫu so sánh ký hiệu M2 **do cùng một người viết ra.**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hà Nội, đã xử:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hà Văn M, chị Mai Thị T.
2. Buộc bà Nguyễn Thị T2, anh Đỗ Quang H, anh Đỗ Đại D phải trả lại cho anh Hà Văn M, chị Mai Thị T thửa đất số 35², tờ bản đồ số 18, diện tích 2.426,7m²; Trong đó đất ở 300m², đất vườn 2.126,7m² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hà Văn M và chị Mai Thị T. Trên đất có 01 nhà cấp bốn, lợp ngói đỏ, cửa gỗ, nền lát gạch hoa, có sơn tường, xây dựng năm 2010; 01 bếp lợp ngói đỏ, nền xi măng, xây dựng năm 2005; 01 cây Sấu, đường kính 40cm, cao trên 5m; 02 cây Xoan đường kính 20cm, cao trên 5m; 01 cây Roi rừng đường kính 20cm, cao trên 4m; 02 cây Mít đường kính 30cm; 01 cây Quất Hồng Bì, đường kính 20cm; 01 cây Xoài đường kính 15 cm; 100 cây Vầu, đường kính 10cm; 50 cây Tre đường kính 10 cm tại thôn Đ, xã V, Huyện B, thành phố Hà Nội.

- Anh Hà Văn M, chị Mai Thị T phải T2 toán cho bà Nguyễn Thị T2, anh Đỗ Đại D và Đỗ Quang H giá trị tài sản gồm 01 nhà tắm + nhà vệ sinh và 01 mái tôn là 35.720.000đ (ba mươi năm triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Tại phiên tòa ngày 09/05/2023, các đương sự đã có mặt ở phần thủ tục bắt đầu phiên tòa và không Đề nghị thay đổi ai trong số những người tiến hành tố tụng. Các đương sự đã khai như biên bản phiên tòa đã ghi nhận.

Anh Nguyễn Ngọc N xác nhận có ký Biên bản cam kết ngày 15/09/2019 với lý do là anh N mua đất để đầu cơ trong thời hạn 05 tháng nếu bà T2 chuộc lại đất thì anh cho bà T2 chuộc; anh N không xuất trình được giấy biên nhận việc anh đã trả tiền mua đất cho bà T2.

Bà T2 khai ký một giấy đề vay tiền nhưng đến hạn đã nhiều lần tìm gặp anh N để trả tiền và chuộc lại GCNQSDĐ nhưng anh N không nhận tiền.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 26/06/2023, có mặt anh M và anh N; vắng mặt bà T2, anh H, anh D. Anh M và anh N sau khi được công bố Công văn số 67 ngày 16/05/2023 của Tòa án nhân dân Huyện B và các thành viên Hội đồng định giá Huyện B đã nhất trí với giá của Hội đồng định giá đã định giá là 3.000.000đ/m²; không có ý kiến khác về giá. Anh N không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc cho bà T2 vay số tiền 500.000.000đ.

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

Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà T2, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS: sửa bản án sơ thẩm số 104 ngày 27/9/2022 của TAND Huyện B theo hướng: Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị T2 và anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P vô hiệu do giả tạo; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 giữa anh N, chị P và anh Hà Văn M, chị Mai Thị T. Về lỗi: Hộ gia đình bà T2 và vợ chồng anh N, chị P là người có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba ngay tình. Xác định tỷ lệ lỗi 50/50. Đối với quan hệ tranh chấp về vay tài sản: Tách ra giải quyết bằng 1 vụ án khác.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về thủ tục kháng cáo:*

Ngày 27/09/2022, Tòa án nhân dân Huyện B xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị T2. Ngày 05/10/2022, bà Nguyễn Thị T2 được nhận bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 12/10/2022, Tòa án nhân dân Huyện B nhận được đơn kháng cáo đề nghị ngày 10/10/2022 của bà T2, bà T2 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do vậy, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, nội dung trong thời hạn luật định theo Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy, kháng cáo hợp lệ.

[1.2] *Về tư cách người tham gia tố tụng:*

Hội đồng xét xử nhận thấy, GCNQSDĐ số CR 444859 do Sở TNMT Thành phố Hà Nội cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T2 ngày 15/8/2019, không phải do UBND Huyện B cấp; các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự không liên quan đến UBND Huyện B, UBND xã Vân Hoà. Do vậy, không xác định UBND Huyện B, UBND xã Vân Hoà là người (pháp nhân, tổ chức) có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.3] *Về yêu cầu thay đổi Thẩm phán:*

Ngày 21/06/2023, Tòa án nhận được đơn Đề nghị hoãn phiên tòa phúc thẩm ngày 26/06/2023 và đơn Đề nghị thay đổi Thẩm phán Đề nghị ngày 21/06/2023 của bà Nguyễn Thị T2 với lý do: Thông báo ngày 19/05/2023 nhưng đến ngày 26/05/2023 mới nhận được, không cho bà thời gian chuẩn bị; gia đình bà đã làm đơn Đề nghị Công an, báo đài giải quyết nhưng cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Về thẩm quyền: Ngày 09/05/2023, phiên tòa đã được mở; tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, các đương sự không ai có yêu cầu thay đổi thành phần những người tố tụng. Tại phần thủ tục hỏi, các đương sự không thống nhất được trị giá quyền sử dụng đất, Hội đồng định giá quyết định tạm ngừng phiên tòa để làm rõ hơn về giá trị quyền sử dụng đất. Ngày 12/05/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có công văn số 750/CV-TA yêu cầu Tòa án nhân dân Huyện B và các thành viên Hội đồng định giá Huyện B giải thích về giá trị quyền sử dụng đất tại biên bản định giá ngày 08/04/2022. Tại Công văn số 67 ngày 16/05/2023, Hội đồng định giá trong vụ án dân sự sơ thẩm đã giải thích biên bản định giá và xác nhận giá hội đồng định giá là $3.000.000đ \times 2.426,7m^2 = 7.280.100.000đ$. Tòa án tiếp tục có Thông báo mở lại phiên tòa. Do vậy, căn cứ Điều 56 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử nhận thấy, thẩm quyền quyết việc thay đổi thẩm phán Thuộc về Hội đồng xét xử.

Về nội dung yêu cầu thay đổi Thẩm phán: Hội đồng xét xử nhận thấy, cấp phúc thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2. Quá trình giải quyết vụ án, bà T2 nhiều lần có đơn yêu cầu hoãn phiên tòa vào các ngày 20/12/2022, ngày 22/02/2022, ngày 26/05/2023, ngày 26/06/2023 mà không Thuộc sự kiện bất kháng hoặc trở ngại khách quan. Thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án phúc thẩm đã hết. Vụ án cũng đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an

Huyện B giải quyết và trả lời không có dấu hiệu tội phạm. Những lý do bà T2 đưa ra để yêu cầu thay đổi Thẩm phán là không có căn cứ. Ngoài ra, Thẩm phán không Thuộc những trường hợp quy định tại Điều 52 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không chấp nhận yêu cầu thay đổi Thẩm phán của bà T2.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T2 không thừa nhận đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà chỉ ký hợp đồng vay tiền. Tuy nhiên, nguyên đơn xuất trình Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Đề nghị ngày 13/09/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Nguyễn Khánh Cộn). Tại Kết luận giám định số 130 ngày 13/6/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ công an xác định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị T2, anh Đỗ Quang H và anh Đỗ Đại D trên hợp đồng công chứng số 2118/2019 so với mẫu so sánh của bà T2, anh H và anh D ký ra **là cùng một người**. Do vậy, có căn cứ việc hộ gia đình bà T2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng trên. Lời khai của bà T2 cho rằng bà chỉ ký công chứng giấy vay tiền mà không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T2 xuất trình Biên bản cam kết ngày 15/09/2019, có chữ ký của bà Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Ngọc N cùng 1 số người làm chứng ký tên, địa điểm lập biên bản tại nhà bà Nguyễn Thị T2 tại thôn Đ, xã V, B, Hà Nội giữa bên vay là bà Nguyễn Thị T2, anh Đỗ Quang H và anh Đỗ Đại D; bên cho vay là anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P; số tiền vay 500.000.000đ; thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 15/9/2019 đến 15/02/2020) trong đó có nội dung: ***Phía bên A có làm hợp đồng thế chấp sổ đỏ (quyền sử dụng đất) mang tên Nguyễn Thị T2 bản đồ số CR 444859 thửa số 35², tờ bản đồ số 18, diện tích 2426,7m²...Bên A có trách nhiệm T2 toàn đầy đủ cho bên B đúng thời hạn. Nếu sai bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và quyền sử dụng đất Thuộc về bên B. Bên B không tự ý sang tên quyền sử dụng đất trong thời hạn vay. Bên B phải có trách nhiệm hoàn trả sổ đỏ cho bên A khi bên A T2 toàn đầy đủ số tiền cho bên B.*** Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Ngọc N xác nhận có ký Biên bản cam kết ngày 15/09/2019 với lý do là anh N mua đất để đầu cơ trong thời hạn 05 tháng nếu bà T2 chuộc lại đất thì cho bà T2 chuộc.

Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, anh N khai mua đất với giá 500.000.000đ nhưng không xuất trình được biên nhận về việc giao nhận tiền mua đất. Số tiền anh N khai mua đất trùng khớp với số tiền bà T2 vay tại Biên bản cam kết ngày 15/09/2019. Cũng tại Biên bản cam kết ngày 15/09/2019 thể hiện rõ nội dung: ***phía bên A có làm hợp đồng thế chấp sổ đỏ (quyền sử dụng đất) mang tên Nguyễn Thị T2 bản đồ số CR 444859.***

Tại biên bản ghi lời khai của anh Nguyễn Ngọc N tại Cơ quan CSĐT CA Huyện B(BL73), anh N trình bày: Ngày 15/9/2019, **anh có cho bà T2 vay số tiền**

500.000.000đ theo bản cam kết ngày 15/9/2019; bà T2 có thể chấp 01 GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị T2, bản đồ số CR444859 thửa số 35-2, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.426.7m² cho anh để làm tin. Nếu trong thời hạn 05 tháng bà T2 không trả tiền thì anh sẽ được quyền sang tên “sổ đỏ” bà T2 đã thế chấp cho anh như đã thỏa T3ận.

Lời khai của người làm chứng gồm ông Nguyễn Văn B (thôn Đ), bà Hà Thị T4, bà Đinh Thị T5 (thôn Mồ Đồi) đều chứng kiến việc bà T2 có thể chấp GCNQSDĐ để vay vợ chồng anh N, chị P số tiền 500.000.000đ.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ việc bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu cho khoản vay 500.000.000đ.

Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì **giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu**, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.*”

Mặc dù trong Bản cam kết ngày 15/09/2019 các bên có thỏa thuận: *Bên A có trách nhiệm T2 toán đầy đủ cho bên B đúng thời hạn. Nếu sai bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và quyền sử dụng đất Thuộc về bên B.* Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 khai đến hạn đã nhiều lần tìm gặp anh N để trả tiền và chuộc lại GCNQSDĐ nhưng anh N không nhận tiền. Trong trường hợp, bà T2 không trả được nợ mà anh N muốn lấy đất để đổi trừ khoản nợ thì giữa hai bên cũng phải có biên bản thỏa Thuận về việc chốt nợ gốc và lãi là bao nhiêu tiền; trị giá thực tế quyền sử dụng đất tại thời điểm này là bao nhiêu để đổi trừ nợ; anh N, chị P có trách nhiệm T2 toán cho hộ bà T2, anh H, anh D phần chênh lệch trị giá quyền sử dụng đất và tổng nợ gốc và lãi.

Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2118.2019, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đ giữa hộ bà Nguyễn Thị T2 với anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P là giao dịch giả tạo, nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 công chứng số 2472/2020, quyền số 06-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng D (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương) giữa anh N, chị P và anh Hà Văn M, chị Mai Thị T: Hợp đồng công chứng phù hợp với các quy định pháp luật về việc chuyển nhượng; anh M, chị T đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Hà Nội Huyện B xác nhận thay đổi tại trang 4 của GCNQSDĐ, xác định anh M, chị T là chủ sử dụng đất. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, cần xác định anh M, chị T là người thứ ba ngay tình trong giao dịch nhận chuyển nhượng đất nên được bảo vệ. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 có hiệu lực.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015: *Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình nếu giao dịch dân sự không bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí thiệt hại và bồi thường thiệt hại.*

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà T2, anh H, anh D, anh N, chị P đều có đầy đủ năng lực dân sự. Khi ký hợp đồng thì bà T2, anh H, anh D biết và buộc phải biết hậu quả pháp lý có thể xảy ra; anh N, chị P không đòi được tiền vay nhưng cũng không thoả thuận với hộ bà T2 trong việc bán đất để T3 hồi nợ gốc, lãi. Do vậy, hộ gia đình bà T2 và vợ chồng anh N, chị P đều có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba ngay tình với tỷ lệ lỗi là mỗi bên 50%.

Thiệt hại được xác định như sau: $7.280.100.000đ - 1.500.000.000đ = 5.780.100.000đ$; Hộ gia đình bà T2 và vợ chồng anh N, chị P mỗi bên phải chịu 50% là $2.890.000.000đ$.

Anh N, chị P phải hoàn trả cho bà T2 số tiền $1.500.000.000đ + 2.890.000.000đ = 4.390.000.000đ$.

Đối với số tiền $500.000.000đ$ bà T2 vay của anh N, do anh N, chị P không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét; dành quyền khởi kiện cho anh N, chị P trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Đối với nội dung kháng cáo của bà T2 cho rằng Tòa án vẫn xét xử khi bị đơn vắng mặt lần nhất: Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ tài liệu trong hồ sơ, Tòa án nhân dân Huyện B đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bà T2. Tại phiên tòa lần thứ hai, bà T2 vắng mặt không có lý do nên Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Hà Văn M, chị Mai Thị T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T2 không được chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, huỷ sang tên nên phải chịu $300.000đ$ cho mỗi yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận với số tiền án phí phải chịu là $600.000đ$.

Anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P phải chịu án phí đối với số tiền $4.390.000.000đ$ phải T2 toán cho hộ gia đình bà T2, số tiền án phí là: $112.000.000đ + (390.000.000đ \times 0,1\%) = 112.390.000đ$.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người có kháng cáo - bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 124, Điều 133, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 52, Điều 56, Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- N quyết 326/2016/UBND-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2; sửa Bản án sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hà Nội cụ thể:

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hà Văn M, chị Mai Thị T.

[1.2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2.

[1.3] Xác định hợp đồng công chứng số 2118.2019, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T2, anh Đỗ Quang H, anh Đỗ Đại D; bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P được tại Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Khánh C) vô hiệu do giả tạo.

[1.4] Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 công chứng số 2472/2020, quyền số 06-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng D (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương, giữa bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P; bên nhận chuyển nhượng anh Hà Văn M, chị Mai Thị T có hiệu lực pháp luật.

[1.5] Buộc anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P phải hoàn trả cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T2 số tiền 4.390.000.000đ (bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu) đồng.

[1.6] Buộc bà Nguyễn Thị T2, anh Đỗ Quang H, anh Đỗ Đại D phải giao trả cho anh Hà Văn M, chị Mai Thị T toàn bộ thửa đất số 35², tờ bản đồ số 18, diện tích 2.426,7m² (trong đó đất ở 300m², đất vườn 2.126,7m²) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hà Văn M và chị Mai Thị T tại thôn Đ, xã V, Huyện B, thành phố Hà Nội và toàn bộ công trình xây dựng và cây trên đất gồm: 01 nhà cấp bốn, lợp ngói đỏ, cửa gỗ, nền lát gạch hoa, có sơn tường, xây dựng năm 2010; 01 bếp lợp ngói đỏ, nền xi măng, xây dựng năm 2005; 01 cây Sấu, đường kính 40cm, cao trên 5m; 02 cây Xoan đường kính 20cm, cao trên 5m; 01 cây Roi rừng đường kính 20cm, cao trên 4m; 02 cây Mít đường kính 30cm; 01 cây Quất Hồng Bì, đường kính 20cm; 01 cây Xoài đường kính 15 cm; 100 cây Vầu, đường kính 10cm; 50 cây Tre đường kính 10 cm. Anh Hà Văn M, chị Mai

Thị T phải T2 toán cho bà Nguyễn Thị T2, anh Đỗ Đại D và anh Đỗ Quang H số tiền 35.720.000đ (ba mươi năm triệu bảy trăm hai mươi nghìn) đồng.

[1.7] Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.8] Dành quyền khởi kiện cho anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P đối với bà Nguyễn Thị T2 về số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu) đồng bà Nguyễn Thị T2 vay theo Biên bản cam kết ngày 15/09/2019 khi anh Nguyễn Ngọc N và chị Phùng Thị Thu P có yêu cầu.

[2] Về án phí:

[2.1] Anh Hà Văn M, chị Mai Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được hoàn lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại biên lai T3 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2020/0059859 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B.

[2.2] Bà Nguyễn Thị T2 phải chịu là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại biên lai T3 tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0059983 ngày 10/02/2022 và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại biên lai T3 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2020/0060569 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B

[2.3] Anh Nguyễn Ngọc N, chị Phùng Thị Thu P phải chịu số tiền 112.390.000đ (một trăm mười hai triệu, ba trăm chín mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- *VKS NDTP Hà Nội;*
- *TAND Huyện B;*
- *Chi cục THA DS Huyện B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Thu Hồng

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND Hện Đông Anh;
- Chi cục THA DS Hện Đông Anh
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn T3 Hồng

