

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 138/2017/DS – PT

Ngày: 21/8/2017

V/v: *Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp
đồng 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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thúy

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Bích Lan

Ông Vũ Viết Văn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:

Ông Phạm Thái An

Đại diện VKSND thành phố Hà Nội:

Bà Ngô Phương Liên – Kiểm sát viên

Ngày 21/8/2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2017/TLPT – DS ngày 29/6/2017 về việc: “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS – ST ngày 10, 12/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2017/QĐXX – PT ngày 25/7/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2017/QĐPT – HPT ngày 14/8/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Chị Trần Thị Thu Hà, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số nhà 31, ngách 63/33/57, ngõ 20 đường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Chính, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số nhà 11, ngách 35, ngõ 142, đường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

2. Chị Hoa Phương Thảo, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số nhà 11, ngách 35, ngõ 142, đường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Người kháng cáo: Chị Trần Thị Thu Hà - Là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/10/ 2016 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn là chị Trần Thị Thu Hà trình bày:

Chị và bà Nguyễn Thị Chính có mối quan hệ quen biết từ năm 2014. Chị có cho bà Chính vay tiền nhiều lần, bà Chính không trả được nợ. Ngày 12/11/2014, do không trả được nợ nên bà Chính gán số nợ 1.000.000.000 đồng cho chị bằng việc bán diện tích đất 50m² trên có nhà cấp 4 tại thửa đất số 04 tờ bản đồ số 50 tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, Bắc Từ Liêm, Hà Nội cho chị. Hai bên đến Văn phòng Luật sư ASEM lập hợp đồng đặt cọc mà không lập hợp đồng chuyển nhượng vì lý do nguồn gốc diện tích đất này nằm trong thửa đất số 4 tờ bản đồ số 50 diện tích hơn 250m² đứng tên bố chồng bà Chính là cụ Hoa Xuân Tích tặng cho vợ chồng bà Chính, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Chị đã nhận bàn giao nhà, đất này và cho thuê ngay sau khi mua của bà Chính.

Tiếp sau đó, do bà Chính có khó khăn lại tiếp tục hỏi vay chị tiền và chị lại cho bà Chính vay tiền nhiều lần, có lần vài chục triệu đồng, có lần vài trăm triệu đồng. Các lần vay bà Chính đều viết giấy biên nhận đưa chị giữ; Do bà Chính không có tiền trả nên lại muốn gán tiếp 50m² đất giáp với diện tích đất trước đây chị mua cùng thửa số 04 nêu trên cho chị cũng với giá 1.000.000.000 đồng. Số tiền mà bà Chính nợ chị là 600.000.000 đồng, chị đưa thêm cho bà Chính 400.000.000 đồng nữa để mua diện tích đất này. Trong số 400.000.000 đồng chị đưa cho bà Chính có 320.000.000 đồng chị vay của bà Chu Thị Bản. Do diện tích đất lần này cũng là 50m² trên cùng thửa đất số 04 tờ bản đồ số 5 trước đây nên ban đầu chị có nhờ bà Bản là người quen đứng tên hộ trong giấy tờ mua bán với bà Chính. Sau đó bà Bản không đồng ý đứng tên nữa và thông qua bạn chị tư vấn thì trong giấy mua, bán phải có cả tên con gái bà Chính là chị Hoa Phương Thảo ký thì mới được nên chị đã viết lại giấy chuyển nhượng ngày 15/01/2015 có cả tên chị Hoa Phương Thảo là người bán cùng bà Chính và đưa bà Chính và chị Thảo ký. Do chỗ quen biết và thấy bà Chính gặp khó khăn nên chị chưa nhận đất mà vẫn để bà Chính quản lý cho thuê nhà trên đất. Đến đầu năm 2016, khi chị thấy bà Tuyết sửa nhà cho thuê chị mới biết bà Chính đã bán diện tích đất này cho bà Tuyết. Nay chị đề nghị hủy việc chuyển nhượng đất giữa chị và mẹ con bà Chính lập ngày 15/01/2015, yêu cầu bà Chính và chị Thảo phải trả lại chị số tiền 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Chính khai:

Bà và chị Trần Thị Thu Hà quen biết nhau vào khoảng đầu năm 2014. Bà vay tiền của chị Hà làm nhiều lần. Do không có tiền trả nên bà đồng ý gán cho chị Hà 50m² đất trên có nhà cấp 4 tại thửa đất bố chồng bà cho vợ chồng bà với giá 01

tỷ đồng. Bà và chị Hà ra Văn phòng Luật sư ASEM để lập giấy tờ mua bán. Đây chính là diện tích nhà, đất hiện nay chị Hà đang sử dụng cho thuê. Sau đó, do có khó khăn trong việc chữa bệnh và nuôi con ăn học bà lại vay của chị Hà nhiều lần, tổng gốc và lãi là 736.000.000 đồng và chị Hà lại bắt bà viết giấy đặt cọc bán 35m² đất của gia tiên nhà chồng bà để lại. Sau đó chị Hà đã khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc này. Tại Tòa án quận Bắc Từ Liêm, mẹ con bà và chị Hà đã thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc 35m² đất này, mẹ con bà phải chịu trách nhiệm trả lại chị Hà 736.000.000 đồng. Nay chị Hà đưa ra giấy chuyển nhượng 50m² đất lập ngày 15/01/2015 và yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng này, buộc mẹ con bà phải trả chị Hà 1.000.000.000 đồng thì bà không chấp nhận vì bà chỉ bán cho chị Hà 50m² đất trước đây và chị Hà đã nhận nhà, đất rồi, bà không còn mét đất nào để lại chuyển nhượng cho chị Hà 50m² đất như chị Hà trình bày nữa. Bà xác định đúng chữ ký của bà và của chị Thảo con gái bà trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị Hà lập ngày 15/01/2015 nhưng nội dung giấy này do chị Hà lập rồi đưa bà ký. Do tin tưởng chị Hà nên bà không đọc nội dung mà chỉ ký theo yêu cầu của chị Hà. Bà khẳng định chỉ vay chị Hà tổng cộng 1.736.000.000 đồng và bà đã gán nợ 1.000.000.000 đồng bằng 50m² đất cho chị Hà năm 2014 mà chị Hà đã nhận đất và gán 35m² đất của gia tiên nhà chồng để trừ nợ 736.000.000 đồng và Tòa án Bắc Từ Liêm đã hủy việc chuyển nhượng 35m² đất này, bà còn nợ của chị Hà chưa trả là 736.000.000 đồng. Ngoài ra bà không nợ chị Hà khoản nợ nào nữa nên không hiểu chị Hà khai bà bán tiếp cho chị Hà 50m² đất nữa để gán số nợ nào. Trong giấy chuyển nhượng ghi ngày 15/01/2015 không ghi mốc giới, không có việc đo đạc, bàn giao mốc giới, không có ai làm chứng. Bà đề nghị Tòa tuyên hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2015.

Bị đơn là chị Hoa Phương Thảo trình bày:

Chị không biết gì về nội dung “ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 15/01/2015. Chị không có mặt vào thời điểm lập giấy chuyển nhượng trên. Chị chỉ biết có việc mẹ chị chuyển nhượng 50m² đất thửa số 04 tờ bản đồ số 50 cho chị Hà và chị Hà đã nhận nhà, đất. Ngoài ra chị không thấy mẹ chị nói chuyển nhượng cho chị Hà diện tích đất nào nữa trên thửa đất này. Chị xác định chữ ký trên “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15/01/2015 đúng là chữ ký của chị nhưng chị không biết và không đọc nội dung, mẹ chị đưa chị ký thì chị ký. Ngoài ra còn một số giấy tờ khác mẹ chị đưa chị ký và chị cũng ký. Thửa đất mà chị Hà nói mẹ con chị bán cho chị Hà ngày 15/01/2015 thì mẹ chị đã bán cho bà Tuyết từ năm 2013. Việc mẹ chị có nhận của chị Hà 1.000.000.000 đồng chưa thì chị không biết, chị không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên.

Tại lời khai ngày 21/02/2017 chị Thảo khai: Chị có ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2015 để chuyển nhượng cho chị Hà 35m² đất với giá 736.000.000 đồng.

Chị nhớ là chị ký giấy chuyển nhượng đề ngày 15/01/2015 cùng với hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2015 vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc trên thì chị Hà bảo chị ký nốt giấy này thì chị không đọc mà ký vào do chị Hà nói chị Hà viết lại giấy trước cho rõ ràng hơn. Chị nghĩ là chị Hà viết lại giấy chuyển nhượng diện tích đất mà mẹ chị đã bán cho chị Hà trước đây nên chị ký mà không đọc.

Nay chị Hà khởi kiện đòi mẹ con chị phải trả lại 1.000.000.000 đồng chị không đồng ý, đề nghị Tòa giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho mẹ con chị.

Bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 10,12/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thu Hà về việc yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương Thảo với bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị Thu Hà.

- Tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương Thảo với bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị Thu Hà là giao dịch dân sự vô hiệu. Hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương Thảo với bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị Thu Hà.

- Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu dẫn đến việc chị Trần Thị Thu Hà yêu cầu bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương Thảo trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho chị Trần Thị Thu Hà.

- Giành việc khởi kiện cho chị Trần Thị Thu Hà bằng một vụ án dân sự khác về việc đòi tiền 1.000.000.000 đồng khi chị Hà xuất trình được giấy tờ liên quan đến việc vay tiền giữa bà Chính và chị Thảo với chị.

- Chị Hà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, chị Hà có đơn kháng cáo. Chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2015, buộc bà Chính và chị Thảo phải trả lại chị 1.000.000.000 đồng là số tiền bà Chính và chị Thảo đã nhận của chị để chuyển nhượng cho chị 50m² đất thửa số 04 tờ bản đồ số 50 tổ dân phố Trù 5 phường Cổ Nhuế 2, quận bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại cấp phúc thẩm:

- Chị Hà nộp cho Tòa án bổ sung tài liệu chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/01/2015 giữa bà Chính và bà Chu Thị Bản; giấy giao nhận tiền giữa bà Chính và bà Chu Thị Bản. Các tài liệu này thể hiện bà Bản đặt cọc cho bà Chính số

tiền 990.000.000 đồng mua 50m² đất trên có nhà cấp 4 thửa đất số 04, tờ bản đồ số 50, tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; bà Chính ký vào Hợp đồng đặt cọc và giấy giao nhận tiền này.

- Bà Chu Thị Bản khai: Khoảng đầu năm 2015 có việc chị Hà nhờ bà đứng tên trong giấy tờ mua bán đất giữa chị Hà và bà Chính; bà cùng chị Hà đến nhà bà Chính để giao tiền cho bà Chính, chứng kiến việc chị Hà giao tiền cho bà Chính nhưng không biết cụ thể hai bên giao nhận cho nhau bao nhiêu tiền hôm đó; bà thấy chị Hà soạn sẵn giấy tờ mang theo, sau khi bà Chính nhận tiền xong thì chị Hà đưa bà Chính ký các giấy tờ này, bà không ký bất cứ giấy tờ gì vì chị Hà và bà Chính không yêu cầu và bà cũng không phải là người mua thật mà chỉ đứng tên hộ chị Hà. Bà và bà Chính cũng không giao nhận nhà, đất gì cho nhau. Ngoài ra bà không chứng kiến và không tham gia việc gì khác trong quan hệ chuyển nhượng nhà, đất giữa chị Hà và bà Chính. Do qua Tết 2015 thì bà đi làm tại Công ty Bảo hiểm nên bà nói với chị Hà là không đứng tên hộ chị Hà nữa vì bà bận không có thời gian để làm các thủ tục sau này cho chị Hà được. Bà có cho chị Hà vay số tiền là 320.000.000 đồng vào khoảng thời gian trước khi bà đi cùng chị Hà đến giao tiền cho bà Chính khoảng nửa tháng còn việc chị Hà sử dụng số tiền vay của bà vào việc gì thì bà không quan tâm.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và không hòa giải được với nhau.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật;

Các đương sự chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định.

Về việc kháng cáo: Đơn kháng cáo của chị Hà làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng thời hạn nên đơn kháng cáo của chị Hà hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của đương sự, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 38 Bộ luật TTDS: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Bị đơn chị Hoa Phương Thảo đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa hai lần liên tiếp nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử tiến

hành xét xử vụ án vắng mặt chị Hoa Phương Thảo là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, nhân chứng và các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự, nhân chứng xuất trình, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn bà Chính thừa nhận bà đã ký nhận vào hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận tiền ghi ngày 10/01/2015. Theo hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận tiền ghi ngày 10/01/2015 thể hiện bà Chính đã nhận số tiền đặt cọc của bà Bản là 990.000.000 đồng để bán cho bà Bản diện tích đất 50m² và tài sản trên đất là nhà cấp 4 tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 50, tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Ngoài ra, bà Chính và chị Thảo thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/01/2015 với nội dung bà Chính và chị Thảo đã bán cho chị Hà nhà cấp bốn trên diện tích 50 m2 đất thửa số 04, tờ bản đồ số 50, tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, quận bắc Từ Liêm, Hà Nội; Bà Bản có lời khai nhận tại Tòa về việc bà đứng tên trong Hợp đồng đặt cọc và giấy giao tiền ngày 10/01/2015 với bà Chính chỉ là đứng hộ tên cho chị Hà chứ bà không liên quan gì đến việc đặt cọc, mua bán và tiền nong giữa bà Chính và chị Hà, toàn bộ vấn đề thỏa thuận đặt cọc và giao nhận tiền là giữa chị Hà và bà Chính, bà là người chứng kiến việc chị Hà giao tiền cho bà Chính và bà Chính ký vào các giấy tờ về việc chuyển nhượng nhà, đất ngày 10/01/2015. Do vậy, có căn cứ xác định diện tích nhà, đất trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2015 giữa bà Bản và bà Chính và diện tích nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/01/2015 giữa chị Hà với bà Chính, chị Thảo cùng là một.

Bà Chính khai, diện tích nhà, đất bà đang sử dụng bên cạnh diện tích nhà, đất đã bán cho chị Hà vào ngày 12/11/2014 bà đã bán cho bà Tuyết từ năm 2013 để bác bỏ việc bán nhà, đất này cho chị Hà vào ngày 15/01/2015. Xét thấy, việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Chính và bà Tuyết chỉ là giấy tờ mua bán viết tay giữa hai bên, không được công chứng, chứng thực, nhà, đất này vẫn để cho thuê đến năm 2015 thì bà Tuyết mới có sự sửa chữa. Trong trường hợp bà Chính và chị Thảo cố tình không nói cho chị Hà biết việc mẹ con bà đã bán nhà, đất này cho bà Tuyết thì chị Hà không thể biết được việc bà Chính và chị Thảo đã bán nhà, đất cho bà Tuyết và tiến hành giao dịch chuyển nhượng nhà, đất này với bà Chính là chuyện có thể xảy ra. Do đó, không thể dựa vào giấy tờ mua bán viết tay giữa bà Chính và bà Tuyết để cho rằng không có việc giao dịch về việc chuyển nhượng nhà, đất này giữa bà Chính và chị Hà được.

Tại lời khai ngày 13/7/2017 bà Chính thừa nhận từ năm 2014 bà mới quen biết chị Hà và đã nhiều lần vay tiền của chị Hà để chữa bệnh và chi tiêu, nuôi con ăn học. Do không có tiền để trả nợ nên ngày 12/11/2014 bà Chính phải bán một

phần nhà, đất tại thửa số 04, tờ bản đồ số 50, tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội cho chị Hà với số tiền 1.000.000.000 đồng và bà vẫn còn nợ lại chị Hà hơn một trăm triệu đồng. Sau khi bán diện tích đất này cho chị Hà bà lại tiếp tục nhiều lần vay tiền chị Hà. Tuy nhiên, bà Chính không xuất trình được số nợ bà vay của chị Hà là bao nhiêu? Do vậy không có căn cứ để xác định từ sau khi bán nhà, đất cho chị Hà vào ngày 12/11/2014 đến thời điểm bà Chính và chị Hà ký hợp đồng chuyển nhượng 35m² đất vào tháng 9/2015 thì bà chỉ còn nợ chị Hà 736 triệu đồng, và không thể khẳng định từ sau ngày 12/11/2014 đến ngày 10/01/2015 bà Chính không nợ chị Hà số tiền 600.000.000 đồng như chị Hà khai.

Về phía chị Hà cũng xác định chị nhiều lần cho bà Chính vay tiền, các lần vay tiền hai bên đều có giấy biên nhận nợ nhưng sau khi bà Chính viết giấy bán đất để gán nợ thì các giấy vay nợ đã bị hủy đi. Lời khai này của chị Hà có thể chấp nhận được vì khi đã bán đất để gán nợ thì thông thường các giấy tờ về việc vay nợ sẽ được thay thế bằng giấy biên nhận tiền của bên bán (bên nợ).

Tại cấp sơ thẩm, chị Thảo khai (BL 32): *“Chữ ký tại giấy chuyển nhượng ngày 15/01/2015 đúng là chữ ký của tôi, nhưng khi ký tôi không biết và không đọc nội dung ở trên. Mẹ tôi đưa tôi ký sau, ngoài giấy trên còn một số giấy tờ mẹ tôi đưa và bảo tôi ký tôi cũng ký”*.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 13/7/2017 chị Thảo và bà Chính lại khai: chị Hà đưa giấy tờ cho bà Chính ký tại nhà bà Chính khi chị Thảo không có nhà, mấy hôm sau khi bà Chính không có nhà thì chị Hà mang giấy tờ đến đưa cho chị Thảo ký, chị Thảo có gọi điện cho bà Chính hỏi có ký không thì bà Chính bảo ký nên chị Thảo đã ký giấy này. Chị Thảo và bà Chính đều khẳng định lời khai ngày 13/7/2017 mới là sự thật.

Xét thấy: Chị Thảo là sinh viên đại học, khi chị Hà đưa giấy tờ để chị ký thì chị đã xem và hỏi lại bà Chính chứng tỏ đã biết nội dung giấy viết gì, viết vào ngày, tháng, năm nào. Như vậy, không có căn cứ xác định bà Chính và chị Thảo ký vào các giấy tờ này là do bị chị Hà lừa dối ký lại giấy tờ mua bán ngày 12/11/2014.

Hơn nữa, khi bà Chính và chị Thảo tiến hành việc mua bán diện tích nhà, đất lần đầu vào ngày 12/11/2014 hai bên có đến Văn phòng Luật sư ASEM để lập hợp đồng đặt cọc. Trước đó không có sự tham gia của bà Bản, không có việc chị Hà nhờ bà Bản đứng tên hộ. Do đó, không có lý do gì mà chị Hà lại viết lại Hợp đồng đặt cọc đứng tên người mua là bà Bản và sau đó lại lập Hợp đồng chuyển nhượng đứng tên người mua là chị. Lý do chị Hà đưa ra là do trước đó chị đã mua của bà Chính cũng diện tích 50m² đất trên có nhà cấp 4 cùng thửa số 04, tờ bản đồ số 50, tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội nên lần thứ hai cũng mua diện tích nhà, đất cùng thửa nên nhờ bà Bản đứng hộ tên để tránh có việc tranh chấp sau này là có thể chấp nhận được. Việc bà Chính ký vào Hợp đồng đặt

cọc ngày 10/01/2015 đứng tên người mua là bà Bản, ký giấy biên nhận tiền ngày 10/01/2015 mà trong giấy biên nhận tiền do bà Bản đứng tên người mua thì không thể nói là bà Chính không đọc các văn bản này mà ký như lời bà Chính giải thích hoặc nếu là ký lại giấy theo yêu cầu của chị Hà thì bà Chính cũng chỉ có khả năng ký vào hợp đồng đặt cọc chứ không thể ký cả vào giấy biên nhận tiền được. Do đó, Hội đồng xét xử thấy, có căn cứ để xác định giữa chị Hà và bà Chính, chị Thảo có việc giao dịch về việc chuyển nhượng 50m² đất thửa số 04, tờ bản đồ số 50, tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội ngày 10/01/2015 và ngày 15/01/2015.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để xác định ngày 10/01/2015 và ngày 15/01/2015 chị Hà và bà Chính có việc giao dịch về việc chuyển nhượng 50 m² đất thửa số số 04 tờ bản đồ số 50 tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2015, Hội đồng xét xử nhận định: Do bà Chính và chị Thảo ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Hà khi chưa được sang tên chức bạ nhà, đất; hình thức hợp đồng không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, hai bên chưa tiến hành giao nhận đất cho nhau, hiện nhà, đất tranh chấp đang do người khác quản lý, sử dụng. Số tiền mà bà Chính ký nhận 990.000.000 đồng của bà Bản mà thực chất là của chị Hà cần được xác định là số nợ của bà Chính đối với chị Hà trước đây. Do vậy, việc chị Hà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/01/2015 giữa chị và bà Chính, chị Thảo là chính đáng, nên cần được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng không có thật, *“chỉ là do có việc bà Chính vay tiền của chị Hà, sau khi chị Hà viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi cho bà Chính, chị Thảo ký vào phía dưới của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó giấy tờ vay nợ giữa hai bên bà Chính và chị Hà đã bị hủy bỏ”*, nghĩa là bản án sơ thẩm nhận định giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2017 vô hiệu do giả tạo, nhằm che đậy việc vay nợ nhưng không chỉ ra được hai bên có vay nợ nhau số tiền bao nhiêu? Thời gian nào ? và bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng vô hiệu mà lại *“giành việc khởi kiện cho chị Hà bằng vụ án dân sự khác về việc kiện đòi bà Chính và chị Thảo trả số tiền 1.000.000.000 đồng khi chị Hà xuất trình được chứng cứ về việc vay nợ”* là mâu thuẫn và không chính xác.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay. Cần chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Thu Hà: Sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2015 giữa chị Trần Thị Thu Hà và bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương

Thảo. Số tiền 990.000.000 đồng bà Chính đã ký nhận ngày 10/01/2015 thì bà Chính phải có trách nhiệm hoàn trả chị Hà. Không có căn cứ xác định chị Thảo được hưởng số tiền 990.000.000 đồng này cùng bà Chính nên chị Thảo không phải có trách nhiệm trả lại chị Hà số tiền này cùng bà Chính.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Chính phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bà phải thanh toán trả cho chị Hà là 990.000.000 đồng: 36.000.000 đồng + 190.000.000 đồng x 3% = 41.700.000 đồng;

Chị Trần Thị Thu Hà được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng chị đã nộp tại cơ quan thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo là chị Hà không phải chịu án phí phúc thẩm, chị được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Sửa bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 10,12/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 134, 689, 691, 692 Bộ luật dân sự 2005

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. **Xử:**

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thu Hà và bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương Thảo lập ngày 15/01/2015.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Chính phải trả lại chị Trần Thị Thu Hà số tiền bà đã nhận theo giấy biên nhận tiền ngày 10/01/2015 số tiền là 990.000.000 đồng (*Chín trăm chín mươi triệu đồng chẵn*).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Chính phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.700.000 đồng;

- Chị Trần Thị Thu Hà được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng chị đã nộp tại BL số 05012 ngày 10/11/2016 của cơ quan thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Thu Hà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, chị được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại BL số 05341 ngày 22/5/2017 của cơ quan Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

6. 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hồi 15 giờ 30 phút ngày 21/8/2017

Tại phòng Nghị án- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

- **Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy
- **Các Thẩm phán :** Bà Lê Thị Bích Lan; ông Vũ Viết Văn

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số 91/2017/TLPT- DS ngày 29/6/2017 về: “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa: **Nguyên đơn:**

Chị Trần Thị Thu Hà, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số nhà 31, gác 63/33/57, ngõ 20 đường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Chính, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số nhà 11, gác 35, ngõ 142, đường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

2. Chị Hoa Phương Thảo, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số nhà 11, gác 35, ngõ 142, đường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Các nội dung đã thảo luận:

Thẩm phán Lan: có căn cứ để xác định ngày 10/01/2015 và ngày 15/01/2015 chị Hà và bà Chính có việc giao dịch về việc chuyển nhượng 50 m² đất thửa số số 04 tờ bản đồ số 50 tổ dân phố Trù 5, phường Cổ Nhuế 2, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2015: Do bà Chính và chị Thảo ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Hà khi chưa được sang tên chức bạ nhà, đất; hình thức hợp đồng không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, hai bên chưa tiến hành giao nhận đất cho nhau, hiện nhà, đất tranh chấp đang do người khác quản lý, sử dụng. Số tiền mà bà Chính ký nhận 990.000.000 đồng của bà Bản mà thực chất là của chị Hà cần được xác định là số nợ của bà Chính đối với chị Hà trước đây. Do vậy, việc chị Hà

yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/01/2015 giữa chị và bà Chính, chị Thảo là chính đáng, nên cần được chấp nhận.

Đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2015 giữa chị Trần Thị Thu Hà và bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương Thảo. Số tiền 990.000.000 đồng bà Chính đã ký nhận ngày 10/01/2015 thì bà Chính phải có trách nhiệm hoàn trả chị Hà. Không có căn cứ xác định chị Thảo được hưởng số tiền 990.000.000 đồng này cùng bà Chính nên chị Thảo không phải có trách nhiệm trả lại chị Hà số tiền này cùng bà Chính.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Chính phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bà phải thanh toán trả cho chị Hà là 990.000.000 đồng: 36.000.000 đồng + 190.000.000 đồng x 3% = 41.700.000 đồng;

Chị Trần Thị Thu Hà được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng chị đã nộp tại cơ quan thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Thẩm phán Văn: Nhất trí ý kiến của Thẩm phán Lan

Thẩm phán- Chủ tọa: Nhất trí ý kiến của hai Thẩm phán.

Sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử biểu quyết nhất trí 3/3=100% xử như sau:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Sửa bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 10,12/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 134, 689, 691, 692 Bộ luật dân sự 2005

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. **Xử:**

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thu Hà và bà Nguyễn Thị Chính, chị Hoa Phương Thảo lập ngày 15/01/2015.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Chính phải trả lại chị Trần Thị Thu Hà số tiền bà đã nhận theo giấy biên nhận tiền ngày 10/01/2015 số tiền là 990.000.000 đồng (*Chín trăm chín mươi triệu đồng chẵn*).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án

