

Bản án số: 546/2025/DS PT

Ngày: 28/7/2025

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Minh Hoàng

Bà Trần Thị Diệp Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 389/2024/TLPT-DS ngày 22/10/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 18/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2025/QĐ-PT ngày 02/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Anh D, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số A Khu tập thể V, thôn Đ, xã M, huyện S (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Hoàng Hữu P, sinh năm 1995. Địa chỉ: P, đơn nguyên A F4 Nhà X T, phường Y, quận C (nay là phường Y), Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Nhân K, sinh năm 1983;

2.2. Bà Đỗ Ngọc H, sinh năm 1988 (vợ ông K);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện S (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Ngọc H là: Ông Nguyễn Nhân K, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện S (nay là xã S), Thành phố Hà Nội.

2.3. Ông Nguyễn Tú A, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Xóm B, xã V, huyện Đ (nay là xã Đ), Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1978 (vợ ông D);

Địa chỉ: Số A Khu tập thể V, thôn Đ, xã M, huyện S (nay là xã S), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh H1 là ông Phan Anh D, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số A Khu tập thể V, thôn Đ, xã M, huyện S (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968

3.3. Bà Ngô Thị T, sinh năm 1970 (vợ ông L)

Địa chỉ: Thôn N, xã M, huyện S (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

3.4. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1974;

HKTT: Phòng A, tập thể B, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội; Nơi ở: P Chung cư G N, phường L, quận Đ (nay là phường L), Thành phố Hà Nội.

3.5. Văn phòng C;

Địa chỉ: Tổ A, Khu X, xã X, huyện C (nay là xã X), Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Anh D là ông Hồ Diên T1 - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt ông Hoàng Hữu P - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; ông Nguyễn Tú A - bị đơn. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/5/2021, ông Phan Anh D nhận chuyển nhượng thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112 m², có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Nhân K, thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tú A. Tại thời điểm đó thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đỗ Ngọc H, ông Nguyễn Nhân K. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Phòng C1, số công chứng 9119 ngày 06/5/2021, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng giá trị thực tế là 1.198.400.000 đồng. Ông D đã trả cho ông Nguyễn Tú A 1.100.000.000 đồng, còn

thiếu 98.400.000 đồng, hai bên thoả thuận khi nào hoàn tất thủ tục sang tên ông D thì ông D trả nốt. Ông Nguyễn Tú A đã giao cho ông D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông K và ông Tú A chưa bàn giao thửa đất trên thực địa cho ông D. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông D có nhờ Công ty TNHH T4 tiến hành đo đạc để nhận bàn giao đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty T4 bản đồ Chiến Thắng trả lời: Diện tích đất có vị trí không đúng với thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại Thôn N, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội và thửa đất đang có tranh chấp. Sau đó, ông D liên hệ với UBND xã và UBND huyện thì được biết thửa đất có tranh chấp, cụ thể một phần thửa đất nằm trong thửa đất cũ của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Ngô Thị T. Vì vậy, ông D không tiến hành sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Theo nguyên đơn, lỗi dẫn đến việc không hoàn thiện được thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bị đơn không thông báo tình trạng thửa đất có tranh chấp cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn không có lỗi gì.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9119 ngày 06/5/2021 lập tại phòng C1 vô hiệu toàn bộ.

- Buộc vợ chồng bà Đỗ Ngọc H, ông Nguyễn Nhân K phải có trách nhiệm liên đới trả vợ chồng nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Tú A phải có nghĩa vụ phối hợp để các bên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do ông D giữ. Trường hợp huỷ hợp đồng, ông D sẽ trả lại cho vợ chồng ông K khi bị đơn trả đủ cho nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ, một trăm triệu đồng).

Đối với quan hệ vay tiền giữa ông D với ông Nguyễn Văn H2: Nguyên đơn và ông H2 sẽ tự thoả thuận, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Nguyên đơn không có yêu cầu gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn N với vợ chồng ông K, bà H liên quan đến thửa đất đang tranh chấp.

Bị đơn, ông Nguyễn Nhân K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112m² có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Nhân T2 ngày 10/3/2014. Vợ chồng ông đã được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2014, mang tên bà Đỗ Ngọc H.

Về việc uỷ quyền cho ông Nguyễn Tú A: Thực tế vợ chồng ông chuyển

nhượng thửa đất trên cho ông Tú A, nhưng do được Văn phòng Công chứng hướng dẫn nên hai bên thống nhất làm hợp đồng uỷ quyền.

Việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Tú A và ông Phan Anh D như nào vợ chồng ông không được biết. Vợ chồng ông không được nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông Phan Anh D. Khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112 m² có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội từ ông Nguyễn N, ông không nhớ có nhận bàn giao đất trên thực tế không vì do thời gian đã lâu. Vợ chồng ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và thửa đất vợ chồng ông đứng tên hoàn toàn đúng pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông không trực tiếp sử dụng, không xây dựng công trình gì trên thửa đất đó.

Quá trình quản lý thửa đất, gia đình ông K, ông Nguyễn N và gia đình ông Nguyễn Văn L không xảy ra tranh chấp gì về vị trí, ranh giới và không có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông đã hai lần sử dụng thửa đất trên để thế chấp vay vốn tại ngân hàng và sau đó xoá thế chấp để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tú A.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Vợ chồng ông không có ý kiến gì về việc vợ chồng ông D yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Nguyễn Tú A vì vợ chồng ông không liên quan gì đến ông Phan Anh D.

- Vợ chồng ông không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tú A và ông Phan Anh D. Vợ chồng ông không được nhận tiền chuyển nhượng, không sử dụng tiền chuyển nhượng đất của ông D. Vợ chồng ông không có trách nhiệm trả số tiền 1.100.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Anh D.

Vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Tú A nên vợ chồng ông không còn bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ nào đối với thửa đất nữa.

Vợ chồng ông không có lỗi trong việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tú A và sau đó ông Tú A chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông D.

Vợ chồng ông không có yêu cầu phản tố hay độc lập gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn N với vợ chồng ông liên quan đến thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112 m² có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội.

Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đã giao cho ông Nguyễn Tú A, còn sau đó như thế nào thì vợ chồng ông không nắm được.

Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đồng bị đơn - ông Nguyễn Tú A trình bày: Ngày 24/4/2021, thông qua người môi giới ông có mua của ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích hơn 100 m² và có ký hợp đồng đặt cọc với ông K, bà H. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc với ông K, bà H xong, ngày 26/4/2021 ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn H2 (ông được biết ông H2 là người quen của ông Phan Anh D). Ngày 05/5/2021, ông đã trả toàn bộ tiền mua thửa đất cho ông K, bà H và các bên có thỏa thuận mua bán với giá 9.500.000 đồng/m², diện tích đất đo đạc để mua bán là 112 m² (diện tích đất này đo bằng tay). Khi mua bán đất với ông K, bà H hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng ủy quyền, theo đó ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H ủy quyền cho ông được đặt cọc, góp vốn, mua bán/chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê một phần hoặc toàn bộ ...theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 8948, quyển số 02/2021 ngày 05/5/2021 lập tại Văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền với ông K, bà H và thanh toán đầy đủ tiền thì ngày 06/5/2021 ông đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Phan Anh D. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.198.400.000 đồng, thỏa thuận ra lộc cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 10.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.188.400.000 đồng. Ông D đã thanh toán cho ông số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ, một trăm triệu đồng), còn lại số tiền 88.400.000 đồng ông D hẹn ngày hôm sau sẽ trả nhưng đến nay vẫn chưa trả.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 9119 ngày 06/5/2021, đồng thời yêu cầu ông K, bà H và ông Tú A phải trả ông D số tiền 1.100.000.000 đồng, ông sẽ phối hợp với ông D làm việc với ông K, bà H để giải quyết. Ông chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp ông K và bà H cũng đồng ý hủy hợp đồng. Ông K, bà H phải trả lại số tiền ông đã trả cho ông K, bà H để ông lấy tiền đó trả lại cho ông D. Nếu trường hợp ông K, bà H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông D thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Anh D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông là bạn của ông Phan Anh D. Năm 2021, ông Phan Anh D nói muốn mua thửa đất số 09a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112 m² tại thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội của ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H và có hỏi vay tiền của ông để mua đất. Ông đã đi cùng với ông D xem đất và làm việc với người bán đất. Khi biết đúng thửa đất ông D muốn mua thì ngày 26/4/2021 ông đã đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Tú A, số tiền đặt

cọc 50.000.000 đồng, người mua đất là ông Phan Anh D. Do ông là người cho ông D vay tiền nên ông là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông Tú A. Đến ngày 06/5/2021, ông Phan Anh D là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tú A (ông Tú A là người nhận ủy quyền của ông K, bà H) tại Văn phòng C. Theo đó, ông D nhận chuyển nhượng thửa đất của ông K, bà H với giá 1.198.400.000 đồng (Một tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, bốn trăm nghìn đồng), ông Tú A ra lịch cho số tiền 10.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.188.400.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đã thanh toán cho ông Tú A số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng). Toàn bộ số tiền 1.100.000.000 đồng ông D trả tiền mua đất là tiền ông cho ông D vay thông qua hình thức ông chuyển khoản luôn cho ông Tú A số tiền này. Khi ông cho ông D vay tiền mua đất thì giữa ông và ông D không lập hợp đồng hay giấy tờ gì.

Nay ông D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9119, quyển số 02/2021 ngày 06/5/2021, đồng thời yêu cầu ông K, bà H và ông Tú A phải trả ông D số tiền 1.100.000.000 đồng thì quan điểm của ông là đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông D để ông D lấy lại tiền.

Quan hệ vay tiền giữa ông và ông Phan Anh D là quan hệ độc lập, ông và ông D tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

2. Ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10 tại thôn N, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội là của bố mẹ ông cho vợ chồng ông từ năm 1990. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2006, có tổng diện tích 411m², trong đó có 300 m² đất ở và 111m² đất vườn, ao, mang tên vợ chồng ông, bà.

Ngày 15/6/2010, qua giới thiệu của người quen trong làng, ông Nguyễn N ở thôn P, xã P, huyện T, thành phố Hà Nội đến mua đất của gia đình ông. Khi đó vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn N 112 m² tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10 thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội với giá 3.500.000 đồng/1m². Khi mua bán đất thì ông và ông N có viết giấy tờ viết tay với nhau (giấy này ông N giữ, không giao cho vợ chồng ông). Trong giấy này ghi rõ ông chuyển nhượng đất ao cho ông N và ghi rõ tài sản trên đất có những gì và của ai xây. Hiện trạng phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông N khi đó vẫn là ao và gia đình ông mới lấp được 2/3. Sau này khi gia đình ông dỡ công trình phụ thì có lấp nốt vào chỗ trũng nên đất bằng như hiện nay. Sau khi ông N trả tiền và hai bên bàn giao mốc giới thì vợ

chồng ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã M. Sau đó, ông N có giao cho ông 01 bản hợp đồng. Sau khi lập hợp đồng xong thì ông và ông N có bàn giao mốc giới đất cho nhau ngay, ông N có xây mốc chân móng để ngăn cách với đất của gia đình ông. Hai bên tự bàn giao mốc giới cho nhau, không có chứng kiến của chính quyền địa phương. Sau đó ông N đi làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông. Vị trí đất vợ chồng ông bán cho ông N có các cạnh cụ thể gồm:

- + Phía Bắc giáp phần đất của ông T3 dài 14m (đất này chính là đất của nhà bà H3 cũ).
- + Phía Nam giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông dài 14m.
- + Phía Đông giáp đường dân sinh dài 8m.
- + Phía Tây giáp phần đất còn lại dài 8m.

Loại đất ông bán cho ông N là đất ao. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10. Ngoài thửa đất này ra thì vợ chồng ông không còn thửa đất nào khác. Vợ chồng ông sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp với ai.

Khi chuyển nhượng đất cho ông N thì bức tường phía Bắc của nhà bà H3 xây, bức tường phía Tây do gia đình ông xây, phía Đông có dây công trình phụ. Sau đó khi ông K mua lại đất của ông N thì ông K bắt phá dỡ đi nên gia đình ông đã phá đi và dựng tạm lán để chặn gà, khi ông D đến mua đất bắt gia đình ông dỡ thì vợ chồng ông đã dỡ đi.

Vợ chồng ông không biết ông Nguyễn N bán đất cho ông K, bà H khi nào, sau đó ông K, bà H bán lại cho ông D như nào ông cũng không biết. Mốc tường ông N chuyển nhượng cho ông K vẫn còn nguyên đến khi chuyển nhượng cho ông D thì vẫn như hiện nay.

Nay vợ chồng ông chỉ biết là đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn N xong từ năm 2010 đến nay, không có tranh chấp với ai. Việc ông D mua đất với ông K, bà H như thế nào ông không biết và không liên quan. Vợ chồng ông không có tranh chấp gì với ông N, vợ chồng anh D, vợ chồng ông K và ông Tú A. Vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết hợp đồng nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn N.

Ngoài ra, vợ chồng ông, bà không có ý kiến khác.

3. Văn phòng C có quan điểm:

Ngày 05/5/2021, Văn phòng C đã chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền số 8948 giữa vợ chồng ông bà Đỗ Ngọc H, Nguyễn Nhân K và ông Nguyễn Tú A.

Ngày 06/5/2021, Văn phòng C đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9119 giữa vợ chồng ông bà Đỗ Ngọc H, Nguyễn Nhân K (người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Tú A) với ông Phan Anh D.

Toàn bộ việc ký kết các hợp đồng đều được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Việc bàn giao tiền và giao nhận tài sản (thửa đất) ngoài thực địa do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng nhận của Công chứng viên. Do vậy, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên bàn giao không đúng thửa đất theo giấy chứng nhận thì Văn phòng C không hay biết. Việc tranh chấp diễn ra sau khi các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, Văn phòng C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 18/06/2024, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Anh D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H và ông Nguyễn Tú A.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9119; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2021 lập tại Văn phòng C vô hiệu toàn bộ.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9119; Quyền số 02/2021 TP/CC -SCC/HĐGD ngày 06/5/2021 lập tại Văn phòng C.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông Phan Anh D số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng).

4. Buộc vợ chồng ông Phan Anh D phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BB 177426 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 06/7/2010 mang tên ông Nguyễn N, đăng ký sang tên bà Đỗ Ngọc H ngày 08/4/2014 khi vợ chồng ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H trả đủ cho vợ chồng ông Phan Anh D số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn - ông Nguyễn Nhân K có đơn kháng cáo với lý do, quyết định của bản án sơ thẩm gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà H. Ông K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa mở ngày 12/6/2025, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn - ông Nguyễn Nhân K, ông Nguyễn Tú A đều có mặt. Các đương sự đều giữ nguyên trình bày và quan điểm như tại cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa, ông Tú A xuất trình tài liệu là Sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ/báo có do Ngân hàng TMCP Q (MB) cung cấp (*sao kê tiền gửi của ông Lê Như D1 mở tại Ngân hàng M gửi vào tài khoản của ông Nguyễn Nhân K mở tại Ngân hàng TMCP N2 (V) từ ngày 26/4/2021 đến ngày 05/5/2021*, chứng minh ông K đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên, tuy nhiên do tài liệu ông Tú A giao nộp là bản photocopy nên không có cơ sở xem xét giải quyết. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu các đương sự giao nộp tài liệu chứng cứ hợp pháp chứng minh nội dung nêu trên.

Ngày 16/7/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành làm việc với bị đơn là ông Nguyễn Nhân K và bà Đỗ Ngọc H. Tại buổi làm việc, ông K, bà H được sao chụp tài liệu do ông Nguyễn Tú A giao nộp, trong đó có bản sao kê tiền gửi của ông Lê Như D1 mở tại Ngân hàng M gửi vào tài khoản của ông Nguyễn Nhân K mở tại Ngân hàng V. Ông K, bà H xác nhận số tài khoản 0941000001946 mở tại Ngân hàng V là số tài khoản của ông Nguyễn Nhân K.

Ngày 25/6/2025 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã nhận được tài liệu do ông Nguyễn Tú A gửi đến gồm bản sao công chứng Sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ/báo có do Ngân hàng TMCP Q (MB) cung cấp.

Sau khi nhận được tài liệu trên, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra Thông báo mở lại phiên tòa vào ngày 28/7/2025. Các đương sự trong vụ án đã được tổng đạt hợp lệ đối với Thông báo mở lại phiên tòa vào thời gian trên.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn - ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H vắng mặt. Do phiên tòa lần trước tạm ngừng nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành mở phiên tòa để xem xét, đánh giá đối với tài liệu hợp pháp do ông Tú A xuất trình.

Phía nguyên đơn và bị đơn - ông Nguyễn Tú A có mặt, đồng thời vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở cấp sơ thẩm và trình bày tại phiên tòa ngày 12/6/2025.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được, căn cứ vào trình bày của các bên đương sự xác định, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9119; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2021 lập tại Văn phòng C giữa anh Tú A và ông D1 vô hiệu là có căn cứ. Do HĐCN vô hiệu nên các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Đối với số tiền chuyển nhượng căn cứ vào tài liệu sao kê do anh Tú A giao nộp, có cơ sở xác định ông K đã nhận số tiền chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Ông Tú A xác nhận cầm số tiền 50.000.000 đồng và có trách nhiệm trả lại cho ông D1, do đó:

Buộc ông K (Bên bán) phải trả lại cho ông D1 (Bên mua) 1.050.000.000 đồng.

Ông Tú A (đại diện theo ủy quyền của anh K) phải trả lại cho ông D1 50.000.000 đồng.

Việc vay mượn tiền giữa ông H2, ông D1, ông Tú A do các đương sự không đề nghị nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với bà H, ông K. Do các bên không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Đối với các Hợp đồng trước đó liên quan đến thửa đất tranh chấp gồm: 02 Hợp đồng chuyển nhượng và 01 Hợp đồng ủy quyền giữa các bên mua bán là ông L, bà T - ông N; ông N - bà H; bà H, ông K - ông Tú A, do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên giành quyền khởi kiện dân sự cho ông K, bà H về tranh chấp liên quan đến thửa đất khi có yêu cầu và có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - ông K; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

- Buộc vợ chồng ông K, bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông D1 số tiền 1.050.000.000 đồng.

- Buộc anh Tú A phải trả cho vợ chồng ông D1 số tiền 50.000.000 đồng.

- Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền phải thanh toán, nên các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán. Ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Tòa án thu thập được. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

1. Về tố tụng:

Bị đơn - ông Nguyễn Nhân K có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên kháng cáo được xác định hợp lệ về hình thức.

2. Về nội dung:

2.1. Xét nguồn gốc tài sản đang tranh chấp trong vụ án

2.1.1. Về nguồn gốc:

Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112 m² có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BB 177426, ngày 06/7/2010 mang tên ông Nguyễn N, đăng ký sang tên bà Đỗ Ngọc H ngày 08/4/2014.

Thửa đất nêu trên được tách ra từ thửa đất số 9, tờ bản đồ số 10, có tổng diện tích 411 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Văn L. Vợ chồng ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng một phần diện tích 112 m² cho ông Nguyễn N và ông Nguyễn N chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Đỗ Ngọc H. Các hợp đồng này đều đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2.1.2. Về hiện trạng thửa đất:

Theo kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, có diện tích 95,8 m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Ngọc H, chỉ có 17,7 m² đất nằm trong Giấy chứng nhận được cấp. Trong khi đó thửa đất số 9, tờ bản đồ số 10 của vợ chồng ông Nguyễn Văn L ban đầu có tổng diện tích 411 m², sau đó đã chuyển nhượng 112 m² thì vợ chồng ông Nguyễn Văn L chỉ còn được sử dụng 299 m². Nhưng thực tế hiện nay vợ chồng ông L đang quản lý, sử dụng 376 m². Như vậy, diện tích thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10 của vợ chồng bà Đỗ Ngọc H phần lớn nằm trong khuôn viên thửa đất của gia đình ông L đang quản lý, sử dụng.

2.2. Về quá trình chuyển nhượng giữa các đương sự:

Ngày 05/5/2021, bà Đỗ Ngọc H, ông Nguyễn Nhân K và ông Nguyễn Tú A ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 8948; Quyền 02/2021//TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Trong hợp đồng uỷ quyền tại Điều 2 có nội dung:... “Bên A uỷ quyền cho bên B thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau:

- Quản lý sử dụng thửa đất cùng bản chính các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

- Bên B được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên khi tham gia các giao dịch: Cho thuê, tặng cho, chuyển nhượng, nhận đặt cọc đối với quyền sử

dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật với các điều kiện do bên B quyết định. ...”.

Trên cơ sở Hợp đồng uỷ quyền số 8948 ngày 05/5/2022, ông Nguyễn Tú A chuyển nhượng thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112 m² có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Ngọc H và ông Nguyễn Nhân K cho ông Phan Anh D. Hợp đồng chuyển nhượng được các bên lập tại Văn phòng C có số công chứng: 9119, quyền số: 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2021.

Về ý chí, các bên khi giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Về hình thức, các hợp đồng đều được lập thành văn bản, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 8948; Quyền 02/2021//TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, ông Tú A có quyền thay mặt ông K, bà H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Hợp đồng uỷ quyền với ông D.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 9119, quyền số: 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2021 có đối tượng là quyền sử dụng thửa đất 9a, tờ bản đồ số 10, diện tích 112 m² có địa chỉ tại thôn N, xã M, huyện S, Hà Nội. Thực tế, phần diện tích đất nêu trên đang chồng lấn với phần diện tích đất của thửa đất số 9, tờ bản đồ số 10 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn L. Như vậy, thửa đất số 9a chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng bị xác định là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 9119, quyền số: 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2021 vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Ông Phan Anh D và ông Nguyễn Tú A trình bày đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn - ông Nguyễn Nhân K là 1.100.000.000 đồng, số tiền này ông Tú A nhờ ông Lê Như D1 chuyển từ tài khoản của ông Lê Như D1 đến tài khoản của ông K mở tại Ngân hàng TMCP N2 (V). Ông Phan Anh D yêu cầu vợ chồng ông K phải có trách nhiệm trả cho ông số tiền gốc 1.100.000.000 đồng mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tú A xuất trình tài liệu chứng cứ là bản sao

kê của Ngân hàng xác định ông Lê Như D1 đã chuyển tiền thanh toán cho ông K vào tài khoản số 0941000001946 của ông K mở tại Ngân hàng V. Tại Biên bản làm việc ngày 16/7/2025, ông K, bà H đều xác nhận tài khoản này là của ông K. Xem xét tài liệu là *Sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ/báo có* do Ngân hàng TMCP Q (MB) cung cấp (đây là bản sao kê số tiền ông Lê Như D1 gửi từ tài khoản của ông D1 mở tại Ngân hàng M vào số tài khoản 0941000001946 của ông Nguyễn Nhân K mở tại Ngân hàng V từ ngày 26/4/2021 đến ngày 05/5/2021. Tổng số tiền ông D1 thanh toán cho ông K thông qua tài khoản này là 1.050.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Nguyễn Tú A xác nhận số tiền 50.000.000 đồng còn lại ông Tú A đang cầm và sẽ có trách nhiệm thanh toán trả lại cho ông Phan Anh D. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông K, bà H phải trả lại cho ông D số tiền 1.100.000.000 đồng là chưa phù hợp với thực tế nên cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đối với ông Nguyễn Nhân K và bà Đỗ Ngọc H cho rằng, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Tú A thông qua Hợp đồng ủy quyền, nên không còn liên quan gì đến quyền, nghĩa vụ về tài sản. Quá trình giải quyết vụ án ông K, bà H cũng không có yêu cầu phản tố.

Theo quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Căn cứ quy định nêu trên thì việc ông K ủy quyền cho ông Tú A chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc ông Tú A trở thành chủ tài sản. Ông Tú A - người được ủy quyền chỉ được thực hiện việc chuyển nhượng thay mặt người ủy quyền là ông K, bà H trong phạm vi được ủy quyền và thời hạn được ủy quyền, không phải là chủ sở hữu. Chủ sở hữu là ông K, bà H (người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn là chủ tài sản và có quyền định đoạt quyền sử dụng đất của mình, dù đã ủy quyền cho ông Tú A.

Do vậy ông Tú A là người thực hiện việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất cho ông Phan Anh D nên ông Tú A không phải là chủ sử dụng đất. Nếu có tranh chấp về việc ủy quyền hay giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông K với ông Tú A hoặc với những người khác thì bà H, ông K có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Xét kháng cáo của bị đơn:

Như đã phân tích ở nội dung trên xác định, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được cơ sở pháp lý xác định Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực. Tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đối với số tiền thanh toán mà ông N1 D chuyển vào tài khoản của ông K nên tại cấp phúc thẩm, sau khi xem xét tài liệu chứng cứ do ông Tú A xuất trình, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều: 408, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Anh D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H và ông Nguyễn Tú A.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9119; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2021 lập tại Văn phòng C bị vô hiệu toàn bộ.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9119; Quyền số 02/2021 TP/CC -SCC/HĐGD ngày 06/5/2021 lập tại Văn phòng C.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H phải liên đới trả cho vợ chồng ông Phan Anh D số tiền 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

4. Buộc vợ chồng ông Phan Anh D phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BB 177426 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 06/7/2010 mang tên ông Nguyễn N, đăng ký sang tên bà Đỗ Ngọc H ngày 08/4/2014 khi vợ chồng

ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H trả đủ cho vợ chồng ông Phan Anh D số tiền 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

5. Buộc ông Nguyễn Tú A phải trả cho ông Phan Anh D số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

6. Án phí:

Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Nhân K và bà Đỗ Ngọc H phải liên đới chịu 43.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Tú A phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại ông Phan Anh D số tiền 22.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004793 ngày 14/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Nhân K không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022706 ngày 26/6/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Sóc Sơn được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền án phí ông Nguyễn Nhân K, bà Đỗ Ngọc H còn phải nộp là 43.200.000 (bốn mươi ba triệu hai trăm ngàn đồng).

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải thi hành, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND Khu vực 7 - Hà Nội;
- Phòng THADS Khu vực 7 - Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HSV/VP.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

