

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**
Bản án số: 543/2022/DSPT
Ngày: 28/12/2022
V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng
công chứng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh
Ông Vũ Viết Văn

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên

Ngày 14/12/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2021/TLPT - DS ngày 17/3/2021 về: **“Yêu cầu hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”**.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 501/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đàm Văn Phẩm; sinh năm: 1948; địa chỉ: Thôn Thống Nhất, xã Đan Phượng, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Nguyễn Văn Nguyên – thuộc Công ty Luật Hưng Nguyên – thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ : Nhà số 14 N2, ngõ 90, đường Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Đàm Văn Minh; sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn 7, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Định; sinh năm: 1950; địa chỉ: Thôn Thống Nhất, xã Đan Phượng, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Định là ông Đàm Văn Phẩm; sinh năm: 1948 (Theo giấy uỷ quyền ngày 12/6/2021, số công chứng 4070 tại Văn phòng công chứng Quốc Dân); địa chỉ: Thôn Thống Nhất, xã Đan Phượng, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; có mặt tại phiên tòa.

3.2. Văn phòng công chứng Vũ Nhân

Địa chỉ: Số 158 phố Tây Sơn, thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Nhân – chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Đàm Văn Phẩm là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN THẤY :

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

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2019 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Đàm Văn Phẩm trình bày:

Năm 1973 tôi và vợ là bà Nguyễn Thị Định có mua của ông Nguyễn Công Điền thửa đất ở tổng diện tích 563m² tại thôn 7 xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội; trong đó có 168m² đất thổ cư, 80m² đất ao được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 315m² đất vườn chỉ có tên trong sổ địa chính.

Tháng 3 năm 1999 vợ tôi và ông Minh có viết tay giấy chuyển nhượng 168m² đất thổ cư và 80m² đất ao nói trên cho ông Minh. Ông Minh đưa cho vợ tôi 8.000.000 đồng và tự viết thêm vào giấy chuyển nhượng cả phần diện tích 240m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó và bị Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng và Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu, tuyên bồi thường thiệt hại và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Năm 2011 tôi và con trai tôi có chặt bươi nhà ông Minh trồng trên đất nhà tôi nên bị Công an huyện Đan Phượng truy tố về tội Huỷ hoại tài sản. Ông Minh có gọi tôi đến để họp gia đình và ép tôi chuyển nhượng diện tích 168m² và 80m² đất ao cho ông Minh với số tiền là 100.000.000 đồng thì ông Minh hứa sẽ miễn truy tố. Ngày 5/1/2012 tôi và vợ tôi Nguyễn Thị Định đến Văn phòng công chứng Đan Phượng, nay là Văn phòng công chứng Vũ Nhân để công chứng chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Tuy nhiên tôi không nhận được tiền của ông Minh và hai bố con tôi vẫn bị truy tố theo quy định của pháp luật. Nay tôi làm đơn này đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và ông Minh vô hiệu, buộc ông Minh phải bồi thường cho vợ chồng tôi số tiền 1.540.800.000 đồng (Một tỷ năm trăm linh tư triệu tám trăm nghìn đồng) trong việc đi lại và phá nhà cấp 4, cây cối trên đất của tôi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phẩm: Nhất trí với lời khai của ông Phẩm. Ngày 15/8/2022 luật sư Nguyễn Văn Nguyên có đơn đề nghị triệu tập bà Đỗ Thị Bức, ông Đàm Văn Vinh, ông Đàm Văn Hàm, ông Đàm Văn Long, ông Đàm Văn Mạch, ông Đàm Văn Thuận, ông Đàm Văn Thọ và ông Nguyễn Duy Trung – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thượng Mỗ để tiến hành lấy lời khai.

Tại bản tự khai và các lời khai tại Tòa án bị đơn ông Đàm Văn Minh trình bày:

Năm 1999 tôi và ông Phẩm, bà Định có ký Hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất 197b, tờ bản đồ số 1, tổng diện tích là 587m², trong đó, diện tích 168m² đất thổ cư, 80m² đất ao và 339m² đất vườn. Nhưng sau đó bị Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng và Tòa án

nhân dân tỉnh Hà Tây hủy Hợp đồng chuyển nhượng, bồi thường thiệt hại và án phí theo quy định của Nhà nước. Sau đó ông Phạm cho rằng không bán đất cho tôi mà chỉ cho thuê. Chính vì thế, ông Phạm và con cái ông Phạm đến đất phá hết cây cối của tôi và 10m tường rào. Ông Phạm và con ông Phạm bị truy tố hình sự về tội Hủy hoại tài sản. Sau đó, ông Phạm biết sai nên xin tôi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho tôi. Ông Phạm đến Ủy ban nhân dân xã Thượng Mỗ xin giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho tôi sử dụng. Ông Phạm và mẹ tôi có đề nghị và yêu cầu tôi đi làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Do đó, ngày 05/01/2012 tại Văn phòng công chứng Đan Phượng, nay là Văn phòng công chứng Vũ Nhân tôi, ông Phạm và bà Định có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Phạm ký Hợp đồng chuyển nhượng cho tôi hoàn toàn tự nguyện. Số tiền 100.000.000 đồng tôi đã trả đầy đủ, việc trả tiền không có giấy tờ gì, tôi chuyển tiền xong mới ký Hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông Phạm có đơn như vậy, tôi đề nghị bác toàn bộ đơn khởi kiện, xác định thửa đất trên là của tôi. Vì tôi đã nộp thuế và làm đầy đủ thủ tục để sang tên thửa đất, nhưng đến nay chưa được cấp sổ.

Tại bản tự khai người liên quan bà Nguyễn Thị Định nhất trí với ý kiến và yêu cầu của ông Đàm Văn Phẩm.

Tại bản tự khai bà Vũ Thị Nhân đại diện theo pháp luật của Văn Phòng công chứng Vũ Nhân trình bày:

- *Về tư cách pháp nhân:* Văn phòng công chứng Vũ Nhân có đầy đủ quyết định thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

- *Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng:* Ngày 5/1/2012 Văn phòng công chứng Đan Phượng nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trụ sở do ông Đàm Văn Minh ký kèm theo các giấy tờ sau: chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Đàm Văn Phẩm, bà Nguyễn Thị Định; Chứng minh thư, sổ hộ khẩu của ông Đàm Văn Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 990 GCN/RĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 25/5/1988 mang tên ông Đàm Văn Phẩm.

Xét thấy hồ sơ do khách hàng cung cấp phù hợp với quy định của pháp luật về công chứng nên Văn phòng công chứng Đan Phượng đã tiến hành các bước để soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung theo yêu cầu của khách hàng.

Sau khi được giải thích nội dung, hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng và tự đọc Hợp đồng, ông Đàm Văn Phẩm và bà Nguyễn Thị Định, ông Đàm Văn Minh đồng ý với toàn bộ nội dung Hợp đồng, các bên đã điểm chỉ và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng theo thủ tục công chứng thông thường.

Về việc khởi kiện của ông Đàm Văn Phẩm, Văn phòng công chứng Đan Phượng, nay là Văn phòng công chứng Vũ Nhân đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Vũ Nhân có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/9/2022 những người làm chứng: Ông Đàm Văn Mạch, ông Đàm Văn Hàm, ông Đàm Văn Long, ông Đàm Văn Vinh cùng trình bày: Chúng tôi là anh em ruột và anh họ của ông Phạm và ông Minh. Ngày 27/12/2011 gia đình chúng

tôi có hợp gia đình hay không thì chúng tôi không nhớ và với nội dung thống nhất giải quyết mâu thuẫn tranh chấp đất đai giữa ông Đàm Văn Phẩm và ông Đàm Văn Minh với các điều kiện giữa ông Phẩm và ông Minh thì chúng tôi không nắm được. Nội dung biên bản phiên họp gia đình ngày 27/12/2011 như sau: Ông Phẩm phải làm thủ tục công chứng đất đai theo bản án đã xử ngày 26/9/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây giao lại toàn bộ khối tài sản đã ghi trong bản án cho ông Minh ở và sử dụng. Từ nay ông Phẩm không được tranh chấp đất đai với ông Minh nữa. Ông Minh phải làm bảo lãnh miễn truy tố cho ông Phẩm và các con ông Phẩm. Ông Minh phải chịu phí tổn công chứng đất đai và những phí tổn khác. Chúng tôi không chứng kiến và cũng không ký vào biên bản họp gia đình. Việc ông Phẩm có chuyển nhượng đất cho ông Minh hay không chúng tôi không biết.

Nay ông Phẩm có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng công chứng giữa ông Phẩm và ông Minh ngày 5/1/2012 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng đã xử và quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàm Văn Phẩm về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/2012/HĐCC ngày 5/1/2012 của Văn phòng công chứng Vũ Nhân.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/9/2022, ông Đàm Văn Phẩm là nguyên đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét hủy bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng.

Ngày 05/10/2022, bà Nguyễn Thị Định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét sửa bản án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 05/01/2012 giữa vợ chồng bà với ông Đàm Văn Minh.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn là ông Đàm Văn Phẩm trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Nguyên đơn là ông Đàm Văn Phẩm thống nhất với lời trình bày của Luật sư Nguyễn.

Bị đơn là ông Đàm Văn Minh trình bày ý kiến không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Định thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn là ông Đàm Văn Phẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa 22/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng và hình thức:

Đây là vụ kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đàm Văn Phẩm với ông Đàm Văn Minh có địa chỉ tại thôn 7, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Vắng mặt người liên quan là Văn phòng công chứng Vũ Nhân, ông Đàm Văn Mạch, ông Đàm Văn Hàm, ông Đàm Văn Vinh. Xét thấy bà Nhân – đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng có đơn xin vắng mặt, các đương sự khác có đầy đủ lời khai tại Toà án nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là có căn.

Tại phiên tòa ngày hôm nay các đương sự không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ gì mới.

Hội đồng xét xử xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cấp cho ông Đàm Văn Phẩm ngày 25/5/1988 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội là cấp cho ông Đàm Văn Phẩm không phải là cấp cho hộ gia đình ông Phẩm nên những người con của ông Đàm Văn Phẩm là anh Đàm Văn Thuận, chị Đàm Thị Hòa, anh Đàm Văn Lực không phải là những người được cấp đất; hiện nay những người này cùng không ở trên đất đang có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Đơn kháng cáo của ông Đàm Văn Phẩm là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đàm Văn Phẩm và bà Nguyễn Thị Định

2.1. Xét đề nghị Toà án tuyên huỷ Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/2012/HĐCC ngày 5/1/2012 của Văn phòng công chứng Vũ Nhân.

Ngày 5/1/2012 Văn phòng công chứng Đan Phượng (nay là văn phòng công chứng Vũ Nhân) nhận được phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất tại trụ sở của ông Đàm Văn Minh. Văn phòng công chứng Vũ Nhân đã cử Công chứng viên Dương Đình Thành tiến hành công chứng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trụ sở Văn phòng công chứng,

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Đan Phượng có số công chứng 21/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện ông Đàm Văn Phẩm cùng vợ là bà Nguyễn Thị Định đồng ý chuyển nhượng cho ông Đàm Văn Minh quyền sử dụng 248m² (168m² đất ở và 80m² đất ao) đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 990 GCN/RĐ ngày 25/5/1988 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội thuộc tờ bản đồ số 1, thửa số 197^b, xứ đồng Trung Thành, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập thành văn bản có công chứng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Đàm Văn Phẩm, bà Nguyễn Thị Định và ông Đàm Văn Minh là người đủ năng lực hành vi dân sự đã xác nhận vào văn bản công chứng. Ông Phẩm cũng thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng đúng là của ông với bà Định. Khi đến văn phòng công chứng ông Phẩm và bà Định không thể hiện có dấu hiệu bị ép buộc hay cưỡng ép, các bên đồng ý với quy trình công chứng, chứng thực nên đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, Văn phòng công chứng Vũ Nhân được thành lập ngày 11/8/2011 có chức năng theo luật công chứng năm 2014. Công chứng viên Dương Đình Thành có quyết định bổ nhiệm công chứng ngày 15/9/2010. Như vậy, Văn bản công chứng số 21/2012/HĐCC ngày 5/1/2012 của Văn Phòng đã được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 44, 46 và 59 Luật công chứng.

Theo các quy định tại Điều 450, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Đan Phượng có số công chứng 21/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD về hình thức là hợp pháp.

Về nội dung: Đối với lý do ông Đàm Văn Phẩm là nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bị cưỡng ép, vi phạm điều cấm của pháp luật thể hiện tại biên bản họp gia đình ngày 27/12/2011; theo các đương sự trình bày trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên có họp gia đình, ông Phẩm cho rằng các bên đã thỏa thuận ông Phẩm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Minh thì ông Minh sẽ miễn truy tố cho bố con ông Phẩm nhưng bố con ông Phẩm vẫn bị truy tố nên việc chuyển nhượng Hợp đồng là bị ép buộc và vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại phiên Tòa cấp sơ thẩm; những người làm chứng là ông

Long, ông Thuận xác nhận có được mời đến nhà để tham gia họp gia đình. Ông Long khẳng định mẹ ông đã gọi các con đến họp gia đình, sau khi thống nhất nội dung của biên bản mẹ ông và các anh em đều vui vẻ ký vào biên bản, không có sự việc bị ép buộc như ông Phạm trình bày. Ngoài ra, đại diện Ủy ban nhân dân xã Thượng Mỗ ông Nguyễn Duy Trung cũng xác nhận các bên ký vào biên bản họp gia đình đến trụ sở UBND xã Thượng Mỗ xin xác nhận đều vui vẻ, thoải mái không thấy ai trình bày mình phải ký vào biên bản thỏa thuận. Theo các quy định của pháp luật thì hành vi hủy hoại tài sản không phải là tội danh khởi tố theo yêu cầu của người bị hại nên Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định việc ông Phạm cho rằng bị ép buộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có nội dung và các điều khoản quy định cụ thể rõ ràng; nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo các quy định tại Điều 401, Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2005 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên về nội dung là hợp pháp.

Trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại Điều 2 giá trị chuyển nhượng và phương thức thanh toán có quy định:

“1. Hai bên tự thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán tiền mặt.

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên tại Khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng nêu trên là quyền sử dụng 248m² (168m² đất ở và 80m² đất ao) đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 990 GCN/RĐ ngày 25/5/1988 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội thuộc tờ bản đồ số 1, thửa số 197^b, xứ đồng Trung Thành, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, hiện nay đang có tranh chấp giữa các đương sự. Theo bản án dân sự phúc thẩm số 96/DSPT ngày 26/9/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đàm Văn Phẩm, bà Nguyễn Thị Định và ông Đàm Văn Minh vô hiệu; diện tích nhà đất đang tranh chấp do ông Minh đang quản lý là của ông Phạm; ông Phạm phải thanh toán cho ông Minh số tiền 135.540.000 đồng; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện cả hai bên đương sự đều không có đơn yêu cầu thi hành án, nên theo quy định tại điều 30, 36 của Luật Thi hành án các đương sự không còn quyền yêu cầu thi hành án. Hội đồng xét xử xác định nhà đất vẫn đang do ông Minh quản lý, ông Phạm chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Minh. Đến ngày 05/1/2012, ông Đàm Văn Phẩm, bà Nguyễn Thị Định và ông Đàm Văn Minh tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Đan Phượng có số công chứng 21/2012/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD với đối tượng chuyển nhượng nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện:

Tại đơn đề nghị ngày 25/12/2011 của ông Phạm và vợ là bà Định gửi Ủy ban nhân dân xã Thượng Mỗ và Chi cục thi hành án dân sự huyện Đan Phượng xin tự nguyện giao tài sản là nhà đất đang tranh chấp cho bố con ông Minh toàn quyền sử dụng và không đòi hỏi bất cứ quyền lợi gì, bên dưới đơn có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Thượng Mỗ.

Tại biên bản họp gia đình ngày 27/12/2011 thể hiện: ông Phạm phải làm thủ tục công chứng bàn giao nhà đất và ông Minh phải làm bảo lãnh miễn truy tố cho ông Phạm và các con ông Phạm phía dưới Ủy ban nhân dân xã Thượng Mỗ xác nhận chữ ký của những người ký còn không xác nhận nội dung .

Từ những phân tích trên có căn cứ xác định ông Minh đã phải mua nhà đất đang tranh chấp 2 lần: Lần 1 từ năm 1999, đã được giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm năm 2005, đến năm 2011 ông Phạm đã tự nguyện bàn giao tài sản cho ông Minh. Lần thứ 2 là ngày 05/01/2012 với giá 100 triệu đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm trình bày chưa nhận được số tiền này, ông Minh không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc thanh toán số tiền nêu trên; nên để giải quyết triệt để vụ án Hội đồng xét xử thấy cần buộc ông Đàm Văn Minh phải thanh toán cho ông Đàm Văn Phạm, bà Nguyễn Thị Định số tiền 100.000.000 đồng.

Theo quy định của Khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 như sau: *“Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

Theo quy định tại Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm, có hiệu lực từ 01/12/2010.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có nội dung: *“...Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được công chứng...”*; hợp đồng trên được công chứng ngày 05/01/2012; như vậy số tiền lãi chậm trả trong vụ án được tính như sau: 100.000.000 đồng x 9%/ 1năm x thời gian từ ngày 06/01/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16/9/2022 = 96.312.328.000 đồng. Như vậy, ông Đàm Văn Minh phải thanh toán cho ông Đàm Văn Phạm, bà Nguyễn Thị Định số tiền 100.000.000 đồng + 96.312.328.000 đồng = 196.312.328.000 đồng

Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

2.2. Xét yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại 1.540.800.000đ của ông Phạm: Như đã phân tích ở trên đối với yêu cầu về phá nhà cửa đã được giải quyết trong bản án dân sự phúc thẩm số 96/DSPT ngày 26/9/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây, bản án đã có hiệu lực pháp luật, nên không có căn cứ để xem xét lại. Còn đối với cây cối ông Phạm yêu cầu, ông Phạm không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Phạm là có căn cứ.

Như vậy phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận; Hội đồng xét xử sơ thẩm như nội dung phân tích ở trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Đàm Văn Phẩm, ông Đàm Văn Minh là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Khoản 2 Điều 305, các Điều 401, Điều 402, Điều 450, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Các Điều 44, Điều 46 và Điều 59 Luật công chứng 2016;
- Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàm Văn Phẩm về việc đề nghị Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/2012/HĐCC ngày 05/01/2012 của Văn phòng công chứng Vũ Nhân.

1.2. Ông Đàm Văn Minh phải thanh toán cho ông Đàm Văn Phẩm, bà Nguyễn Thị Định số tiền 196.312.328 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là ông Đàm Văn Phẩm đối với bị đơn là ông Đàm Văn Minh.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Đàm Văn Phẩm, ông Đàm Văn Minh được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Đàm Văn Phẩm số tiền 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2018/ 0014340 ngày 17/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Đan Phượng;
- Chi cục THADS huyện Đan Phượng;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm