

Bản án số: 94/2018/DS-PT
Ngày 27 - 4 - 2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất ở.

**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: Ông Đỗ Quảng Oai

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Nguyễn Thị Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Do Bản án sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 07, 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm bị kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2018/QĐXX-PT ngày 16 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Xuân Trường, sinh năm 1957

Nơi cư trú: Số 3 phố Phan Huy Ích, phường Nguyễn Trung Trực, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1971

HKTT: Số 4 ngõ 58 đường Đào Tấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Hiện đang bị tạm giam tại Trại giam B14 - Bộ công an.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Hồng: Bà Lưu Thị Ngọc Lan, sinh năm 1977

Nơi cư trú: 32B phố Hoàng Như Tiếp, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Theo văn bản uỷ quyền ngày 23/09/2010.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hồng: Ông Nguyễn Văn Hà - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Hà Lan và Cộng sự, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành Hưng, sinh năm 1970; Bà Đặng Thị Kim Oanh, sinh năm 1971

Cùng cư trú tại: Xóm 1 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội

Người diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thành Hưng là bà Đặng Thị Kim Oanh. Theo văn bản uỷ quyền ngày 09/11/2009.

2. Ông Nguyễn Tiến Cảnh, sinh năm 1947; Bà Nguyễn Thị Lua, sinh năm 1952

Cùng cư trú tại: Xóm 1 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội

Người diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Lua là ông Nguyễn Tiến Cảnh. Theo văn bản uỷ quyền ngày 06/08/2009.

3. Ông Nguyễn Quang Thơm, sinh năm 1946; Bà Nguyễn Thị Diệp, sinh năm 1953; Anh Nguyễn Quang Hưng, sinh năm 1976; Anh Nguyễn Quang Hữu, sinh năm 1980

Cùng cư trú tại: Xóm 2 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội

Người diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Diệp, anh Nguyễn Quang Hưng và anh Nguyễn Quang Hữu là ông Nguyễn Quang Thơm. Theo văn bản uỷ quyền ngày 03/08/2009.

4. Ông Trần Gia Huân, sinh năm 1960; Bà Lê Thị Dung, sinh năm 1960; Chị Trần Thị Bích Hoàn, sinh năm 1982; Chị Trần Thị Bích Hảo, sinh năm 1987

Cùng cư trú tại: Xóm 5 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Gia Huân, chị Trần Thị Bích Hoàn và chị Trần Thị Bích Hảo là bà Lê Thị Dung. Theo văn bản uỷ quyền ngày 05/08/2009.

5. Ông Đào Văn Lạc, sinh năm 1949; Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, sinh năm 1948

Cùng cư trú tại: Xóm 3 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đào Văn Lạc và bà Nguyễn Thị Ngọc Lan là: Anh Đào Quang Trung, sinh năm 1971. Nơi cư trú: Xóm 3 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. Theo văn bản uỷ quyền ngày 06/08/2009.

6. Anh Nguyễn Trần Phi, sinh năm 1972

Nơi cư trú: Số 3 ngõ 320, xóm 1, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

7. Anh Nguyễn Trần Phúc, sinh năm 1984

Nơi cư trú: Số 3 ngõ 320, xóm 1, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo đơn khởi kiện ngày 23/6/2009 và các lời khai, nguyên đơn ông Bùi Xuân Trường trình bày:**

Ngày 09/5/2008, ông Trường và bà Nguyễn Thị Hồng ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 05 thửa đất tại thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội và 01 thửa đất tại phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội với tổng trị giá 2,5 tỷ đồng theo văn bản công chứng uỷ quyền của các hộ gia đình và cá nhân cho bà Nguyễn Thị Hồng. Hai bên đã thoả thuận với nhau những điều khoản cơ bản của hợp đồng và quyền và nghĩa vụ của các bên. Cùng ngày, bà Hồng đã viết giấy biên nhận tiền và bàn giao 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 06 thửa đất cùng 06 văn bản công chứng uỷ quyền kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Xuân Trường.

Nội dung cơ bản của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Bên chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Hồng (Bên A). Bên nhận chuyển nhượng: Ông Bùi Xuân Trường (Bên B).

Đối tượng chuyển nhượng:

1. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 1, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 280m², đứng tên ông Nguyễn Thành Hưng và bà Đặng Thị Kim Oanh.

2. Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 1, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 412m², đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Lụa.

3. Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 3, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 934m², đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm.

4. Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 383m², đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

5. Thửa đất số 72(1), tờ bản đồ số 09, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 406m², đứng tên hộ gia đình ông Trần Gia Huân.

6. Thửa đất số 43(3), tờ bản đồ số 22, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội, diện tích 54m², đứng tên chủ sử dụng anh Nguyễn Trần Phúc.

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2,5 tỉ đồng cho cả 06 thửa đất trên (không cụ thể giá từng thửa đất).

- Phương thức thanh toán, thời gian thanh toán do hai bên tự thoả thuận.

- Thời gian bàn giao tài sản: Hai bên không thoả thuận.

Thoả thuận và cam kết khác: Bà Nguyễn Thị Hồng cam kết đây là các tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Không bỏ sót thành viên nào trong hộ gia đình nào là đồng sử dụng thửa đất nêu trên để ký hợp đồng này.

Sau 30 ngày kể từ ngày giao nhận tiền và giấy tờ nhà đất, bà Hồng sẽ tiến hành thủ tục công chứng sang tên chuyển nhượng nhà đất. Các bên còn thoả thuận các nội dung khác trong hợp đồng.

Theo đơn khởi kiện thì ông Bùi Xuân Trường yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng cùng các hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, nhà xưởng phải bàn giao tài sản, nêu trên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng.

Nay do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng nên ông Trường đề nghị toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và buộc bà Hồng và các hộ đã uỷ quyền cho bà Hồng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bồi thường khoản tiền thiệt hại do làm cho hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Theo ông Trường thì lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc bà Hồng và các hộ đã uỷ quyền cho bà Hồng. Do vậy bà Hồng và các hộ uỷ quyền phải chịu toàn bộ hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa qua xem xét đánh giá thì ông Trường thấy bản thân mình cũng có một phần lỗi nên ông Trường tự nguyện chịu 50% thiệt hại hậu quả giải quyết hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Hồng và các hộ đã uỷ quyền cho bà Hồng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bồi thường 50% thiệt hại hậu quả giải quyết hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại các bản tự khai và các văn bản khác, bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng, do người đại diện theo uỷ quyền là bà Lưu Thị Ngọc Lan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồng trình bày:

Bản chất giao dịch giữa ông Bùi Xuân Trường và bà Nguyễn Thị Hồng không phải là việc bà Hồng nhận uỷ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đây là giao dịch vay mượn tài sản được đảm bảo thông qua việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, bà Hồng vay của ông Trường 2,2 tỷ đồng thời hạn vay 30 ngày, tổng số lãi là 300 triệu đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay này, bà Hồng phải thế chấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ và cá nhân nêu trên. Vì vậy, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008 nhưng không công chứng, chứng thực và không nêu cụ thể giá chuyển nhượng của từng thửa đất. Cùng ngày 09/5/2008, ông Trường đã giao tiền và bà Hồng đã giao cho ông Trường 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các hợp đồng uỷ quyền của các hộ đã nêu. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch không đúng với bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phù hợp với ý chí của các hộ gia đình và cá nhân khi ký kết hợp đồng uỷ quyền cho bà Hồng mà đây là giao dịch chuyển nhượng giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tài sản.

Vì là hợp đồng giả tạo do vậy bà Hồng không phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Trường không yêu cầu đòi nợ nên không giải quyết. Vì vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Trường và buộc ông Trường phải trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 05 hộ gia đình nêu trên tại Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội và của ông Nguyễn Trần Phúc ở Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội.

Cũng tại phiên tòa bà Lan đại diện ủy quyền của bà Hồng một lần nữa khẳng định không đề nghị Tòa án giải quyết đối với việc bà Hồng yêu cầu đòi nợ tiền vay đối với các hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Lua; ông Nguyễn Thành Hưng và bà Đặng Thị Kim Oanh; ông Nguyễn Quang Thơm; bà Nguyễn Thị Ngọc Lan và Đào Văn Lạc; ông Trần Gia Huấn và bà Nguyễn Thị Dung.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Các hộ gia đình ông Nguyễn Thành Hưng, ông Nguyễn Tiến Cảnh; ông Nguyễn Quang Thơm, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, ông Trần Gia Huấn do đại diện ủy quyền có mặt trình bày:

Họ là chủ sử dụng các thửa đất tại xã Bát Tràng có vay tiền của bà Hồng, cụ thể như sau: Hộ gia đình ông Hưng, bà Oanh vay 250 triệu đồng; Hộ gia đình ông Cảnh, bà Lua vay 100 triệu đồng; Hộ gia đình ông Thơm vay 200 triệu đồng; Hộ gia đình bà Lan, ông Lạc vay 400 triệu đồng; Hộ gia đình ông Huấn, bà Dung vay 600 triệu đồng.

Khi vay, các hộ trên có ký hợp đồng vay tiền; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng, chứng thực và ký hợp đồng ủy quyền có công chứng chứng thực. Các hộ gia đình trên đều khẳng định các hộ chỉ có vay tiền và dùng nhà đất của mình để đảm bảo khoản tiền vay, không có ý định bán tài sản nhà, đất. Đối với các hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng, các hộ khi ký là do không hiểu biết nên đã ký vào các hợp đồng này. Hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm, hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Cảnh, hộ gia đình bà Lê Thị Dung còn xuất trình bản cam kết với nội dung bà Hồng cam kết không có việc mua bán nhà đất mà chỉ có việc vay tiền. Bản cam kết này do bà Hồng lập cùng ngày với hợp đồng ủy quyền (26/12/2007).

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ban đầu có yêu cầu trả lại số tiền đã vay cho bà Hồng và yêu cầu bà Hồng trả lại cho họ những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà họ đã giao cho bà Hồng và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trường và bà Hồng là vô hiệu. Tuy nhiên, ngày 21/12/2010, những người trên có văn bản xác nhận vì toà án đang xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên họ không yêu cầu toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thêm nữa. Ngày 20/12/2011, tại biên bản lấy lời khai những người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan thể hiện quan điểm không yêu cầu giải quyết giao dịch vay tiền giữa họ và bà Hồng, đề nghị toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Nay ở cấp sơ thẩm tại Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết thì các hộ gia đình nêu trên vẫn giữ nguyên các nội dung trình trên. Đại diện ủy quyền của các hộ nêu trên cho rằng vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồng với ông Trường là giả tạo nên không có lỗi và không phải chịu hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Anh Nguyễn Trần Phúc vắng mặt nhưng có lời khai trong hồ sơ trình bày: Anh chưa bao giờ giao dịch vay tiền của bà Hồng, chưa ký kết bất kỳ giấy tờ gì. Anh không biết vì sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 43(3), tờ bản đồ số 22, tại phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội của anh lại do bà Hồng cầm. Anh Phúc đến Tòa án làm việc, đề nghị trưng cầu giám định chữ ký trong hợp đồng ủy quyền nhưng sau không đến tòa án làm việc nữa mặc dù đã được tòa án triệu tập nhiều lần. Đến nay, không thể hiện quan điểm yêu cầu tòa án giải quyết về hợp đồng ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào.

Anh Nguyễn Trần Phi (là anh trai của Nguyễn Trần Phúc) có mặt tại tòa trình bày: Anh là người nhờ bà Hồng vay tiền tại ngân hàng, anh đã ký mọi giấy tờ đứng tên anh Phúc và là người giao cho bà Hồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Trần Phúc nhưng sau đó bà Hồng không vay được tiền, bà Hồng không trả lại cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc anh giả mạo chữ ký của anh Nguyễn Trần Phúc thì chính bà Hồng biết và bảo anh cứ làm thế. Khi chứng thực ở văn phòng công chứng số 5 thì công chứng viên là ông Hoàng Văn Sự cũng biết là chữ ký giả nhưng vẫn chứng thực. Anh Phi thừa nhận bà Hồng có đưa cho anh 20 triệu đồng. Nay bà Hồng yêu cầu thì anh trả và anh Phi yêu cầu bà Hồng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Ông Hoàng Văn Sự hiện đã mất năm 2016 nhưng có lời trình bày trước đó trong hồ sơ thể hiện: Ông là công chứng viên phòng công chứng số 5, ông là người đã chứng thực các hợp đồng ủy quyền giữa các hộ gia đình và cá nhân có nhà đất nêu trên với bà Hồng. Ông khẳng định các hợp đồng ủy quyền này đều được chứng thực theo đúng qui định của pháp luật.

* Tại bản án số 11/2017/DS-ST ngày 07, 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân Trường đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Xuân Trường với bà Nguyễn Thị Hồng lập ngày 09/5/2008 bị vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Xuân Trường với bà Nguyễn Thị Hồng lập ngày 09/5/2008 bị vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 2.500.000.000 đồng theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008.

4. Xác nhận hậu quả giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008 giữa ông Bùi Xuân Trường với bà Nguyễn Thị Hồng vô hiệu có giá trị: 15.356.950.000 đồng. Ông Bùi Xuân Trường chịu 50% mức thiệt hại hậu quả của hợp đồng vô hiệu = 7.678.475.000 đồng. Bà Hồng và các hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm, ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Lê Thị Dung, bà Đặng Thị Kim Oanh, ông Đào Văn Lạc, ông Nguyễn Trần Phúc phải chịu 50% mức thiệt hại hậu quả của hợp đồng vô hiệu = 7.678.475.000 đồng.

Buộc bà Hồng và các hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm, ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Lê Thị Dung, bà Đặng Thị Kim Oanh, ông Đào Văn Lạc, ông Nguyễn Trần Phúc phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Bùi Xuân Trường số tiền giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu 7.678.475.000 đồng.

Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị Hồng phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 5.118.884.000 đồng và 426.581.000 đồng kỷ phần của ông Nguyễn Trần Phúc.

- Các hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm, ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Lê Thị Dung, bà Đặng Thị Kim Oanh, ông Đào Văn Lạc do ông Thơm, ông Cảnh, bà Dung, bà Oanh, ông Lạc đại diện mỗi hộ phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 426.581.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ phải thi hành án không chịu thanh toán thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tung ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Buộc ông Bùi Xuân Trường phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 06 văn bản công chứng sau khi bà Hồng và các hộ gia đình nêu trên thanh toán xong khoản tiền trên. Cụ thể 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Thành Hưng và bà Đặng Thị Kim Oanh, có số AD 869078 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 02/12/2005 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 376/HĐUQ/2008, ngày 05/5/2008, giữa ông Nguyễn Thành Hưng và bà Đặng Thị Kim Oanh với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Lụa, có số AC 888432 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 03/10/2005, và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 377/HĐUQ/2008, ngày 05/5/2008, giữa ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Lụa với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm, có số W314429 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 28/5/2003 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 346/HĐUQ/2008, ngày 23/4/2008, giữa ông Nguyễn Quang Thơm, bà Nguyễn Thị Diệp, anh Nguyễn Quang Hưng, anh Nguyễn Quang Hữu với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, có số Đ 648481 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 05/5/2004 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 347/HĐUQ/2008, ngày 23/4/2008, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Lan và ông Đào Văn Lạc với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Trần Gia Huân, có số V 466087 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 08/9/2004 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 345/HĐUQ/2008, ngày 23/4/2008, giữa ông Trần Gia Huân, bà Lê Thị Dung, chị Trần Thị Bích Hoàn và chị Trần Thị Bích Hảo với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Trần Phúc mang số AĐ 465762 do Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai cấp ngày 23/10/2006 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 302/HĐUQ/2008, ngày 11/4/2008, giữa anh Nguyễn Trần Phúc với bà Nguyễn Thị Hồng.

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

* Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 22/9/2017 ông Bùi Xuân Trường kháng cáo nội dung: Đề nghị Tòa phúc thẩm buộc bà Hồng và những người ủy quyền cho bà Hồng liên đới bồi thường số tiền là 10.178.475.000 đồng theo trách nhiệm của từng cá nhân và xin không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 25/9/2017 bà Lưu Thị Ngọc Lan là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng kháng cáo nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hồng và ông Trường vô hiệu về hình thức là không đúng mà đó là vô hiệu do giả tạo nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại giữa các bên và các hộ ủy quyền cho bà Hồng không liên quan gì đến giao dịch giữa bà Hồng với ông Trường.

- Ngày 20/9/2017 ông Nguyễn Tiến Cảnh và anh Đào Quang Trung kháng cáo có nội dung: bản án sơ thẩm không đảm bảo khách quan, thiếu tính minh bạch, không trung thực và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ.

- Ngày 25/9/2017 Bà Lê Thị Dung, bà Đặng Thị Kim Oanh, ông Nguyễn Quang Thơm kháng cáo nội dung: Giao dịch giữa bà Hồng và ông Trường thực chất là việc vay mượn tiền, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó giao dịch vô hiệu do giả tạo và không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại giữa các

bên, không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm xử các hộ gia đình chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Trường.

- Ngày 26/9/2017 Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định hợp đồng vô hiệu về hình thức giữa bà Nguyễn Thị Hồng và ông Bùi Xuân Trường và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mà phải xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Hồng và ông Bùi Xuân Trường bị vô hiệu do giả tạo, nên không xử lý trách nhiệm bồi thường thiệt hại hậu quả hợp đồng vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hồng cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Hồng và ông Bùi Xuân Trường bị vô hiệu do giả tạo, thực chất là giao dịch vay tiền vì Hợp đồng không có công chứng, giá cả giao dịch không tương xứng với giá trị thực tế và nếu có giao dịch thì mỗi thửa đất phải ký một hợp đồng riêng. Luật sư cũng đề nghị đưa vợ ông Trường tham gia tố tụng. Với các lý do trên, Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm..

* 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 từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung:

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm.

- 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: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS

ngày 26/9/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm. Căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung của quyết định kháng nghị.

[1.2] Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa ông Bùi Xuân Trường và bà Nguyễn Thị Hồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông Hoàng Văn Sự nguyên là Công chứng viên thực hiện công chứng các văn bản ủy quyền của các hộ gia đình cho phép bà Hồng chuyển nhượng nhà đất là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết mà chỉ cần ghi ý kiến của ông Sự với tư cách người làm chứng là đủ, đúng qui định của pháp luật. Do đó, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồng tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng do ông Sự chết nên cần đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sự tham gia tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[1.3] Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa ông Bùi Xuân Trường và bà Nguyễn Thị Hồng do ông Trường, bà Hồng trực tiếp ký kết và thực hiện nên khi giải quyết tranh chấp không cần thiết phải đưa vợ ông Trường tham gia tố tụng như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồng tại phiên tòa phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của các bên đương sự:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/05/2008, giữa ông Bùi Xuân Trường và bà Nguyễn Thị Hồng.

Hai bên đã tham gia giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng 05 thửa đất tại thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội và 01 thửa đất tại phường Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội, cụ thể:

1. Ngày 11/3/2008, ông Nguyễn Thành Hưng, bà Đặng Thị Kim Oanh và bà Nguyễn Thị Hồng có ký hợp đồng vay tiền để kinh doanh, với nội dung bà Hồng cho ông Hưng, bà Oanh vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 05/5/2008, ông Hưng và bà Oanh ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng về quyền sử dụng đất là thửa đất số 61 tờ bản đồ 01, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, hợp đồng này đã được công chứng viên phòng công chứng số 5 chứng thực.

2. Ngày 11/3/2008, ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Hồng có ký hợp đồng vay tiền số 11/2008, với nội dung bà Hồng cho ông Cảnh vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng. Cùng ngày, hai bên cũng ký hợp đồng thế chấp tài sản. Ngày 11/3/2008, ông Cảnh, bà Lua ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng tại phòng công chứng số 1.

Ngày 05/5/2008, ông Cảnh, bà Lua ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng về quyền sử dụng đất là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, hợp đồng .

3. Ngày 26/12/2007, ông Nguyễn Quang Thơm, bà Nguyễn Thị Diệp, anh Nguyễn Quang Hưng, anh Nguyễn Quang Hữu và bà Nguyễn Thị Hồng đã ký hợp đồng vay tiền số 10/2007, với nội dung bà Hồng cho ông Thơm, bà Diệp, anh Hưng, anh Hữu vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng. Cùng ngày, hai bên cùng ký kết hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 26/12/2007, ông Thơm, bà Diệp, anh Hưng, anh Hữu ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng về quyền sử dụng đất là thửa đất số 08 tờ bản đồ số 03, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, hợp đồng này đã được công chứng viên phòng công chứng số 5 chứng thực.

4. Ngày 23/4/2008, ông Đào Văn Lạc, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan và bà Nguyễn Thị Hồng ký hợp đồng vay tiền để kinh doanh số 14/2008/HĐVT, nội dung bà Hồng cho ông Lạc, bà Lan vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 23/4/2008, ông Lạc, bà Lan ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng về quyền sử dụng đất là thửa đất số 36 tờ bản đồ số 07 thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, hợp đồng ủy quyền này đã được công chứng viên phòng công chứng số 5 chứng thực.

5. Ngày 26/12/2007, ông Trần Gia Huân, bà Lê Thị Dung, chị Trần Thị Bích Hoàn, chị Trần Thị Bích Hảo và bà Nguyễn Thị Hồng ký kết hợp đồng vay tiền để kinh doanh số 09/2007, nội dung bà Hồng cho ông Huân, bà Dung, chị Hoàn, chị Hảo vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng. Cùng ngày, hai bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 23/4/2008, ông Huân, bà Dung, chị Hoàn, chị Hảo ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng về quyền sử dụng đất là thửa đất số 72(1) tờ bản đồ số 09, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, hợp đồng này đã được công chứng viên phòng công chứng số 5 chứng thực.

6. Ngày 11/4/2008, ông Nguyễn Trần Phúc ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng về quyền sử dụng thửa đất số 43(3) tờ bản đồ số 22, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội, hợp đồng này đã được công chứng viên phòng công chứng số 5 chứng thực.

Trong các hợp đồng ủy quyền nêu trên, các hộ gia đình: Ông Nguyễn Thành Hưng, ông Nguyễn Tiến Cảnh, ông Nguyễn Quang Thơm, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, ông Trần Gia Huân và ông Nguyễn Trần Phúc ký ủy quyền về quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng. Nội dung chính của các hợp đồng ủy quyền này là:

“Bên được ủy quyền (bà Hồng) thay mặt bên ủy quyền (các hộ trên) quản lý và sử dụng tài sản nói trên vào mục đích để xây dựng nhà ở hoặc cho thuê,

toàn quyền tặng cho, chuyển nhượng, chuyển nhượng từng phần, thế chấp hoặc thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ 3 quyền sử dụng đất nói trên theo qui định của pháp luật.

Khi thực hiện các việc uỷ quyền bên B (bà Hồng) được lập và ký các giấy tờ cần thiết tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đồng thời thay bên A (các hộ trên) nộp các khoản phí, phát sinh từ việc uỷ quyền nói trên. Thời hạn uỷ quyền 10 năm”.

Ngoài ra, còn có các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện việc uỷ quyền.

Theo nội dung của 06 hợp đồng uỷ quyền nêu trên, bà Nguyễn Thị Hồng có quyền đại diện cho 05 hộ gia đình ở thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội và 01 hộ gia đình ở phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất tại các thửa: Thửa đất số 61 tờ bản đồ số 01, thôn Giang cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 280m², đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Thành Hưng và bà Đặng Thị Kim Oanh; Thửa đất số 116 tờ bản đồ số 01, thôn Giang cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 412m², đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Lua; Thửa đất số 08 tờ bản đồ số 3 thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 934m², đứng tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm; Thửa đất số 36 tờ bản đồ số 7, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 383m², đứng tên chủ sử dụng là hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc Lan; Thửa đất số 72(1) tờ bản đồ số 09, thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội, diện tích 406m², đứng tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Trần Gia Huân; Thửa đất số 43(3) tờ bản đồ số 22, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội, diện tích 54m², đứng tên ông Nguyễn Trần Phúc.

Từ đó bà Nguyễn Thị Hồng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06 thửa nêu trên đối với ông Bùi Xuân Trường là phù hợp với nội dung của các hợp đồng uỷ quyền, phù hợp Điều 142, Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 138, Điều 141 Bộ luật dân sự năm 2015) qui định phạm vi đại diện. Như vậy theo pháp luật, bà Hồng có đủ tư cách để ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng 06 thửa đất nêu trên với ông Trường theo các Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015) và Điều 106 Luật đất đai 2003 (Điều 179 Luật đất đai năm 2013).

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06 thửa đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Hồng và ông Bùi Xuân Trường không có điều khoản nào thể hiện việc vay mượn hay thỏa thuận về việc vay, nợ tiền. Cũng không có tài liệu nào thể hiện bà Hồng có trao đổi nội dung nào khác với ông Trường ngoại trừ nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất đã được ghi trong hợp đồng.

Thông qua hợp đồng ngày 09/5/2008 và giấy nhận tiền ngày 09/5/2008 giữa bà Hồng với ông Trường, có cơ sở khẳng định hai bên đã thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay bị lừa dối.

Theo thỏa thuận sau 30 ngày, bà Nguyễn Thị Hồng phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Nhưng sau 30 ngày bà Nguyễn Thị Hồng không thực hiện theo điều kiện đã thỏa thuận... Như vậy hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Hồng và ông Bùi Xuân Trường chưa có công chứng, chứng thực nên bị vô hiệu về hình thức theo Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 (Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015). Do đó ông Trường đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Hồng và ông Bùi Xuân Trường bị vô hiệu về hình thức được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đây là vụ án đã được xem xét tại các cấp Tòa án và tại Quyết định kháng nghị số 118/QĐKNGĐT-V5 ngày 22/10/2013 của Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao nhận định: “Trong hồ sơ vụ kiện giữa hai bên ông Trường và bà Hồng không có bất kỳ văn bản nào về việc vay tiền. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên cam đoan: “Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, trung thực không bị lừa dối hoặc ép buộc” đồng thời có việc giao nhận tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng trên chưa có công chứng, chứng thực, chưa tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cũng như bàn giao tài sản giữa các bên, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng trong một tháng nhưng hai bên đã không thực hiện được. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng trên vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có cơ sở.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 607/2013/DS-GĐT ngày 25/12/2013 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao nhận định: “...Việc bà Hồng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trường không vượt quá phạm vi bà Hồng được ủy quyền, phù hợp với Điều 142, 143, 144 Bộ luật dân sự. Không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất tại thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội giữa bà Hồng với ông Trường là giả tạo”.

...Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/5/2008 các bên có thỏa thuận về điều kiện thực hiện hợp đồng, đó là sau 30 ngày bà Hồng bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Nhưng bà Hồng không thực hiện theo điều kiện mà các bên đã thỏa thuận nên hợp đồng vi phạm hình thức nên bị vô hiệu theo Điều 134 Bộ luật dân sự.

Do đó, Tòa án cần xác định lỗi của các bên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự”.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm hoàn toàn phù hợp với nhận định tại Quyết định kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm số 118/QĐKNGĐT-V5 ngày 22/10/2013 của Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao và Quyết định giám đốc thẩm số 607/2013/DS-GĐT ngày 25/12/2013 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao, phù hợp với pháp luật nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên.

Do đó nội dung kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trái với nhận định này không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng ông Trường đã không đọc kỹ các điều khoản của hợp đồng, không xem xét cụ thể các tài sản, không thỏa thuận giá cụ thể từng thửa đất nhận chuyển nhượng, hợp đồng chưa công chứng, chứng thực đã giao tiền cho bà Hồng do vậy có phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trường tự nguyện chịu 50% lỗi và chịu 50% thiệt hại hậu quả là phù hợp với phần lỗi của ông Trường nên được Tòa án cấp sơ thẩm cần ghi nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

Các gia đình ủy quyền, giao “sổ đỏ” cho bà Hồng phải trên cơ sở có mối quan hệ quen biết nhất định và từ đó giữa bà Hồng và ông Trường mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau bà Hồng lại bị đi cải tạo do gian dối, thì trách nhiệm của các gia đình dẫn đến bị giao dịch dân sự bị vô hiệu là rõ ràng, có tính chủ động hơn phía người mua là ông Trường.

Theo Quyết định kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm số 118/QĐKNGĐT-V5 ngày 22/10/2013 của Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao nhận định: “Ngoài ra, nếu ông Trường không biết việc bà Hồng lừa dối thì ông Trường hoàn toàn không có lỗi trong việc giả tạo và lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do bà Hồng”.

Theo Quyết định giám đốc thẩm số 607/2013/DS-GĐT ngày 25/12/2013 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao nhận định: “Việc ông Trường cho rằng 06 gia đình lập hợp đồng ủy quyền cho bà Hồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là người có lỗi nên cũng phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Hồng. Xét thấy, các hợp đồng ủy quyền.....nội dung các gia đình ủy quyền cho bà Hồng....là mặc nhiên đã giao cho bà Hồng quyền định đoạt nên không thể cho rằng do không hiểu pháp luật. Do đó, các gia đình trên đều có một phần lỗi đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồng với ông Trường nên phải chịu trách nhiệm về phần lỗi của mình theo quy định pháp luật”.

Như vậy, 50% lỗi và 50% mức thiệt hại do hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu còn lại là của bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng và bên ủy quyền cho bà Hồng chuyển nhượng như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Quyết định kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm số

118/QĐKNGĐT-V5 ngày 22/10/2013 của Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao và Quyết định giám đốc thẩm số 607/2013/DS-GĐT ngày 25/12/2013 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên.

Do đó nội dung kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trái với nhận định này không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Về tỷ lệ lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bà Hồng và các bên ủy quyền cho ông Trường cần phải căn cứ vào kết quả định giá và số tiền các bên đã nhận làm cơ sở tính lỗi, mức thiệt hại phải bồi thường, cụ thể:

Theo biên bản định giá do Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm tổ chức thì tổng thiệt hại do giao dịch vô hiệu là 15.356.950.000 đồng, trong đó:

- Nguyên đơn ông Bùi Xuân Trường phải chịu 50% lỗi của số tiền thiệt hại là 15.356.950.000 đồng = 7.678.475.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Hồng và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thanh toán bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu cho ông Bùi Xuân Trường, cụ thể như sau:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng đã nhận 930 triệu đồng/2,5 tỷ đồng = 0,372 x 50% = 18,6% x 15.356.950.000 đồng = 2.856.392.700 đồng + 930.000.000 đồng = 3.786.392.700 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thành Hưng, bà Đặng Thị Kim Oanh đã nhận tiền 250 triệu đồng/2,5 tỷ đồng = 0,1 x 50% = 5% x 15.356.950.000 đồng = 767.847.500 đồng + 250.000.000 đồng = 1.017.847.500 đồng.

- Ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Nguyễn Thị Lụa, sinh năm 1952. Người diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Lụa là ông Nguyễn Tiến Cảnh đã nhận tiền 100 triệu đồng/2,5 tỷ đồng = 0,04 x 50% = 2% x 15.356.950.000 đồng = 307.139.000 đồng + 100.000.000 đồng = 407.139.000 đồng.

- Ông Nguyễn Quang Thơm, bà Nguyễn Thị Diệp, anh Nguyễn Quang Hưng, anh Nguyễn Quang Hữu đã nhận tiền 200 triệu đồng /2,5 tỷ đồng = 0,08 x 50% = 4% x 15.356.950.000 đồng = 614.278.000 đồng + 200.000.000 đồng = 814.278.000 đồng.

- Ông Trần Gia Huân, bà Lê Thị Dung, chị Trần Thị Bích Hoàn, chị Trần Thị Bích Hào đã nhận tiền 600 triệu đồng/2,5 tỷ đồng = 0,24 x 50% = 12% x 15.356.950.000 đồng = 1.842.834.000 đồng + 600.000.000 đồng = 2.442.834.000 đồng.

- Ông Đào Văn Lạc, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan đã nhận tiền 400 triệu đồng/2,5 tỷ đồng = 0,16 x 50% = 8% x 15.356.950.000 = 1.228.556.000 đồng + 400.000.000 đồng = 1.628.556.000 đồng.

- Anh Nguyễn Trần Phi đã nhận tiền 20 triệu đồng/2,5 tỷ đồng = 0,008 x 50% = 0,4% x 15.356.950.000 đồng = 61.427.800 đồng + 20.000.000 đồng = 81.427.800 đồng.

Ông Bùi Xuân Trường ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Hồng mới nhận “sổ đỏ” và hợp đồng ủy quyền của các gia đình với bà Hồng mà chưa nhận nhà, đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Trường phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng các giấy tờ trên là có căn cứ.

Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu như trên là phù hợp với qui định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015) qui định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu...Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hồng không phù hợp với pháp luật nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[4]. Về án phí: Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với trách nhiệm của từng đương sự dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu. Ông Trường có đơn giảm án phí hợp lệ nên được giảm 1/2 án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 289 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015); Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015); Điều 142, Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 138, Điều 141 Bộ luật dân sự năm 2015); Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015) .

- Điều 106 Luật đất đai 2003 (Điều 179 Luật đất đai năm 2013).

- Điểm a, b tiểu mục 2.4 mục 2 phần I của và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC và điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC;

- Điều 27 và Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

- Điểm b, c, d, đ, e khoản 2 Mục I quy định mức án phí sơ thẩm đối với các vụ án về tranh chấp dân sự có giá ngạch được quy định trong Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009

- Nghị Quyết 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số qui định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự.

Xử: Sửa bản án sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 07, 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm và quyết định cụ thể như sau:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân Trường đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Xuân Trường với bà Nguyễn Thị Hồng lập ngày 09/5/2008 bị vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân Trường với bà Nguyễn Thị Hồng lập ngày 09/5/2008 bị vô hiệu do vi phạm về hình thức.

3. Xác nhận hậu quả giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008 giữa ông Bùi Xuân Trường với bà Nguyễn Thị Hồng vô hiệu có giá trị: 15.356.950.000 đồng. Ông Bùi Xuân Trường chịu 50% mức thiệt hại hậu quả của hợp đồng vô hiệu = 7.678.475.000 đồng. Bà Hồng và các hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm, ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Lê Thị Dung, bà Đặng Thị Kim Oanh, ông Đào Văn Lạc, ông Nguyễn Trần Phi phải chịu 50% mức thiệt hại hậu quả của hợp đồng vô hiệu = 7.678.475.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng và các hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thơm, ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Lê Thị Dung, bà Đặng Thị Kim Oanh, ông Đào Văn Lạc, ông Nguyễn Trần Phi phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Bùi Xuân Trường số tiền bao gồm: số tiền 2.500.000.000 đồng giao dịch ban đầu và thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu 7.678.475.000 đồng, tổng cộng là 10.178.475 đồng. Trong đó trách nhiệm cá nhân cụ thể như sau:

3.1 Bà Nguyễn Thị Hồng phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 3.786.392.700 đồng (Ba tỷ, bảy trăm tám sáu triệu, ba trăm chín hai nghìn, bảy trăm đồng).

3.2 Ông Nguyễn Thành Hưng, bà Đặng Thị Kim Oanh phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 1.017.847.500 đồng (Một tỷ, không trăm mười bảy triệu, tám trăm bốn bảy nghìn, năm trăm đồng).

3.3 Ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Nguyễn Thị Lụa phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 407.139.000 đồng (Bốn trăm linh bảy triệu, một trăm ba chín nghìn đồng).

3.4 Ông Nguyễn Quang Thom, bà Nguyễn Thị Diệp, anh Nguyễn Quang Hưng, anh Nguyễn Quang Hữu phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 814.278.000 đồng (Tám trăm mười bốn triệu, hai trăm bảy tám nghìn đồng).

3.5 Ông Trần Gia Huân, bà Lê Thị Dung, chị Trần Thị Bích Hoàn, chị Trần Thị Bích Hảo phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 2.442.834.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm bốn hai triệu, tám trăm ba tư nghìn đồng).

3.6 Ông Đào Văn Lạc, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 1.628.556.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm hai tám triệu, năm trăm năm sáu nghìn đồng).

3.7 Anh Nguyễn Trần Phi phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Trường 81.427.800 đồng (Tám một triệu, bốn trăm hai bảy nghìn, tám trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ phải thi hành án không chịu thanh toán 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 các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Buộc ông Bùi Xuân Trường phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 06 văn bản công chứng sau khi bà Hồng và các hộ gia đình nêu trên thanh toán xong khoản tiền trên. Cụ thể 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Thành Hưng và bà Đặng Thị Kim Oanh, có số AD 869078 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 02/12/2005 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 376/HĐUQ/2008, ngày 05/5/2008, giữa ông Nguyễn Thành Hưng và bà Đặng Thị Kim Oanh với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Lua, có số AC 888432 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 03/10/2005, và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 377/HĐUQ/2008, ngày 05/5/2008, giữa ông Nguyễn Tiến Cảnh và bà Nguyễn Thị Lua với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thom, có số W314429 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 28/5/2003 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 346/HĐUQ/2008, ngày 23/4/2008, giữa ông Nguyễn Quang Thom, bà Nguyễn Thị Diệp, anh Nguyễn Quang Hưng, anh Nguyễn Quang Hữu với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, có số Đ 648481 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 05/5/2004 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 347/HĐUQ/2008, ngày 23/4/2008, giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Lan và ông Đào Văn Lạc với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Trần Gia Huân, có số V 466087 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 08/9/2004 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 345/HĐUQ/2008, ngày 23/4/2008, giữa ông Trần Gia Huân, bà Lê Thị Dung, chị Trần Thị Bích Hoàn và chị Trần Thị Bích Hảo với bà Nguyễn Thị Hồng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Trần Phúc mang số AD 465762 do Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai cấp ngày 23/10/2006 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng số 302/HĐUQ/2008, ngày 11/4/2008, giữa anh Nguyễn Trần Phúc với bà Nguyễn Thị Hồng.

5. Về án phí :

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Xuân Trường phải chịu là 115.678.474 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được giảm 1/2 án phí dân sự sơ thẩm và được trừ 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 0003147 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm. Ông Bùi Xuân Trường còn phải chịu 57.639.237 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Năm bảy triệu, sáu trăm ba chín nghìn, hai trăm ba bảy đồng).

- Bà Nguyễn Thị Hồng phải chịu là 107.727.854 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 0003160 ngày 09/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm. Bà Nguyễn Thị Hồng còn phải chịu 107.527.854 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Một trăm linh bảy triệu, năm trăm hai bảy nghìn, tám trăm năm tư đồng).

- Ông Nguyễn Thành Hưng, bà Đặng Thị Kim Oanh phải chịu 42.535.425 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 0003148 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm. Ông Nguyễn Thành Hưng, bà Đặng Thị Kim Oanh còn phải chịu 42.335.425 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Bốn hai triệu, ba trăm ba lăm nghìn, bốn trăm hai lăm đồng).

- Ông Nguyễn Tiến Cảnh, bà Nguyễn Thị Lụa phải chịu 20.285.560 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 0003156 ngày 05/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm. Ông Nguyễn Tiến cảnh, bà Nguyễn Thị Lụa còn phải chịu 20.085.560 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Hai mươi triệu, không trăm tám lăm nghìn, năm trăm sáu mươi đồng).

- Ông Nguyễn Quang Thơm, bà Nguyễn Thị Diệp phải chịu 36.428.340 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 0003149 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm. Ông Nguyễn Quang Thơm, bà Nguyễn Thị Diệp còn phải chịu 36.228.340 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Ba sáu triệu, hai trăm hai tám nghìn, ba trăm bốn mươi đồng).

- Ông Trần Gia Huấn, bà Lê Thị Dung phải chịu là 80.856.680 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 0003150 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm. Ông Trần Gia Huấn, bà Lê Thị Dung còn phải chịu 80.656.680 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Tám mươi triệu, sáu trăm năm sáu nghìn, sáu trăm tám mươi đồng).

- Ông Đào Văn Lạc, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan phải chịu 60.856.680 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 0003159 ngày 09/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm. Ông Đào Văn Lạc, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan còn phải chịu 60.656.689 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Sáu mươi triệu, sáu trăm năm sáu nghìn, sáu trăm tám chín đồng).

- Anh Nguyễn Trần Phi phải chịu 4.071.390 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Bốn triệu, không trăm bảy một nghìn, ba trăm chín mươi đồng).

5.2 Về án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đ-ơng sự;
- L- u hồ sơ vụ án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Quảng Oai