

Bản án số: 237/2019/DS-PT

Ngày: 14/8/2019

*V/v tranh chấp đòi tiền từ hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yên**

Các Thẩm phán: Ông **Mai Tiến Dũng**

Ông **Vũ Toàn Giang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/TLPT-DS ngày 30/5/2019 về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận BL, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2019/QĐXXPT - DS ngày 11 tháng 7 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 282/2019/QĐHPT-PT ngày 24 tháng 7 năm 2019 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Phạm T N N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 24 ngõ 462 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại diện ủy quyền của Nguyên đơn : Ông Nguyễn V T, sinh năm : 1974 – HKTT : Phòng 202 nhà N3B, Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Bùi T V và bà Nguyễn T N.
Cùng địa chỉ: Số 591 P Đ, p CN 1, Q. BL, TP. Hà Nội.
 2. Chị Bùi T H, sinh năm 1971
Địa chỉ: Số 591 P Đ, p CN 1, Q. BL, TP. Hà Nội.
 3. Chị Bùi T M, sinh năm 1969
Địa chỉ: Số 591 P Đ, p CN 1, Q. BL, TP. Hà Nội.
 4. Anh Bùi T S, sinh năm 1973 (chết năm 2016) và chị Nguyễn Ng T, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Số 593 P Đ, p CN 1, Q. BL, TP. Hà Nội.
 5. Anh Bùi T Hg, sinh năm 1975 (chết năm 2013) và chị Nguyễn K O, sinh năm 1977
Địa chỉ: Số 591 P Đ, p CN 1, Q. BL, TP. Hà Nội.
- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Ông V, Bà N, Chị H, Chị M: Ông Dương L A – Luật sư Công ty Luật TNHH Đại An Phát, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Chị O: Bà Vũ H H – Luật sư Công ty TNHH Luật G77, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Bùi Th T, sinh năm 1995 và cháu Bùi Kh P, sinh năm 2010 – Cùng địa chỉ: Số 593 P Đ, p CN 1, Q. BL, TP. Hà Nội.
- Đại diện theo pháp luật của cháu Phương : Chị Nguyễn Ng T, sinh năm 1975 (mẹ đẻ).
2. Chị Bùi T D, sinh năm 1996 và Anh Bùi A L, sinh năm 1998 – Cùng địa chỉ: Số 591 P Đ, p CN 1, Q. BL, TP. Hà Nội.

Người kháng cáo: ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M – Bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn là bà Phạm T N N trình bày:

Năm 2010, bà có nhu cầu mua đất để ở và qua sự môi giới của ông Đỗ T K thì được biết gia đình ông Bùi T V và bà Nguyễn T N có nhu cầu bán đất tại xóm 4B, xã CN, huyện T L, TP. Hà Nội (nay là số 591 – 593 đường P Đ, phường CN 1, quận BL, TP. Hà Nội).

Gia đình Ông V, Bà N có 04 con gồm anh Bùi T S, anh Bùi T Hg, chị Bùi T H và chị Bùi T M. Anh Bùi T S có vợ là chị Nguyễn Ng T. Anh Bùi T Hg có vợ là chị Nguyễn K O. Tất cả các thành viên gia đình Ông V, Bà N cùng thống nhất bán toàn bộ thửa đất trên cho bà. Vì vậy, ngày 22/5/2010, bà đến nhà của ông Bùi T V để đặt cọc tiền mua đất. Khi đó, có mặt Ông V, Bà N, Anh H, Chị O, Ông K, ông Đình Q P, chứng kiến việc bà đặt cọc 100 triệu đồng giao cho Ông V, Bà N, Anh H, Chị O. Chị O là người trực tiếp nhận và đếm tiền để mua đất. Bà có nhờ ông Đình Q P viết giấy đặt cọc có chữ ký nhận tiền của Ông V và Chị O nhưng do sơ suất nên ông Phúc không viết tên bà trong giấy Đặt cọc.

Ngày 03/6/2010 tại trụ sở Công ty Luật TNHH V, do thời gian đã lâu và gia đình Ông V đông người nên bà không nhớ có mặt các thành viên còn lại không nhưng có mặt Ông V, Bà N, Anh H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, diện tích 234m², trên có 01 nhà cấp 4, vị trí mặt đường P Đ (giáp nghĩa trang) - xóm 4B, xã CN, huyện T L, TP. Hà Nội, giá chuyển nhượng 90 triệu đồng/m² đất được cấp sổ đỏ và 75 triệu đồng/m² không được cấp sổ đỏ. Khi chuyển nhượng, đất chưa có sổ đỏ, nên gia đình Ông V chỉ giao cho bà một số giấy tờ do UBND xã cấp. Gia đình Ông V bảo khoảng 01 tháng sau sẽ có Sổ đỏ nên cùng ngày 03/6/2010 tại trụ sở Công ty Luật TNHH V, bà đồng ý và đã thanh toán lần một là 3 tỷ đồng, trong đó có 100 triệu đồng (là tiền cọc ngày 22/5/2010) và giao thêm 2,9 tỷ đồng trực tiếp cho Anh H, Bà N và Ông V có sự chứng kiến của Ông K, ông Phúc, ông Nguyễn Minh Tuấn (là bạn Ông K, bà không biết ở đâu và làm gì) và giám đốc Công ty Luật. Việc giao 2,9 tỷ đồng được viết thêm vào giấy đặt cọc ngày 22/5/2010, có chữ ký của Anh H.

Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do gia đình Ông V không làm được Sổ đỏ, vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng là hoàn thành việc giao Sổ đỏ cho bà trước ngày 15/7/2010. Sau đó, Anh H và Ông K đến gặp bà đề nghị vay 500 triệu đồng để tiếp tục làm sổ đỏ. Vì vậy, ngày 18/8/2010, bà có đưa cho Anh H 500 triệu đồng và bảo sẽ trừ vào thanh toán đợt sau (có viết giấy vay tiền, có chữ ký của Anh H và Ông K). Một thời gian sau, Anh H bảo không làm được Sổ đỏ nên bà không tiếp tục thanh toán và yêu cầu gia đình Ông V trả lại 3,5 tỷ đồng đã nhận nhưng gia đình Ông V, Bà N không trả. Sau nhiều lần đòi tiền, gia đình Ông V không thanh toán thì gia đình Ông V đồng ý giao một phần đất cho bà nhưng sau đó không giao nữa. Khoảng tháng 5/2013, bà gửi đơn tố cáo đến Cơ quan An Ninh – Bộ Công an đối với Ông V, Bà N và Anh H về hành vi lừa đảo. Công an đã thụ lý giải quyết đơn, triệu tập làm việc riêng với bà và các thành viên của gia đình Ông V. Công an thông báo kết quả làm việc với bà là Anh H công nhận việc nhận 3,5 tỷ đồng và muốn nhượng lại thửa đất nông nghiệp ở khu vực Học viên công an nhưng bà không đồng ý, còn ý kiến của các thành viên khác như thế nào bà không rõ. Từ

đó đến nay Công an vẫn chưa có trả lời chính thức cho bà bằng văn bản nhưng toàn bộ hồ sơ làm việc Công an vẫn lưu giữ.

Hiện nay, toàn bộ thửa đất này không làm được Sổ đỏ vì nằm trong quy hoạch mở rộng đường P Đ và dự án đường số 3 - Tây Hồ Tây. Khi mua bán đất, bà biết là phần diện tích đất mặt đường nằm trong quy hoạch đường P Đ, nhưng không biết phần đất còn lại cũng nằm trong dự án đường số 3 – Tây Hồ Tây. Bà đồng ý mua đất vì nghĩ sau khi thực hiện dự án mở rộng đường P Đ thì vẫn còn đất để làm sổ đỏ.

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 03/6/2010; buộc gia đình Ông V (gồm tất cả những người đã ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2010) phải trả lại cho bà số tiền 3,5 tỷ đồng và thanh toán tiền lãi (theo lãi suất ngân hàng Nhà nước) tính từ ngày bà giao tiền cho Anh H. Anh H và Anh S đã mất thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của các anh phải có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ký giữa hai bên, buộc phía bị đơn hoàn trả số tiền 03 tỷ đồng và 500 triệu đồng Anh H đã nhận để hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng và khoản tiền phạt cọc tương ứng theo hợp đồng. Như vậy, buộc các Bị đơn phải trả Bà N số tiền là 7 tỷ đồng, ngoài ra không có yêu cầu khác.

Bị đơn là ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M và người đại diện ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông bà có 04 người con gồm: Anh Bùi T S (mất năm 2016) có vợ là chị Nguyễn Ng T; anh Bùi T Hg (mất năm 2013) có vợ là chị Nguyễn K O; chị Bùi T M và chị Bùi T H

Thửa đất tại xóm 4B, xã CN, huyện T L, TP. Hà Nội là của vợ chồng Ông V, Bà N. Năm 2004, do tuổi cao sức yếu, ông bà chia thửa đất trên cho 04 người con như sau: cho anh Bùi T S 63.4m², cho anh Bùi T Hg 63.7m², cho chị Bùi T M và Bùi T H mỗi người 30m². Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản là quyền sử dụng đất đề ngày 12/3/2004 là do ghi nhầm, thực tế ông bà chia đất năm 2009. Sau đó, gia đình đã gửi văn bản chia đất cho UBND xã CN để làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mỗi người nhưng toàn bộ thửa đất nằm trong quy hoạch đường Vành đai III – P Đ và đường Tây Hồ Tây nên không được cấp. Hiện nay, Ông V, Bà N vẫn ở trên mảnh đất này cùng con cháu.

Năm 2010, vợ chồng Anh H có vài lần bảo có người muốn mua đất và bảo các thành viên trong gia đình ký vào giấy tờ xác nhận cho Anh H bán đất. Ông bà đồng ý ký giấy tờ cho Anh H vì đất đã chia cho các con.

Ngày 22/5/2010, ông Đỗ K, ông Đinh Q P có đến nhà Ông V để đặt cọc 100 triệu đồng tiền mua đất nhưng không có mặt chị N. Khi đó, có mặt Ông V, Chị O và Anh H. Vì là đất của các con nên Anh H bảo ký giấy tờ gì thì Ông V ký, còn cụ thể

bán đất cho ai thì mọi người không biết. Ông V xác nhận có ký nhận 100 triệu đồng và tiền Anh H có nhận. Giấy đặt cọc có tên ông Lê Văn Phương (Địa chỉ: Phúc Thọ, Hà Tây) nhưng ông Phương không có mặt và không ký vào giấy.

Ngày 03/6/2010, tại trụ sở Công ty Luật TNHH V, có mặt Ông V, Bà N, Anh H và người làm chứng là ông Đỗ K, đại diện Công ty Luật V; không có mặt Anh S, Chị M, Chị H, Chị O, Chị T. Tại đây, Ông V, Bà N, Anh H có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông, bà không thấy ai giao nhận tiền. Sau khi ký hợp đồng, ông bà đi về còn xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng như thế nào ông bà không biết và không biết ai nhận 2,9 tỷ đồng như chị N trình bày. Gia đình không biết ngày 18/8/2010 Anh H vay của chị N 500 triệu đồng không vì mọi người không biết và không ký vay.

Nay chị N yêu cầu gia đình phải trả 3.5 tỷ đồng là không đúng, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện. Đề nghị Tòa án làm rõ ai là người nhận tiền của chị N và tiền này ai đã sử dụng và áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này.

Bị đơn là chị Bùi T M trình bày:

Chị đồng ý với trình bày của Ông V, Bà N về nguồn gốc đất và việc ông bà chia đất cho các con.

Từ khi lập gia đình, chị chuyển về sống cùng gia đình chồng ở quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Toàn bộ phần đất được bố mẹ chia cho ở xóm 4B, đường P Đ chị vẫn để cho bố mẹ và các em sử dụng. Năm 2010, Anh H nói với chị là có người muốn mua toàn bộ mảnh đất của cả 4 chị em. Sau ít ngày, Anh H đưa chị Hợp đồng chuyển nhượng đất đã soạn sẵn bảo chị ký vào. H bảo giá bán là 90 triệu và 70 triệu là bán được rồi, không phải đọc, cứ ký vào rồi đợi chị N đến nói chuyện. H lật sẵn từng trang chỉ cho chị ký nên chị ký. Tuy nhiên, cả ngày hôm đó chị không thấy chị N hay người nào khác đến làm việc về Hợp đồng mua bán trên. Ngày 03/6/2010, chị không gặp chị N hay có người nào khác đến làm việc với chị về hợp đồng mua bán trên. Chị không biết gì về việc chị N giao tiền đặt cọc, chị N giao khi nào, cho ai chị không biết.

Bố chị bị tai biến đến nay đã 15 năm, việc trong nhà phải phụ thuộc con cái. Tại thời điểm mua bán đất, Chị H và Anh S ở ngay tại mảnh đất nhưng cũng không được gặp chị N. Sau ít ngày, chị không thấy có ai liên hệ hay thông tin gì nên có hỏi Anh H thì Anh H bảo khi nào xong thì đưa tiền. Sau này, Anh H bảo không bán được vì không có sổ đỏ. Giấy đặt cọc, giấy vay tiền do chị N xuất trình là việc riêng giữa chị N và Anh H.

Thửa đất trên bố mẹ đã chia cho 4 chị em và có tờ trình nộp ở xã, đây là căn cứ mà đến nay trên giấy tờ khi giải phóng mặt bằng, bồi thường đất đều ghi rõ diện tích đất đứng tên 4 chị em.

Khi được mời lên Tòa án làm việc, chị mới được biết về tờ đặt cọc ngày 22/5/2010, chị không biết gì về nội dung đặt cọc trên. Việc ông Phúc, ông Phương đặt cọc để mua phần đất nào, giấy đặt cọc ký lúc nào chị không biết. Trên giấy đặt cọc có chữ ký và số điện thoại của Chị O, việc ký trên là về nội dung gì chị chưa từng được nghe Chị O nói.

Chị chưa gặp nên không biết chị N, cũng không nhận được khoản tiền đặt cọc nào của chị N, việc chị N yêu cầu đòi chị và gia đình phải trả 3.5 tỷ đồng là không đúng, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện. Đề nghị Tòa án làm rõ ai là người nhận tiền của chị N và tiền này ai đã sử dụng và áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này.

Bị đơn là chị Bùi T H trình bày:

Chị đồng ý với trình bày của Ông V, Bà N, Chị M về nguồn gốc đất và việc ông bà chia đất cho các con. Chị không biết gì về nội dung giao dịch mua bán hay việc nhận tiền đặt cọc của chị N liên quan đến thửa đất tại xóm 4B, xã CN, huyện T L, TP. Hà Nội. Gia đình chị ở ngay tại mảnh đất trên, ngay bên cạnh nhà bố mẹ và vợ chồng Anh H. Năm 2010, Anh H nói với chị là có người muốn mua toàn bộ mảnh đất của cả 4 chị em. Sau ít ngày, Anh H đưa chị Hợp đồng chuyển nhượng đất đã soạn sẵn bảo chị ký vào. H bảo giá bán là 90 triệu và 70 triệu là bán được rồi, không phải đọc, cứ ký vào rồi đợi chị N đến nói chuyện. H lật sẵn từng trang chỉ cho chị ký nên chị đã ký. Tuy nhiên, cả ngày hôm đó chị không thấy chị N hay người nào khác đến làm việc về Hợp đồng mua bán trên. Chị cũng không thấy ai giao tiền đặt cọc mua bán đất. Giấy đặt cọc, giấy vay tiền do chị N xuất trình là việc riêng giữa chị N và Anh H.

Năm 2013, Anh H mất. Đến khoảng năm 2014, 2015, anh Minh – Cán bộ của Công an thành phố Hà Nội về gặp bố mẹ chị thông báo có việc khiếu kiện của chị N. Khi đó, bố chị đang ốm, mẹ chị đi vắng nên ông có gọi chị về chứng kiến buổi làm việc và đọc giúp văn bản của công an nên chị mới biết cụ thể việc mua bán đất với chị N, có chữ ký của chị và việc Anh H nhận 3,5 tỷ đồng. Đối với giấy nhận tiền do Công an thành phố Hà Nội cung cấp, chị có ý kiến như sau: Vợ chồng Anh H thường xuyên vay tiền và trả nợ cho chị nhiều lần. Năm 2011, Anh H tiếp tục vay tiền của chị. Đến cuối năm 2012, đầu năm 2013, Anh H bảo với chị là đang bị đòi nợ và bị Công an điều tra nên nhờ chị viết hộ giấy nhận tiền có nội dung là “tôi đồng ý bán đất tại xóm 4b, CN và được cầm số tiền 300 triệu đồng...” để giảm trách nhiệm cho Anh H. Chị nghĩ viết giấy để Anh H được giảm trách nhiệm và sớm về lo tiền trả nợ cho chị nên đồng ý viết giấy nhận tiền. Chị xác nhận chữ ký, chữ viết trong giấy nhận tiền do Tòa án công bố là của chị nhưng thực tế Anh H không đưa tiền bán đất cho chị.

Chị chưa gặp nên không biết chị N, cũng không nhận được khoản tiền đặt cọc nào của chị N, việc chị N yêu cầu đòi chị và gia đình phải trả 3.5 tỷ đồng là không

đúng, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện. Đề nghị Tòa án làm rõ ai là người nhận tiền của chị N và tiền này ai đã sử dụng và áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này.

Bị đơn là chị Nguyễn K O trình bày:

Chị và anh Bùi T Hg đăng ký kết hôn ngày 19/12/1995 tại UBND xã CN, huyện T L, TP. Hà Nội. Anh chị có 02 con chung là Bùi T D, sinh năm 1996 và Bùi A L, sinh năm 1998. Anh H mất năm 2013, không có di chúc. Gia đình chị chưa làm thủ tục chia thừa kế vì Anh H không có tài sản để lại.

Chị xác nhận các sự việc diễn ra ngày 22/5/2010, 03/6/2010 và 18/8/2010 như Ông V, Bà N trình bày là đúng. Chị khẳng định có ký nhận giấy đặt cọc ngày 22/5/2010 nhưng người nhận tiền là Anh H. Anh H sử dụng 100 triệu đồng này như thế nào chị không biết. Ngày 03/6/2010, chị không có mặt tại trụ sở công ty luật V nên không biết việc giao nhận 2,9 tỷ đồng như chị N trình bày, Anh H cũng không nói lại với chị. Nhưng chị xác nhận có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2010 do Anh H đưa cho chị ký. Chị không biết việc Anh H vay của chị N 500 triệu đồng để làm sổ đỏ.

Chị không đồng ý thanh toán cho chị N 3,5 tỷ đồng vì chị không biết việc giao nhận tiền, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện và áp dụng thời hiệu khởi kiện. Đề nghị Tòa án làm rõ ai là người nhận tiền của chị N và tiền này ai đã sử dụng

Bị đơn là chị Nguyễn Ng T trình bày:

Chị và anh Bùi T S đăng ký kết hôn ngày 17/11/1994 tại UBND xã CN, huyện T L, TP. Hà Nội. Anh chị có 02 con chung là Bùi Th T, sinh năm 1995 và Bùi Kh P, sinh năm 2010. Anh S không có con riêng. Anh S mất năm 2016, không có di chúc. Gia đình chị chưa làm thủ tục chia thừa kế vì Anh S không có tài sản để lại.

Bố mẹ chồng là ông Bùi T V và bà Nguyễn T N có 01 thửa đất tại xóm 4B, P Đ, CN, huyện T L, TP. Hà Nội (nay là số 591 – 593 P Đ, phường CN 1, quận BL, TP. Hà Nội), diện tích khoảng 212m². Năm 2009, bố mẹ đã chia toàn bộ thửa đất này thành 04 phần cho các con : Chia cho anh Bùi T S 63.4m², Bùi T Hg 63.7m², chị Bùi T M và Bùi T H mỗi người 30m². Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản là quyền sử dụng đất đề ngày 12/3/2004 là do ghi nhầm, thực tế ông bà chia đất năm 2009. Sau đó, gia đình đã gửi văn bản chia đất cho UBND xã CN để làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mỗi người nhưng toàn bộ thửa đất nằm trong quy hoạch đường Vành đai III – P Đ và đường Tây Hồ Tây nên không được cấp. Vợ chồng chị và các con vẫn tiếp tục sử dụng phần đất được bố mẹ cho.

Chị không biết việc mua bán đất, không biết việc đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị N với gia đình chồng. Anh S cũng không nói với chị việc được Anh H giao 300 triệu đồng đặt cọc mua bán đất. Chị không được hưởng lợi gì. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện và áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Th T, chị Bùi T D và anh Bùi

A L trình bày: Anh chị đồng ý với lời khai của mọi người trong gia đình. Anh chị không biết việc đặt cọc mua bán, chuyển nhượng đất nên không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến diện tích đất này và không có yêu cầu gì. Anh chị xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án.

Tại bản án số 03/2019/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận BL, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 74 ; Điều 147, 271, 273, khoản 1 khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Mục 3 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 127, 128, 136, 298, 358, 637 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 328, 429, 615, 651 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm T N N.
2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lập ngày 03/6/2010 tại Văn phòng Luật V ký giữa bà Phạm T N N, ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, anh Bùi T S, anh Bùi T Hg, chị Nguyễn K O, chị Bùi T H, chị Bùi T M .

3. Buộc ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Nguyễn K O, chị Bùi T H, chị Bùi T M chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Phạm T N N số tiền 3.500.000.000 đồng, trong đó mỗi người phải thanh toán là 700.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà N phải chịu án phí dân sự là 102.000.000 đồng. Bà đã nộp tiền tạm ứng án phí là 37.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0603 ngày 17/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BL. Bà N còn phải nộp tiếp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng).

4.2. Chị Nguyễn K O, chị Bùi T H, chị Bùi T M mỗi người phải chịu 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Không nhất trí với bản án sơ thẩm ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M – Bị đơn kháng cáo đã có đơn (ghi ngày 09 tháng 4 năm 2019) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm T N N trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày ở cấp sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà chỉ đề nghị Hội đồng xét xử xem

xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở đã ký giữa bà và gia đình Ông V, đề nghị Ông V, Bà N, Chị H, Chị M, Chị T, Chị O hoàn trả lại bà số tiền 3.5 tỷ đồng đã nhận của bà, bà không yêu cầu thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền này, ngoài ra bà không yêu cầu phạt cọc như người đại diện theo ủy quyền của bà đã yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm. Ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo và không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ nào khác.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc phía bị đơn Ông V, Bà N, Anh S (do người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ông V, Bà N, Chị T, chị Thủy, cháu Phương), Anh H (do người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ông V, Bà N, Chị O, cháu Dương, cháu Lâm), Chị H, Chị M phải có trách nhiệm liên đới theo phần trả cho bà Phạm T N N số tiền 3 tỷ đồng. Đối với số tiền 500 triệu đồng do Anh H đã chết nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Anh H là Ông V, Bà N, Chị O, cháu Dương, cháu Lâm phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho Bà N 500 triệu đồng. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Anh S, Anh H chỉ phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản Anh S, Anh H để lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ và khoản 2 Điều 296 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:

[1]. Về xác định quan hệ tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/4/2018 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tiền. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào quy định tại điểm b, khoản 1, điều 127 Luật đất đai năm 2003 xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở các bên ký kết ngày 03/6/2010 là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 là chưa chính xác. Xét về hình thức và nội dung hợp đồng ký kết ngày 03/6/2010 giữa Ông V, Bà N, Anh S, Anh H, Chị M, Chị H và Bà N là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trước đó các bên có ký với nhau Giấy đặt cọc ngày 22/5/2010 nhưng không có việc giao tiền, đến ngày 03/6/2010 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới có việc giao nhận tiền. Quá trình tố tụng tại Tòa án sơ thẩm và cấp phúc thẩm, nguyên đơn cũng trình bày rõ yêu cầu là đòi lại tiền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó phải xác định tranh chấp phát sinh trong vụ án là tranh chấp đòi tiền từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện:

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 và Mục 3, điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp đòi lại tài sản phát sinh từ hợp đồng dân sự. Xét Bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và đòi lại số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất mà bên chuyển nhượng đã nhận để. Căn cứ vào khoản b, mục 3, điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định *“đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, về đòi lại tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất do người khác quản lý, chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện”*. Vì vậy Tòa án sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp trên là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung:

Xét bị đơn ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M kháng cáo bản án toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình diễn biến giao dịch dân sự giữa bà Phạm T N N và ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, anh Bùi T S, ông Bùi T Hg, chị Bùi T M, chị Bùi T H như sau:

Gia đình ông Bùi T V, bà Nguyễn T N có thửa đất tại xóm 4B, xã CN, huyện T L, thành phố Hà Nội (nay là số 591 – 593 P Đ, phường CN 1, quận BL, thành phố Hà Nội). Ông bà đã chia thửa đất trên cho 04 người con như sau: Cho Anh S 63,4m²; cho Anh H 63,7m²; cho Chị M và Chị H mỗi người 30m². Sau đó, các hộ gia đình đã làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng tại UBND xã CN nhưng không được cấp Giấy chứng nhận vì nằm trong quy hoạch mở đường.

Khi biết gia đình Ông V có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, ngày 22/5/2010, Bà N đã tới nhà Ông V đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho gia đình Ông V; Ông V, Chị O là người nhận tiền và ký tên vào giấy đặt cọc này.

Sau khi thỏa thuận việc mua bán chuyển nhượng, ngày 03/6/2010 tại trụ sở Công ty luật V (Nay là công ty luật Vinabiz) giữa Ông V, Bà N, Anh S, Anh H, Chị M, Chị H và Bà N cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với nội dung Bà N nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và diện tích 234m² đất tại địa chỉ: Xóm 4B, xã CN, huyện T L, thành phố Hà Nội của Ông V, Bà N, Anh S, Anh H, Chị M và Chị H. Trong hợp đồng có ghi rõ giá chuyển nhượng, hình thức thanh toán, ngoài ra còn có các điều khoản khác quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Hợp đồng có đầy đủ chữ ký của bên mua là Bà N và bên bán là Ông V, Bà N, Anh H, Anh S, Chị M, Chị H, ngoài ra còn có chữ ký của người làm chứng là Ông K, ông Tuấn, chữ ký chứng nhận của ông Dương Quốc Huy – Giám đốc công ty Luật V.

Để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở các bên đã tiến hành giao nhận tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng cụ thể như sau: Ngày 22/5/2010 Bà N đặt cọc số tiền cho 100.000.000 triệu đồng, Ông V, Chị O là người ký giấy đặt cọc này. Ngày 03/6/2010 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất Bà N tiếp tục giao số tiền đặt cọc là 2.900.000.000 đồng, anh Bùi T Hg là người ký nhận số tiền này. Đến ngày 18/8/2010, lấy lý do vay tiền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, Anh H đề nghị Bà N chuyển cho 500.000.000 đồng, Bà N đã giao số tiền này cho Anh H và hai bên ký với nhau Giấy vay tiền.

Quá trình tố tụng tại các cấp tòa án phía bị đơn Ông V, Bà N, Chị O khai có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công ty luật V nhưng chỉ thừa nhận việc nhận của Bà N số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc mua nhà. Ông bà và Chị O không thừa nhận việc Anh H nhận 2.900.000.000 đồng của Bà N, cũng không biết việc Anh H vay của Bà N 500.000.000 đồng, Anh H là người nhận tiền và sử dụng số tiền này như thế nào thì ông bà và Chị O không biết. Các bị đơn khác là Chị M, Chị H không thừa nhận việc ký hợp đồng tại Văn phòng công ty luật V, chỉ biết việc Anh H nói có người muốn mua toàn bộ mảnh đất mà Ông V, Bà N cho bốn chị em và đưa bản hợp đồng soạn sẵn cho các chị ký nên các chị đã ký và thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là đúng, các chị không thừa nhận việc nhận khoản tiền đặt cọc nào của Bà N, đề nghị làm rõ ai là người nhận khoản tiền đặt cọc và sử dụng khoản tiền này. Ông V, Bà N, Chị H, Chị M, Chị T, Chị O không đồng ý hoàn trả số tiền 3.500.000.000 đồng cho Bà N theo đơn khởi kiện.

Bà Phạm T N N giao nộp cho Tòa án bản gốc hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã ký kết giữa các bên ngày 03/6/2010 có đầy đủ chữ ký của Ông V, Bà N, Anh S, Anh H, Chị M, Chị H, giấy đặt cọc đề ngày 22/5/2010, phía dưới có phần Anh H ghi đã nhận thêm 2.900.000.000 đồng của Bà N, tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng và giấy vay tiền ngày 18/8/2010 có ghi Anh H vay của Bà N số tiền là 500.000.000 đồng. Quá trình tố tụng các bên đương sự đều thừa nhận việc ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận đúng chữ ký của mình trong hợp đồng, như vậy việc thỏa thuận giao kết hợp đồng là do các bên tự nguyện, hợp đồng được ký kết và chứng thực tại Văn phòng công ty luật V, thời điểm chứng thực, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh với ông Dương Quốc Huy – Giám đốc công ty luật V và được cung cấp bản hợp đồng có chữ ký của Bà N, Ông V, Bà N, Anh H, người làm chứng là Ông K, ông Tuấn, nhưng không có chữ ký của các thành viên còn lại trong gia đình. Tuy nhiên nội dung của bản hợp đồng do Bà N cung cấp và bản hợp đồng lưu giữ tại Văn phòng công ty luật V giống nhau hoàn toàn về mặt nội dung. Như vậy, đủ căn cứ xác định giữa Bà N, Ông V, Bà N, Anh H, Anh S, Chị M, Chị H đều thống nhất ý chí trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Đối với việc đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở ngày 03/6/2010: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 16/11/2018 phòng An ninh Kinh tế - Công an thành phố Hà Nội có công văn số 965/CAHN – PA04 về việc giải quyết đơn của bà Phạm T N N trong đó có nội dung: Phòng an ninh kinh tế sau khi nhận được đơn tố cáo của bà Phạm T N

N đã tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ và xác định giữa Bà N và gia đình Ông V có ký kết hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất, để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng ngày 22/5/2010 Bà N, ông Phúc đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho gia đình Ông V (Ông V và Chị O vợ Anh H là người ký tên trong giấy đặt cọc và nhận số tiền trên). Do thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm được hợp đồng mua bán công chứng, hai bên đã thống nhất lập hợp đồng mua bán dưới sự chứng kiến của công ty luật. Sau khi ký kết hợp đồng Anh H đã nhận của Bà N 2.900.000.000 đồng tại Văn phòng Công ty luật V và ký nhận tổng tiền đặt cọc ngày 22/5/2010 là 3.000.000.000 đồng. Ngày 18/8/2010 Anh H đã nhận thêm của Bà N 500.000.000 đồng, tổng cộng Anh H nhận của Bà N 3.500.000.000 đồng.

Phòng an ninh kinh tế - Công an thành phố Hà Nội cũng đã cung cấp cho Tòa án bản tường trình, biên bản ghi lời khai của Anh H, Ông V, Bà N, Anh S, Chị O ông Tuấn, ông Huy. Trong đó nội dung khai nhận có việc gia đình Ông V, Bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà N, và Anh H khai nhận có nhận của Bà N 3.500.000.000 đồng. Số tiền này Anh H trả nợ cho Ông K 500.000.000 đồng, đưa cho Anh S 300.000.000 đồng, Chị H 300.000.000 đồng, số còn lại Anh H chi tiêu cá nhân hết. Ngoài ra Phòng An ninh Kinh tế cũng cung cấp bản sao giấy nhận tiền của Anh S, Chị H có nội dung “Gia đình tôi cùng đồng ý bán mảnh đất tại xóm 4B xã CN, T L, Hà Nội, tôi có được cầm số tiền 300 triệu đồng em trai tôi là Bùi T Hg đưa cho tôi”. Như vậy đủ căn cứ để xác định gia đình Ông V có nhận của Bà N số tiền 3.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về khoản tiền 500.000.000 đồng anh Bùi T Hg nhận của Bà N ngày 18/8/2010. Bà N cung cấp cho Tòa án giấy biên nhận vay tiền trong đó có nội dung anh Bùi T Hg có vay của chị Phạm T N N 500.000.000 đồng, có chữ ký làm chứng của ông Đỗ T K. Theo lời khai của Ông K ông không biết việc vay 500.000.000 đồng giữa Bà N và Anh H mà sau này Anh H nhờ ông ký vào giấy vay tiền thì ông ký. Tuy nhiên theo lời khai của Bà N số tiền này Anh H đề nghị vay để tiếp tục làm sổ đỏ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo các tài liệu của cơ quan điều tra, Anh H, Chị O có lời khai xác nhận Anh H có nhận thêm của Bà N số tiền 500.000.000 đồng để làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng số tiền nhận của Bà N là 3.500.000.000 đồng. Như vậy đủ căn cứ để xác định giấy vay tiền này thực chất là Anh H nhận của Bà N để tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở mà các bên ký ngày 03/6/2010.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở ngày 03/6/2010 không thực hiện được do thửa đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do toàn bộ diện tích đất nằm trong chỉ giới thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường số 3 và trung tâm khi đô thị mới Tây Hồ Tây. Thời điểm ký kết hợp đồng phía Bà N và gia đình Ông V đều biết diện tích nhà đất nằm trong quy hoạch và cấm chuyển nhượng nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán. Tòa án sơ thẩm đã xác định hợp đồng ký kết ngày 03/6/2010 vô hiệu và các bên có lỗi ngang nhau trong việc ký kết hợp đồng nên khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ. Ông V, Bà N, Anh H, Anh S, Chị O, Chị M, Chị H là những người cùng ký tên, cùng thống nhất ý chí ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở nên phải liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả 3.500.000.000 đồng cho Bà N. Anh S, Anh H đã chết mà không có di chúc. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm nhận định: Anh S, Anh H không có tài sản để lại nên căn cứ vào quy định tại điều 637 BLDS 2005, điều 615, 651 BLDS 2015 không có cơ sở xác định nghĩa vụ thanh toán đối với các đồng thừa kế của Anh H, Anh S là chưa chính xác vì:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất tại xóm 4B, xã xã CN, huyện T L, thành phố Hà Nội (nay là số 591 – 593 P Đ, phường CN 1, quận BL, thành phố Hà Nội) Ông V, Bà N đã làm văn bản thỏa thuận phân chia cho các con là Anh S, Anh H, Chị M, Chị H. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nằm trong chỉ giới thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường số 3 và trung tâm đô thị mới Tây Hồ Tây. Căn cứ vào các tài liệu mà Ủy ban nhân dân quận BL và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận BL cung cấp thì thửa đất trên đã có thông báo thu hồi đất, Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ cho các hộ gia đình theo như văn bản phân chia quyền sử dụng đất của gia đình Ông V, Bà N, trong đó Chị O (vợ Anh H) và các đồng thừa kế của Anh H là các con Anh H, Chị T (vợ Anh S) và các đồng thừa kế của Anh S là các con Anh S là người đứng tên chủ phương án bồi thường. Như vậy có căn cứ để xác định Anh H, Anh S chết không để lại di chúc nhưng có tài sản để lại là diện tích đất mà Ông V, Bà N đã phân chia nay nằm trong quy hoạch và đang được bồi thường hỗ trợ tái định cư theo quy định. Ông V, Bà N đã chia diện tích đất đó cho Anh H, Anh S, nay vợ và các con Anh H, Anh S được nhận phần di sản này nên phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ do Anh H, Anh S để lại theo quy định tại điều 637 BLDS 2005, Điều 615, 651 BLDS 2015. Ông V, Bà N không phải thực hiện nghĩa vụ do Anh H, Anh S để lại.

Như vậy Ông V, Bà N, Chị M, Chị H, các đồng thừa kế của Anh S là Chị T, chị Thủy, cháu Phương; các đồng thừa kế của Anh H là Chị O, chị Dương, anh Lâm

mỗi người có nghĩa vụ liên đới theo phần chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bà N số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở là $3.500.000.000 : 6 = 583.333.000$ đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu đòi số tiền mà bên chuyển nhượng đã nhận của Bà N nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này và sửa phần án phí của bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm xét xử là đúng, về cơ bản giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên việc xác định quan hệ pháp luật là không chính xác nên cần sửa lại bản án sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật, nội dung và phần án phí.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 299, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 – Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 127, 128, 136, 298, 358, 637 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 328, 428, 429, 615, 651 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

* Xử: sửa bản án dân sự sơ thẩm 03/2019/DS-ST ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân quận BL, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm T N N.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở giữa bà Phạm T N N, ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, anh Bùi T S, anh Bùi T Hg, chị Nguyễn K O, chị Bùi T H, chị Bùi T M ký ngày 03/6/2010 tại Văn phòng Công ty Luật V (nay là Công ty luật Vinabiz).

1.2. Buộc ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M, các đồng thừa kế của anh Bùi T S (là chị Nguyễn Ng T, chị Bùi Th T, cháu Bùi Kh P) các đồng thừa kế của anh Bùi T Hg (là chị Nguyễn K O, chị Bùi T D, anh Bùi A L) chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Phạm T N N số tiền 3.500.000.000 đồng. Cụ thể, ông Bùi T V, bà Nguyễn T N, chị Bùi T H, chị Bùi T M, mỗi người phải thanh toán cho Bà N số tiền là 583.333.000 đồng, các đồng thừa kế của anh Bùi T S là Chị T, chị Thủy, cháu Phương cùng phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Bà N số tiền là 583.333.000 đồng, các đồng thừa kế của anh Bùi T Hg là Chị O, chị Dương, anh Lâm cùng phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Bà N số tiền là 583.333.000 đồng.

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

2. Về án phí:

Bà N không phải án phí dân sự sơ thẩm, Bà N được nhận lại 37.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0603 ngày 17/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BL.

Chị Bùi T H, chị Bùi T M mỗi người phải chịu 27.333.000 đồng (Hai bảy triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; các đồng thừa kế của anh Bùi T S là chị Nguyễn Ng T, chị Bùi Th T, cháu Bùi Kh P cùng phải chịu 27.333.000 đồng (Hai bảy triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; các đồng thừa kế của anh Bùi T Hg là chị Nguyễn K O, chị Bùi T D, anh Bùi A L cùng phải chịu 27.333.000 đồng (Hai bảy triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi T V, bà Nguyễn T N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông V, Bà N, Chị H, Chị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả Ông V, Bà N 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 02751 ngày 23/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BL.

Hoàn trả Chị M 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 02742 ngày 22/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BL.

Hoàn trả Chị H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 02745 ngày 22/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BL.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 14 tháng 8 năm 2019.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận BL;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận BL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Mạnh Cẩm Yên