TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Số:171/2020/DS-PT Ngày 02-6-2020 *"V/v:Tranh chấp hợp đồng dân sự"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng;
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

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

Ngày 02/06/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 438/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2019/DSST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2020/QĐXX-PT ngày 17/02/2020 của TAND Thành phố Hà nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Phương Tú, sinh năm 1979; ĐKHKTT: Tổ 3 phường Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền*: Anh Nguyễn Thụy Cường, sinh năm 1984 và anh Nguyễn Khắc Hân, sinh năm 1993. Theo giấy ủy quyền số 357/2017 ngày 27/4/2017.

2. Bị đơn: Ông Trần Anh Tuấn, sinh năm 1971. Cư trú tại: Số 14 ngách 592/29 Trường Chinh, phường Khương Thượng, Q. Đống Đa, TP Hà Nội.

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

3.1. Ngân hàng TMCP Quân đội (MB). Trụ sở: Số 21, Cát Linh, Q. Đống Đa, TP Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Hữu Đức – Chủ tịch HĐQT. *Pháp nhân đại diện theo ủy quyền*: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản; địa chỉ: Tầng G2, Tòa nhà B4 Kim Liên đường Phạm Ngọc Thạch, Q. Đống Đa, TP Hà Nội; *đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Quốc Ninh- Tổng giám đốc; theo hợp đồng ủy quyền số 02/UQ.MB-MBAMC ngày 31/01/2019. *Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Đinh Thị Lành- Phó giám đốc trung tâm xử lý nợ Công ty MBAMC; theo văn bản ủy quyền số 442/UQ-MBAMC ngày 01/02/2019 và bà Đỗ Thị Trang; theo văn bản ủy quyền số5474/UQ-MBAMC ngày 18/12/2018;

3.2. Bà Hoàng Thị Thu, sinh năm 1983;

3.3. Anh Trần Tuấn Linh, sinh năm 1997;

3.4. Cháu Trần Tuấn Nghĩa, sinh năm 2009. Đại diện theo pháp luật của cháu Nghĩa là ông Trần Anh Tuấn (bố đẻ cháu Nghĩa).

Các đương sự từ 3.2 đến 3.4 cùng cư trú tại: Số 14 ngõ 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

4. ***Người làm chứng***: Bà Trần Thị Quỳnh Hưng, sinh năm 1976. Trú tại: P208 – A8 tập thể Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.

5. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Thụy Cường, đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Phương Tú là nguyên đơn;

4.2. Ông Trần Anh Tuấn - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

1. Nguyên đơn- *Bà Tú và đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày*: Bà Tú là chủ sử dụng hợp pháp và đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6G-III-36, diện tích 57,05 m^2 tại địa chỉ: Số 14, ngách 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, Q. Đống Đa, TP Hà Nội (*Sau đây viết tắt là*: thửa đất số 50) theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số 10109333339 (*Sau đây viết tắt là*: GCNQSHN&QSDĐ số 10109333339), hồ sơ gốc số 3101.QĐ/UB.2004 do UBND quận Đống Đa cấp.

Ngày 05/08/2011, bà Tú và bà Hưng cùng ký "Hợp đồng mua bán nhà đất" chuyển nhượng cho ông Tuấn một phần diện tích đất (khoảng 21m^2) của thửa đất số 50 với giá 720.000.000 đồng. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ông Tuấn đã thanh toán cho bà 220.000.000 đồng, số tiền còn lại là 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông Tuấn sẽ trả dần theo hình thức chuyển khoản. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà đã bàn giao diện tích đất và ông Tuấn đã xây nhà trên diện tích đất bà giao để sinh sống.

Tuy nhiên, khi các bên tiến hành làm thủ tục tách thửa thì được Cơ quan có thẩm quyền trả lời không đủ điều kiện để tách thửa theo Luật đất đai và Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 09/4/2009 của UBND Thành phố Hà Nội, đồng thời giao dịch chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực nên không đảm bảo tính hợp pháp. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/08/2011 vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Buộc ông Tuấn phải bàn giao lại cho bà Tú và bà Hưng phần diện tích đất 21m^2 có sơ đồ khi mua bán đất kèm theo và nhận lại số tiền 220.000.000 đồng đã thanh toán ban đầu.

2. ***Bị đơn ông Trần Anh Tuấn trình bày***:

Ngày 05/08/2011, ông giao dịch và ký "Hợp đồng mua bán nhà đất" đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên về diện tích đất chuyển nhượng các bên thỏa thuận miệng là khoảng 30m^2; ông đã trả 220.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng, ông trả cho bà Tú (cả gốc lãi) vào tài khoản của bà Tú tại Ngân hàng TMCP Quân đội (*Sau đây viết tắt là*: Ngân hàng MB). Trong Hợp đồng có chữ ký của bà Hưng là em ông vì ông chưa được nhìn thấy sổ đỏ nên bà Hưng ký để ông yên tâm. Ngay sau

khi được bà Tú giao đất, ông đã xây nhà 06 tầng trên đất để ở. Quá trình làm thủ tục tách cấp sổ đỏ ông mới phát hiện ra nhà đất này đang được thế chấp Ngân hàng MB. Tổng số tiền ông đã giao và chuyển vào tài khoản của bà Tú mở tại Ngân hàng MB là 647.419.646 đồng. Nay ông yêu cầu bà Tú hoàn thiện thủ tục tách giấy tờ nhà đất cho ông. Nếu giao dịch mua bán đất là vô hiệu, ông yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho ông 1.800.000.000 đồng và yêu cầu Ngân hàng MB bồi thường theo quy định.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hoàng Thị Thu (vợ ông Tuấn) cùng các con của ông Tuấn là: Trần Tuấn Linh, Trần Tuấn Nghĩa nhất trí toàn bộ quan điểm trình bày của ông Tuấn.

3.2 Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) trình bày: Ngân hàng MB đã cho bà Tú vay tiền theo Hợp đồng tín dụng (*Sau đây viết tắt là*: HĐTD) và bà Tú đã thế chấp toàn bộ nhà, đất thửa đất số 50 theo "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất » số công chứng 1995.2009/HĐTC ngày 06/08/2009 (*Sau đấy viết tắt là*: HĐTC số 1995). Ngân hàng MB đã có yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết HĐTD và HĐTC số 1995. Tuy nhiên ngày 13/8/2019, Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã tách yêu cầu độc lập của Ngân hàng MB thành vụ kiện dân sự khác.

Tiến hành xác minh, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được:

- "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/08/2011 (bản chính).
- HĐTD và HĐTC số 1995 và các tài liệu do Ngân hàng MB đã ký với bà Tú.
- GCNQSHN&QSDĐ số 10109333339 (chủ sử dụng là bà Tú).
-Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2017.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2019/DSST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, quyết định:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Lê Thị Phương Tú và bà Trần Thị Quỳnh Hưng đối với ông Trần Anh Tuấn.

2- Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Lê Thị Phương Tú, bà Trần Thị Quỳnh Hưng và ông Trần Anh Tuấn là giao dịch dân sự vô hiệu. Hủy giao dịch dân sự vô hiệu, xác định các văn bản liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu gồm: Hợp đồng mua bán nhà đất đề ngày 05/08/2011.

3- Buộc ông Trần Anh Tuấn phải trả lại cho bà Lê Thị Phương Tú toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà và công trình gắn liền với đất tại địa chỉ số 14 ngõ 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

4- Buộc bà Lê Thị Phương Tú phải hoàn trả cho ông Trần Anh Tuấn số tiền đã nhận từ hợp đồng mua bán chuyển nhượng, tiền khắc phục hậu quả hợp đồng vô hiệu là 1.557.202.881đồng …..

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và nghĩa vụ thi hành án.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm:

- Ngày 4/10/2019, anh Cường đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm;

- Ngày 07/10/2019, bị đơn là ông Tuấn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo. Trình bày tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm với các căn cứ:

Cấp sơ thẩm xác định "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/08/2011 vô hiệu, nguyên đơn có lỗi 2/3 là không phù hợp. Vì ông Tuấn tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng phải biết các quy định của pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, thậm chí ông Tuấn biết đất mà bà Tú chuyển nhượng đã thế chấp Ngân hàng (*thông qua việc thỏa thuận trả gốc lãi cho bà Tú tại Ngân hàng*) nhưng vẫn ký kết, do vậy lỗi của hai bên là 50/50. Việc buộc bà Tú phải bồi thường toàn bộ nhà trên đất cho ông Tuấn là không hợp lý vì ông Tuấn xây dựng không có giấy phép, không có sự đồng ý của bà Tú . Ông Tuấn đã được hưởng hoa lợi từ việc sử dụng và ở trên đất đã mua của bà Tú nên phải bồi hoàn cho bà Tú theo pháp luật. Nếu bị đơn nhất trí hòa giải thì nguyên đơn trả bị đơn tổng là 1.300.000 đồng để nhận lại đất. Trường hợp bị đơn không nhất trí đề nghị xác định: Bị đơn phải chịu khoản khai thác lợi tức từ việc cho thuê nhà là 500.000.000 đồng; cản trở việc sử dụng đất là 300.000.000 đồng; số tiền bị phạt do chậm thanh toán ngân hàng là 150.000.000 đồng (*tổng là 950.000.000 đồng*). Nguyên đơn chỉ trả cho bị đơn 647.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm; yêu cầu kháng cáo và trình bày tranh luận: Đề nghị xác định diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận miệng là 30 m^2. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải chịu hoàn toàn lỗi của Hợp đồng vô hiệu. Nếu phải trả lại toàn bộ nhà và đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn phải trả cho bị đơn 1.800.000.000 đồng. Buộc Ngân hàng MB phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng MB trình bày quan điểm: Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã thụ lý và đang giải quyết "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp số 1995 Ngân hàng MB đối với bà Tú về khối tài sản là toàn bộ nhà, đất thửa đất số 50 thành vụ kiện dân sự khác, Ngân hàng đã nhất trí quyết định tách vụ án. Đối với việc ông Tuấn yêu cầu Ngân hàng MB bồi thường cho ông, Ngân hàng MB không nhất trí.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt; không kháng cáo và không có văn bản hoặc ý kiến bổ sung khác gửi đến cấp phúc thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Toà án cấp phúc thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

Các đương sự và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đảm bảo nguyên tắc xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, được xác định kháng cáo hợp lệ.

Đối với bà Hưng, tại cấp sơ thẩm các đương sự đều thừa nhận: Thửa đất số 50 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Tú. Bà Hưng là em ruột ông Tuấn chứng kiến giao dịch mua bán đất giữa các bên, do bà Tú chưa có bản chính "Sổ đỏ" nên ký vào "Hợp đồng mua bán nhà đất" cho ông Tuấn tin tưởng, thực tế bà Hưng không có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ kiện. Cấp sơ thẩm xác định bà Hưng là người làm chứng trong giao dịch này là có căn cứ. Sau bản án sơ thẩm tuyên, bà Hưng không kháng cáo. Do vậy cấp phúc không xác định bà Hưng tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thu đã trình bày ý kiến và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt; các con bà Thu vắng mặt và không kháng cáo. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn.

"Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/08/2011được các bên giao kết nhằm chuyển nhượng một phần đất của thửa đất số 50 thuộc quyền sử dụng của bà Tú. Tuy nhiên Hợp đồng không được công chứng, chứng thực và không đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan có thẩm quyền; không nêu diện tích, các chiều giáp ranh cụ thể là vi phạm quy định của pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Điều 127 Luật đất đai 2003 quy định: "*a) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất….*"; "*b)… Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước… hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất…*".

Bộ luật dân sự năm 2005 (*Sau đây viết tắt là*: BLDS 2005) quy định: Khoản 2 Điều 401: "*2. Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng .. có công chứng hoặc chứng thực, … thì phải tuân theo các quy định đó..*". Khoản 2 Điều 689: "2. *Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*". Khoản 3 Điều 694: "*Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:….3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới ….*"

Tại thời điểm giao kết "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/08/2011, bà Tú không có quyền chuyển nhượng đất thuộc thửa đất số 50. Vì: Trước đó ngày 06/8/2009, bà Tú đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 50 và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng MB theo HĐTC số 1995 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Tú theo HĐTD đã vay của Ngân hàng MB. Nội dung, hình thức, chủ thể tham gia ký kết HĐTC số 1995 phù hợp với quy định tại các Điều 342,343,715, 716, 717, của Bộ luật dân sự năm 2005. Tại HĐTC số 1995, các bên đã thỏa thuận:

- Bà Tú đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 50 và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho số tiền vay 500.000.000 đồng tại Ngân hàng MB.

- Bà Tú không được chuyển nhượng..... hoặc dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được bên B đồng ý bằng văn bản.

Các bên đều thừa nhận khi giao kết Hợp đồng không có văn bản đồng ý của Ngân hàng MB.

Từ những căn cứ nêu trên, cấp sơ thẩm xác định: "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/08/2011 vô hiệu toàn bộ là đúng quy định pháp luật.

Khi giao dịch chuyển nhượng, bà Tú là chủ sử dụng thửa đất số 50, biết rõ việc đang thế chấp tại Ngân hàng MB, không được Ngân hàng MB đồng ý bằng văn bản nhưng vẫn tiến hành giao dịch thuộc trường hợp quy định tại Điều 129 BLDS 2005 ".. nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba..." (*Trốn tránh, vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp với Ngân hàng MB*) nên bị xác định là người có lỗi chính. Ông Tuấn là người nhận chuyển nhượng không xem xét bản chính giấy tờ nhà đất và phải giao kết Hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng vẫn tiến hành giao kết Hợp đồng nên cũng phải chịu một phần lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Tú phải chịu 2/3 lỗi, ông Tuấn chịu 1/3 lỗi đối với hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

"Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 các bên không xác định rõ diện tích đất giao dịch là bao nhiêu. Tuy nhiên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2017 thể hiện: Ông Tuấn quản lý phần đất và xây trên đất ngôi nhà 5 tầng + 1 tum với diện tích là 22,575 m^2 nên cấp sơ thẩm xác định diện tích đất mà các bên chuyển nhượng bằng diện tích đất mà ông Tuấn đã nhận và đã xây nhà là 22,575 m^2 với giá 720.000.000 đồng. Các đương sự thống nhất và thừa nhận ông Tuấn đã trả cho bà Tú số tiền 647.419.646 đồng.

Theo biên bản định giá ngày 15/8/2017. Hội đồng định giá xác định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết vụ án là 40.000.000 đồng/m^2; Giá trị tài sản do ông Tuấn xây dựng trên đất là 787.783.235 đồng.

Phần thiệt hại được xác định: Diện tích đất chuyển nhượng trị giá theo "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 là 720.000.000 đồng; diện tích đất hiện tại trị giá là (40.000.000 đồng/m^2 x 22,575m^2)= 903.000.000 đồng. Do đó thiệt hại do chênh lệch được xác định là (903.000.000đồng – 720.000.000đồng) =183.000.000 đồng. Như xác định trên bà Tú phải chịu 2/3 lỗi nên phải bồi thường 2/3 của 183.000.000 đồng là 122.000.000 đồng; ông Tuấn phải tự chịu thiệt hại tương ứng 1/3 lỗi là 61.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm buộc ông Tuấn phải trả lại 22,575m^2 đất cho bà Tú; bà Tú phải trả lại ông Tuấn số tiền 647.419.646 đồng đã nhận và phải bồi thường thiệt hai cho ông Tuấn là 122.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005.

Sau khi được bà Tú giao đất, ông Tuấn đã xây nhà 5 tầng + 1 tum trên diện tích đất 22,575 m^2 và sử dụng từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp (*08 năm*) bà Tú biết nhưng không phản đối. Ngôi nhà là công trình kiến cố nếu tháo dỡ sẽ không còn giá trị sử dụng. Mặt khác: Nếu "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 chỉ vi phạm do Hợp đồng vi phạm về hình thức; diện tích đất mà các bên giao dịch bà Tú không thế chấp với Ngân hàng MB trước khi giao dịch (*liên quan đến quyền lợi hợp pháp của bên thứ ba*) thì theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 Mục II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao: "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 có hiệu lực đối với phần đất mà ông Tuấn đã xây dựng công trình kiên cố. Tuy nhiên: như phân tích trên, "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 vô hiệu do lỗi chủ yếu của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm giao nguyên đơn được quản lý sử dụng nhà do ông Tuấn đã xây dựng và có nghĩa vụ phải thanh toán trả ông Tuấn 787.783.235 đồng (giá trị phần xây dựng) là phù hợp với pháp luật. Giữa nguyên đơn và ông Tuấn không có quan hệ thuê, mượn, ở nhờ đất; nguyên đơn không có căn cứ xác định ông Tuấn được lợi từ việc sử dụng 22,575 m^2 hoặc gây thiệt hại cho nguyên đơn từ việc sử dụng diện tích đất này. Cấp sơ thẩm không buộc ông Tuấn phải bồi hoàn cho nguyên đơn từ việc khai thác sử dụng 22,575 m^2 đất là đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên việc cấp sơ thẩm giao nguyên đơn được nhận lại 22,575 m^2 đất và ngôi nhà, tài sản gắn liền trên đất do ông Tuấn đã xây dựng; buộc nguyên đơn phải trả ông Tuấn các khoản gồm: [647.419.646 đồng (*số tiền bà Tú đã nhận của ông Tuấn*) +787.783.235 đồng (*giá trị nhà – tài sản trên đất*) + 122.000.000 đồng (*lỗi thiệt hại của Hợp đồng vô hiệu*) =1.557.202.881 đồng.

2.2. Xét kháng cáo của bị đơn - ông Trần Anh Tuấn:

Việc ông Tuấn cho rằng bà Tú bán cho ông 30m^2 đất trong thửa đất số 50, nhưng ông không xuất trình được tài liệu chứng cứ, chứng minh diện tích cụ thể các bên chuyển nhượng; "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 không nêu diện tích, các chiều giáp ranh cụ thể. Do vậy như nhận định tại điểm 2.1 nêu trên, cấp sơ thẩm chỉ có căn cứ xác định các bên giao dịch chuyển nhượng 22,575 m^2 đất.

Ông Tuấn cho rằng: Hội đồng định giá đã định giá tài sản thấp hơn giá thị trường, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ, chứng minh. Hội đồng định giá được thành lập; tiến hành định giá đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự và Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC- VKSNDTC- BTP- BTC ngày 28/3/2014. Khi có kết quả định giá không bị đương sự nào khiếu nại. Do vậy yêu cầu kháng cáo này của ông Tuấn không có căn cứ.

Đối với việc ông Tuấn xác định "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 vô hiệu là do lỗi hoàn toàn thuộc về bà Tú. Thực tế khi giao dịch, ông Tuấn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng đất theo quy

định tại Điều 701 BLDS 2005, khi làm nhà không xin phép xây dựng, đăng ký với Cơ quan có thẩm quyền. Khi biết không đủ điều kiện thực hiện Hợp đồng do Hợp đồng không đúng quy định, đối tượng của Hợp đồng là phần đất không có diện tích, giáp ranh cụ thể và nằm trong diện tích đã được thế chấp cho bên thứ ba trước đó. Tuy nhiên ông không chủ động đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Như vậy đủ căn cứ xác định ông mặc nhiên chấp nhận "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 được giao kết trái pháp luật. Do vậy như nhận định tại điểm 2.1 nêu trên cấp sơ thẩm xác định ông có lỗi 1/3 dẫn đến Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

"Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 05/8/2011 vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và chịu trách nhiệm tương ứng phần lỗi của mình theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005. Ngôi nhà ông đã xây dựng trên đất, cấp sơ thẩm giao cho bà Tú và bà Tú phải trả ông giá trị tài sản; không buộc ông phải tháo dỡ để trả lại đất đã nhận là phù hợp với pháp luật và đảm bảo quyền lợi của ông. Ông yêu cầu bà Tú phải trả ông 1.800.000.000 đồng nhưng không có căn để xác định tính hợp lý của số tiền này và bà Tú không đồng ý. Do vậy cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, kết quả định giá và trên cơ sở xác định lỗi buộc bà Tú phải trả ông số tiền 1.557.202.881 đồng là đúng quy định pháp luật.

Đối với việc ông yêu cầu Ngân hàng MB phải bồi thường cho ông. Xét thấy: Ngân hàng MB không có mối liên hệ trong việc ông giao kết Hợp đồng với bà Tú; việc ông chuyển tiền vào tài khoản của bà Tú mở tại Ngân hàng MB là do thỏa thuận giữa ông và bà Tú, cấp sơ thẩm đã buộc bà Tú phải chịu trách nhiệm về số tiền mà ông đã chuyển. Ngân hàng MB nhận thế chấp đất của bà Tú trước khi ông giao dịch mua đất của bà Tú, không biết và không có văn bản đồng ý bà Tú chuyển nhượng một phần đất đã thế chấp cho ông nên Ngân hàng MB không có lỗi. Cấp sơ thẩm không buộc Ngân hàng MB phải có trách nhiệm bồi thường cho ông là đúng quy định pháp luật.

2.3. Quan điểm của hội đồng xét xử:

- Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

-Không chấp nhận yêu kháng cáo của các đương sự. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

3.1. Giữ nguyên quyết định về nghĩa vụ án phí sơ thẩm tại bán án sơ thẩm.

3.2. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều: 127, 129, 137, 401, 689, 694 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Phương Tú do anh Nguyễn Thụy Cường là đại diện theo ủy quyền; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Anh Tuấn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của TAND quận Đống Đa. Cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phương Tú

1. Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương Tú với ông Trần Anh Tuấn theo "Hợp đồng mua bán nhà đất" đề ngày 05/8/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc ông Trần Anh Tuấn phải giao trả lại cho bà Lê Thị Phương Tú diện tích đất 22,575 m^2 và ngôi nhà, công trình gắn liền trên diện tích đất 22,575m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6G-III-36, diện tích 57,05 m^2 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

3. Bà Lê Thị Phương Tú được nhận lại và quản lý, sử dụng diện tích đất 22,575 m^2 cùng ngôi nhà, công trình gắn liền trên diện tích đất 22,575 m^2 do ông Trần Anh Tuấn xây dựng thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6G-III-36, diện tích 57,05 m^2 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

4. Buộc bà Lê Thị Phương Tú phải hoàn trả ông Trần Anh Tuấn số tiền 1.557.202.881 (*Một tỷ, năm trăm lăm mươi bảy triệu, hai trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi mốt*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người phải thi hành án về nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành xong thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thi hành xong theo mức lãi suất 10%/ năm (*theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015*).

5. Về án phí:

5.1. Bà Lê Thị Phương Tú phải chịu 58.716.086 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (do anh Cường đại diện nộp) theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0009341 ngày 21/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa. Còn phải nộp tiếp 58.716.086 (*Năm mươi tám triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, không trăm tám mươi sáu*) đồng án phí;

5.2. Ông Trần Anh Tuấn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0009320 ngày 15/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa. Còn phải nộp tiếp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí.

5.3. Bà Trần Thị Quỳnh Hưng được hoàn lại số tiền đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí theo " Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0005499 ngày 18/04/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 Điều 6, Điều 7 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự ;
- VKSND Tp.Hà Nội ;
- Cục THADS Tp. Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Minh Hoàng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thành viên HĐXX **Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**