

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 04/2022/DS - PT

Ngày 24 - 01 - 2022

V/v “Tuyên bố các văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng CNQSDĐ, tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quyết Thắng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Khoa

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 24/01/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2019/TLPT-DS ngày 18/7/2019 về việc “*Tuyên bố các văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý*” do bản án dân sự số 15/2019/DS-ST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Thông báo mở lại phiên tòa số 805/TB-PT ngày 03/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2021/QĐ-PT ngày 21/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐ-PT ngày 14/01/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Công L

Địa chỉ: Đội 1, thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T - Địa chỉ: Số nhà 536, đường L, tổ 18, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng H

Địa chỉ: Số nhà 103, đường C, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Quang V- Trưởng văn phòng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Hồng T- Địa chỉ: Số nhà 397, đường L, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Bùi Hồng T: Ông Lê Thanh H - Luật sư Văn phòng luật sư C, Đoàn luật sư tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, không có lý do.

- Bà Vũ Thị Tuyết H - Địa chỉ: Số nhà 029, đường L, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Tuyết H: Bà Nguyễn Thị T- Địa chỉ: Số nhà 058, đường L, tổ 38, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Ông Trần Văn L2- Địa chỉ: Số nhà 035, đường H, tổ 1, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L: Bà Bùi Hồng T- Địa chỉ: Số nhà 397, đường L, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Đ - Địa chỉ: Số nhà 001, đường P, tổ 24, phường P (Nay là phường L), thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Lào Cai. Vắng mặt.

- Ông Trần Văn S - Địa chỉ: Số nhà 001, đường P, tổ 24, phường P (Nay là phường L), thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Ông Hồ Ngọc T - Địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Công L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng T, bà Vũ Thị Tuyết H.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Công L, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H kết hôn năm 1994 có tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn L, xã C, huyện B (nay là thành phố L), tỉnh Lào Cai như sau:

- Diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số: Sơ đồ 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AD 579362 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp ngày 25/6/2007, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, diện tích đất xây dựng tầng 01 là 10m x 13m = 130m², diện tích xây dựng tầng 02 là 10m x 13m = 130m²;

- Diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số AD 956885 do UBND huyện B cấp ngày 13/12/2006, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, diện tích xây dựng tầng 01 là 13m x 13 m = 169m², diện tích xây dựng tầng 02 là 13m x 13m = 169m²;

- Diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số BA 827037 do UBND huyện B cấp ngày 08/02/2010.

Năm 2017, ông L phát hiện ngày 30/11/2010, bà H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ tài sản nêu trên cho bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T - Địa chỉ: Tổ 25A, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai và ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Đ - Địa chỉ: Tổ 24A, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai để vay tiền mà ông không biết, không được ký tên. Hợp đồng được công chứng số 56-2010/CCHL, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H do công chứng viên Dương Quang V công chứng. Ngày 21/9/2011, bà H đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Bùi Hồng T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H theo văn bản công chứng số 102/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 103/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 104/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2011. Việc bà Vũ Thị Tuyết H tự ý chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên, ông L không biết, không được ký và cũng không ủy quyền cho ai ký. Do đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên là đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông L.

Ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố văn bản công chứng số 56-2010/CCHL, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2010 của Văn phòng công chứng H vô hiệu.

- Tuyên bố các văn bản công chứng số 102/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 103/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 104/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2011 của Văn phòng công chứng H vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý, buộc bà Bùi Hồng T phải trả lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản đã đầu tư, trả lại

nguyên trạng ban đầu nhà, đất cho ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H, trả lại 03 GCNQSDĐ mang tên bà Vũ Thị Tuyết H.

Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn Văn phòng công chứng H ông Dương Quang V trình bày:

Ngày 30/11/2010, Văn phòng công chứng H tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng và các giấy tờ tài liệu kèm theo của bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1964 - Địa chỉ: Tổ 24A, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận thế chấp bà Bùi Hồng T, sinh năm 1973, ông Hồ Ngọc T, sinh năm 1966, bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1964, ông Trần Văn S, sinh năm 1957 để bà Vũ Thị Tuyết H vay số tiền 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), tài sản thế chấp là các diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai cụ thể như sau:

- Diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số: 02, theo GCNQSDĐ số AD 579362 do UBND huyện B cấp ngày 25/6/2007, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, diện tích đất xây dựng tầng 1 là 10m x 13m = 130m²; diện tích xây dựng tầng 2 là 10m x 13m = 130m²;

- Diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, 2, tờ bản đồ số: 02, theo GCNQSDĐ số AD 956885 do UBND huyện B cấp ngày 13/12/2006, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, diện tích xây dựng tầng 1 là 13m x 13 m = 169m², diện tích xây dựng tầng 2 là 13m x 13m = 169m²;

- Diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số: 02, theo GCNQSDĐ số BA 827037 do UBND huyện B cấp ngày 08/02/2010.

Văn phòng công chứng thấy rằng các bên tự nguyện thỏa thuận, nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên, công chứng số: 56-2010/CCHL, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2010.

Ngày 21/9/2011, bà Vũ Thị Tuyết H và bà Bùi Hồng T yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà bà Vũ Thị Tuyết H đã thế chấp nêu trên cho bà Bùi Hồng T. Văn phòng công chứng thấy có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã soạn thảo hợp đồng cho các bên kiểm tra đọc lại và ký vào các hợp đồng. Việc các bên tự nguyện thỏa thuận, nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Văn phòng công chứng H, người trực tiếp thực hiện công chứng là công chứng viên ông Dương Quang V công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, các văn bản công chứng số 102/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 103/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 104/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2011 là đúng quy định pháp luật nên Văn phòng không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng T trình bày:

Ngày 17/11/2010, bà T và chồng là Hồ Ngọc T đến nhà vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn S thì được biết bà Vũ Thị Tuyết H có thỏa thuận với vợ chồng bà Đ, ông S trả nợ thay cho bà H tại Ngân hàng số tiền là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) và bà H vay của vợ chồng bà T và ông T, số tiền là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Ngày 30/11/2010, bà H, bà T, ông T, bà Đ, ông S cùng đến Văn phòng công chứng H để lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận thế chấp bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S, tài sản thế chấp là diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số 02, tài sản trên đất 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, tổng diện tích 260m²; diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số 02, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, có tổng diện tích 169m²; diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35c, tờ bản đồ số 02; các thửa đất đều có địa chỉ tại: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai. Văn bản công chứng Hợp đồng số 56-2010/CCHL, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2010.

Ngày 21/9/2011, bà Vũ Thị Tuyết H đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên với trị giá là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) cho bà Bùi Hồng T. Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng H số 102/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 103/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 104/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2011 do công chứng viên ông Dương Quang V thực hiện công chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà T cải tạo sửa chữa, tôn tạo làm thêm tài sản, trị giá, số tiền là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công L thì bà T không nhất trí. Trường hợp Tòa án tuyên bố các văn bản công chứng hợp đồng vô hiệu thì bà T yêu cầu ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H phải hoàn trả số tiền 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) và yêu cầu Văn phòng công chứng H phải bồi thường thiệt hại số tiền là 1.455.527.130 đồng (*Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi bảy nghìn một trăm ba mươi đồng*). Ngày 08/5/2019, bà T rút yêu cầu Văn phòng công chứng H phải bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi liên quan ông Trần Văn L và Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L là bà Bùi Hồng T trình bày:

Do có nhu cầu kinh doanh nên tháng 12/2017, ông Trần Văn L có thuê ngôi nhà tại thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai của bà Bùi Hồng T để kinh doanh, khi đó ngôi nhà 02 tầng xây thô, tầng 1 có 01 cửa cuốn, 03 cửa sổ; tầng 02 không có tường ngăn phòng, có kính hành lang, hàng rào hoa sắt và tường xây xung quanh đất. Sau khi thuê ông L có sửa chữa: Tầng 1 làm ngăn 01 thêm phòng, nhà vệ sinh, cửa cuốn, lát nền, ốp gạch; Tầng 2 thì xây các bức tường ngăn tạo thành 4 phòng, từng phòng có nhà vệ sinh riêng, lát nền, làm hệ thống phòng cách âm để sử dụng làm phòng hát Karaoke; phần ngoài phía trước lát

gạch. Tổng chi phí là 3.200.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm triệu đồng*). Hiện nay, ông L đang quản lý sử dụng nhà đất đó để kinh doanh. Đối với tranh chấp giữa bà Bùi Hồng T và bà Vũ Thị Tuyết H nên ông L đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Công L phải trả số tiền chi phí là 3.200.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm triệu đồng*). Ngày 08/5/2019, ông L rút đơn yêu cầu.

Người đại diện theo ủy quyền của Vũ Thị Tuyết H là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L kết hôn năm 1994, tại UBND phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và sinh sống tại đây. Đến năm 2004, vợ chồng chuyển đến thôn L2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai sinh sống và làm nhà trên 03 thửa đất tại đây.

Năm 2008, do vợ chồng bất đồng quan điểm nên ông L về quê sinh sống, còn bà H sống tại thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai. Sau khi xây dựng nhà xong bà H sử dụng 03 GCNQSDĐ để thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Lào Cai để vay tiền. Sau đó bà H có thỏa thuận với vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S trả nợ cho bà H tại Ngân hàng thì bà H thế chấp 03 GCNQSDĐ tại thôn L 2, xã C, huyện B để đảm bảo khoản vay. Ngày 17/11/2010, bà H và bà Đ đến Ngân hàng thanh toán nợ, đi cùng có vợ chồng bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T. Tại Ngân hàng bà Đ trả nợ thay cho bà H số tiền là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), bà H đưa cho bà Đ 03 GCNQSDĐ.

Trên đường về bà H hỏi vay vợ chồng bà T, ông T số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) và bà H thế chấp các quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ mà bà Đ đang cầm, vợ chồng bà T, ông T nhất trí và đưa cho bà H vay số tiền là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Vì vậy, ngày 30/11/2010, giữa bà H với bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng và được công chứng tại Văn phòng công chứng H số 56-2010/CCHL, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên ông Dương Quang V công chứng. Sau khi lập hợp đồng thế chấp bà Hằng vẫn quản lý tài sản, còn GCNQSDĐ thì do bà Đ quản lý.

Ngày 12/10/2011, bà H đi chấp hành án. Đến ngày 17/3/2012, bà T cùng bà Đ, ông S, ông T, chị Hoàng Thị V đến trại giam Quyết Tiến thăm bà H. Bà T có trao đổi với bà H về việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thanh toán nợ cho mọi người. Sau đó bà T có đưa 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã soạn sẵn, bà H không xem nội dung mà ký luôn, bà T nói là làm thủ tục chuyển nhượng còn phải ký vào một số giấy tờ liên quan nên bà T đã đưa cho bà H nhiều tờ giấy A4, bảo bà H ký không vào.

Bà H cho rằng ngày 21/9/2011, bà không nộp các giấy tờ gì cho Văn phòng công chứng H, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ ký 3 hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/3/2012 là do bà T đưa cho bà ký tại trại giam Quyết Tiến, không có công chứng viên ký và cũng không được nhận tiền từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của ông Trần Công L.

Ngày 30/8/2013, bà H thi hành án xong trở về sinh sống tại thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai. Đến cuối năm 2015, bà T góp vốn làm ăn kinh doanh nhưng bà H không nhất trí nên bà T đã cho người uy hiếp, đe dọa đuổi bà H ra khỏi nhà, bà T cũng không quản lý sử dụng nhà.

Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý, buộc bà Bùi Hồng T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản tôn tạo, làm thêm trả lại nguyên trạng tài sản nhà đất như ban đầu, và phải trả lại 03 GCNQSDĐ, không chấp nhận yêu cầu trả cho bà Bùi Hồng T khoản tiền chi phí tôn tạo làm thêm mới tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn S trình bày:

Ngày 17/11/2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S và bà Vũ Thị Tuyết H đến Ngân hàng để trả nợ, khi đi có cả vợ chồng bà Bùi Hồng T và ông Hồ Ngọc T. Tại Ngân hàng bà Đ có trả nợ thay cho bà H số tiền là 500.000.000 đồng, sau đó bà H có lấy 03 GCNQSDĐ các thửa đất có địa chỉ tại: Thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai mang tên bà Vũ Thị Tuyết H. Trên đường về bà H nói với bà T cho vay số tiền là 300.000.000 đồng và thế chấp vào 03 GCNQSDĐ do bà Đ cầm, vợ chồng bà T nhất trí và bà T đưa cho bà H số tiền là 300.000.000 đồng. Sau khi thông nhất thế chấp 03 GCNQSDĐ để đảm bảo khoản vay trên nên, mọi người đến Văn phòng công chứng H để lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng số 56-2010/CCHL, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2010 giữa bên thế chấp bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận thế chấp bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S. Sau khi ký kết bà H vẫn quản lý tài sản, bà giữ 03 GCNQSDĐ.

Sau đó thì bà H phạm tội bị bắt vẫn chưa trả tiền. Trong thời gian bà H ở Trại giam Q, vợ chồng bà T có đến nói chuyện với vợ chồng bà Đ là bà H bị bắt không biết khi nào về, nên phải xử lý tài sản thế chấp của bà H bằng cách lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất mang vào trại giam để bà H ký, sau đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng rồi bán lấy tiền trả các khoản nợ nên vợ chồng bà Đ nhất trí. Ngày 17/3/2012, bà T, ông T, bà Đ, S, chị Hoàng Thị V đến vào thăm gặp bà H tại Trại giam Q, bà T nói với bà H ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất ở xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai chuyển nhượng sang cho bà T để bà T bán lấy tiền thanh toán cho mọi người, bà H nhất trí ký vào toàn bộ giấy tờ do bà T đã chuẩn bị từ trước (gồm nhiều bản hợp đồng chuyển nhượng đã in sẵn nội dung và nhiều tờ giấy trắng A4), không có công chứng viên.

Đến ngày 13/02/2015, bà T đến nhà bà Đ lấy GCNQSDĐ mang tên bà H, vợ chồng bà Đ đã đưa 03 giấy đó cho bà T cầm quản lý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công L thì bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bản án số 15/2019/DS-ST ngày 12/6/2019 của TAND thành phố L, tỉnh

Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 212, 213 của Bộ luật dân sự; Điều 28 Luật hôn nhân gia đình; khoản 1 Điều 106, 127 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 2 Điều 217, khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 52 Luật công chứng; Khoản 2 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công L như sau:

- Tuyên bố văn bản công chứng số 56-2010/CCHL, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2010 của Văn phòng công chứng H về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số 02, tài sản trên đất 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, tổng diện tích 260m²; diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số 02, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, có tổng diện tích 169m²; diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35c, tờ bản đồ số 02 - Địa chỉ đất tại: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai, giữa bên thế chấp bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận thế chấp bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S vô hiệu.

- Tuyên bố văn bản công chứng số 102/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 103/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 104/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2011 của Văn phòng công chứng H về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Hồng T đối với diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số 02, tài sản trên đất 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, tổng diện tích 260m²; diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số 02, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, có tổng diện tích 169m²; diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35c, tờ bản đồ số 02 - Địa chỉ đất tại: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai là vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất sau: Diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số; Sơ đồ 02, địa chỉ thửa đất thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/6/2007 cho hộ bà Vũ Thị Tuyết H; diện tích 380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số: Sơ đồ số 02, địa chỉ thửa đất thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/12/2006 cho hộ bà Vũ Thị Tuyết H; diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số: Sơ đồ số 02, địa chỉ thửa đất thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/02/2010 cho bà Vũ Thị Tuyết H cho ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H.

- Buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải trả tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây 02 tầng, tổng diện tích 518,47m² nằm trên thửa đất diện tích 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số; Sơ đồ 02 và thửa đất diện tích

380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số: Sơ đồ số 02, trên đất có tường xây bao quanh diện tích các thửa đất 280m², 380m² và 466m² cho bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L - Đất đều có địa chỉ thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26 tháng 7 năm 2018 và biên bản định giá tài sản ngày 27 tháng 7 năm 2018) .

- Buộc bà Bùi Hồng T phải trả lại cho ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 579362 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25 tháng 6 năm 2007, mang tên bà Vũ Thị Tuyết H; 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 956885 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13 tháng 12 năm 2006 mang tên bà Vũ Thị Tuyết H; 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 827037 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 8 tháng 02 năm 2010 mang tên bà Vũ Thị Tuyết H

2. Buộc bà Vũ Thị Tuyết H phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận khi thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Bùi Hồng T và ông Hồ Ngọc T, số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), phần của mỗi người được hoàn trả là 150.000.000 đồng (Một trăm lăm mươi triệu đồng) và trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn S, số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Buộc bà Vũ Thị Tuyết H phải trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và số tiền phải bồi thường thiệt hại số tiền là 602.763.565 đồng (Sáu trăm không hai triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi năm đồng), tổng cộng là 1.102.763.565 đồng cho bà Bùi Hồng T.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Bùi Hồng T: Buộc bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L phải liên đới hoàn trả khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm phát sinh tăng giá trị tài sản cho bà Bùi Hồng T, số tiền là 1.096.052.174 đồng (Một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm lăm mươi hai nghìn một trăm bảy mươi bốn đồng), phần của mỗi người là 548.026.087 đồng (Năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm hai mươi sáu nghìn không trăm tám mươi bảy đồng).

5. Bác một phần yêu cầu của bà Bùi Hồng T đối với yêu cầu bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L phải hoàn trả khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm thêm tài sản không được chấp nhận, số tiền là 903.947.826 đồng.

6. Đình chỉ yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc yêu cầu văn phòng công chứng H bồi thường thiệt hại số tiền là 1.455.527.130 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi bảy nghìn một trăm ba mươi đồng).

7. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn L về việc yêu cầu ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H hoàn trả chi phí tôn tạo, làm thêm tài sản, số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng).

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

Ngày 25/6/2019, Nguyên đơn ông Trần Công L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản có tranh chấp; Xử bác yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc đòi nợ vợ chồng ông L phải hoàn trả chi phí đã đầu tư, xây dựng trái phép trên tài sản; Xử buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải tháo dỡ và di chuyển toàn bộ tài sản đã đầu tư, xây dựng trái phép vào tài sản của vợ chồng ông L; Xử buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải trả lại cho vợ chồng ông L nguyên trạng tài sản chung đã được Tòa án xác định.

Ngày 26/6/2019, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết hậu quả pháp lý, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Bùi Hồng T, yêu cầu bà H phải có trách nhiệm bồi thường cho bà T 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), không yêu cầu ông Trần Công L phải có trách nhiệm bồi thường.

Ngày 27/6/2019, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản có tranh chấp; Bác yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc đòi vợ chồng bà H phải hoàn trả chi phí đã đầu tư, xây dựng trái phép trên tài sản; Buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải trả lại cho vợ chồng bà H nguyên trạng tài sản; Bác yêu cầu của bà T về việc đòi bà H phải trả số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 602.763.565 đồng; Đình chỉ giải quyết đối với khoản tiền 300.000.000 đồng bà H vay của bà Bùi Hồng T và ông Hồ Ngọc T; Đình chỉ việc giải quyết đối với khoản tiền 500.000.000 đồng bà H vay nợ của bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn S.

Ngày 11/7/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13-QĐ/KNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 12/6/2019 của TAND thành phố L, tỉnh Lào Cai. Kháng nghị toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Trần Công L là bà Phạm Thị T và Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H là bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến giữ nguyên nội dung kháng cáo; Các đương sự khác đều vắng mặt, không có lý do; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai đề nghị thay đổi nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực

hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 284, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai và kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Công L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H. Cụ thể:

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần quyết định buộc bà Vũ Thị Tuyết H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S số tiền 500.000.000 đồng, trả cho bà Bùi Hồng T và ông Hồ Ngọc T số tiền 300.000.000 đồng.

Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc bà Bùi Hồng T phải trả lại cho ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2011 và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản gốc). Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc buộc bà Vũ Thị Tuyết H phải trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc buộc bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L phải liên đới hoàn trả khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm phát sinh tăng giá trị tài sản cho bà Bùi Hồng T theo quy định của pháp luật.

Tuyên án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Nguyên đơn ông Trần Công L, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng T và bà Vũ Thị Tuyết H có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn luật định là hợp lệ, là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự đã được triệu tập hợp lệ (phiên tòa mở lần thứ ba) nhưng vắng mặt. Đối với các đương sự có kháng cáo là Nguyên đơn ông Trần Công L, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các đương sự này vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng T vắng mặt nhưng do bà T đang bị tạm giam tại Trại tạm giam tỉnh Lào Cai nên xác định vắng mặt với lý do khách quan. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt, không có lý do. Căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố

tụng dân sự, Hội đồng xét xử thực hiện thủ tục xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Trần Công L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2010 và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2011 vô hiệu:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 30/11/2010 (số: 56-2010/CCHL, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD) (Gọi tắt: Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010), bên thế chấp bà Vũ Thị Tuyết H và bên nhận thế chấp bà Bùi Hồng Thiện, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S thỏa thuận về việc thế chấp các tài sản của bà H để đảm bảo khoản tiền vay 800.000.000 đồng, trong đó bên nhận thế chấp đã giao cho bà H số tiền 500.000.000 đồng để nộp thay cho bà H trả nợ cho Công ty TNHH MTV Đ vào tài khoản ngân hàng (chứng từ chuyển tiền ngày 17/11/2010) và giao bằng tiền mặt số tiền 300.000.000 đồng.

Theo 03 Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 21/9/2011 (số 102/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 103/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 104/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD) (gọi tắt là 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011) thì giữa bên chuyển nhượng bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Hồng T thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản thế chấp và tài sản chuyển nhượng là đối tượng của Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 và 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 đều tương tự nhau, cụ thể là các quyền sử dụng đất đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Vũ Thị Tuyết H và tài sản gắn liền với đất tại thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai bao gồm:

- Diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số: Sơ đồ 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AD 579362 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp ngày 25/6/2007, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, diện tích đất xây dựng tầng 01 là 10m x 13m = 130m², diện tích xây dựng tầng 02 là 10m x 13m = 130m²;

- Diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số AD 956885 do UBND huyện B cấp ngày 13/12/2006, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, diện tích xây dựng tầng 01 là 13m x 13 m = 169m², diện tích xây dựng tầng 02 là 13m x 13m = 169m²;

- Diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số BA 827037 do UBND huyện B cấp ngày 08/02/2010.

Theo lời khai, các tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án của ông Trần Công L, bà Vũ Thị Tuyết H và văn bản số 44/CV-UBND ngày 11/7/2018 thì năm 1994 ông L kết hôn với bà H, đăng ký kết hôn tại UBND phường T, thị xã V, tỉnh Vĩnh Phú (nay là tỉnh Vĩnh Phúc), ông L và bà H sống ly thân từ năm 2009 và chưa ly hôn. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 thì quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Vũ Thị Tuyết H, thời điểm cấp GCNQSDĐ là từ năm 2006 đến năm 2010. Quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà H đều khẳng định đây là tài sản chung vợ chồng. Do đó, có đủ căn cứ xác định tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thế chấp theo Hợp đồng ngày 30/11/2010 hình thành trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung vợ chồng của ông L và bà H. Việc bà H tự ý thỏa thuận, lập và ký Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 và 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 trong khi không có ý kiến của ông L đã xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của ông L. Tòa án sơ thẩm nhận định Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật cụ thể là quy định về sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 và 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, theo lời khai của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S thì 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi ngày 21/9/2011 nhưng thực chất được ký kết vào ngày 17/3/2012 khi bà T, ông T, bà Đ, ông S cùng với chị Hoàng Thị V là cán bộ địa chính xã C vào thăm bà H tại Trại giam Q. Tuy nhiên, bà H chỉ cung cấp được chứng cứ có xác nhận của Trại giam Q về việc có bà Bùi Hồng T vào thăm bà H vào ngày 17/3/2012. Ngoài ra, theo lời khai của người làm chứng chị Hoàng Thị V (Bản tự khai ngày 04/4/2018 - BL 295) thì năm 2012 chị có đi cùng bà T vào thăm bà H ở Trại giam Q nhưng khi đến trại giam chị có nhìn thấy và chào bà H sau đó ra ngoài nên không biết, không nhìn thấy giữa các chị có ký giấy tờ gì với nhau hay không vì người được thăm là bà Bùi Hồng T. Như vậy, việc bà H cho rằng 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 vô hiệu do giả tạo vì được ký kết khi bà H đang chấp hành án tại Trại giam Q chứ không được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng H vào ngày 21/9/2011 là không có căn cứ.

[4] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 vô hiệu:

Theo Điều 318 Bộ luật Dân sự 2005 thì thế chấp tài sản là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Khoản 1 Điều 342 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “*Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp*”. Điều 715 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “*Hợp đồng*

thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.”

Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 thì bên thế chấp bà Vũ Thị Tuyết H thỏa thuận với bên nhận thế chấp bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S dùng tài sản là quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cả gốc và lãi của khoản tiền 800.000.000 đồng. Đối chiếu với quy định của pháp luật về thế chấp tài sản nói chung và thế chấp quyền sử dụng đất nói riêng thì khi thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất bên thế chấp vẫn tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp mà không giao quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp. Theo đó, khi Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu thì không đặt ra vấn đề hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu là khoản nợ giữa các bên sẽ không có tài sản bảo đảm, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận thế chấp sẽ không thực hiện được việc xử lý tài sản thế chấp. Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 vô hiệu, cho rằng bà H đã nhận của bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S số tiền 800.000.000 đồng nên buộc bà H phải trả lại số tiền này là không phù hợp. Bởi lẽ, nghĩa vụ trả nợ là nghĩa vụ liên quan đến quan hệ pháp luật vay tài sản giữa các bên, ngoài khoản tiền gốc 800.000.000 đồng thì còn khoản tiền lãi của số tiền này và phải xem xét đến việc các bên đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ như thế nào nên đây không phải hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà T, ông T, bà Đ và ông S đều không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc buộc bà H có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay này. Việc Tòa án sơ thẩm buộc cho rằng bà H phải có nghĩa vụ trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà T, ông T và trả số tiền 500.000.000 đồng cho bà Đ, ông S là vượt quá phạm vi khởi kiện của vụ án. Vì vậy, cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với phần này, các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề liên quan đến quan hệ vay tài sản ở một vụ án khác.

[4.2] Về hậu quả pháp lý của 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 vô hiệu:

[4.2.1] Sau khi giao kết 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011, được Văn phòng công chứng H công chứng, bên chuyển nhượng bà Vũ Thị Tuyết H và bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Hồng T mặc dù chưa thực hiện việc thủ tục chuyển nhượng, đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, 03 GCNQSDĐ đã được bàn giao cho bà T, bà T cũng đã nhận và quản lý, sử dụng các thửa đất đã nhận chuyển nhượng trên thực tế. Bà H cho rằng việc giao kết Hợp đồng là giả tạo, được lập khi bà T vào thăm gặp bà H tại Trại giam Q và bà chưa đã nhận số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, như trên đã phân tích thì không có căn cứ chứng minh việc giao kết 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 là giả

tạo. Bà H cho rằng thời điểm đang chấp hành án tại Trại giam Q thì bà T có thăm gặp và mang các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và một số tờ giấy trắng A4 để bà H ký không vào nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Bà T cung cấp cho Tòa án chứng cứ chứng minh việc bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận trong 03 Hợp đồng là 500.000.000 đồng theo Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 có chữ ký của bà H. Bà H cho rằng chữ ký của bà trong Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 là giả mạo, bà không ký cũng như không nhận tiền theo giấy này. Theo Đơn đề nghị của bà H TAND tỉnh Lào Cai đã tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký của bà H trong Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 theo đề nghị của bà H. Theo Kết luận giám định số 342/C09-P5 ngày 09/10/2019 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an thì “Chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H ở góc phải cuối trang 1 và dưới mục “Bên nhận tiền” cuối trang 2 trên mẫu cần giám định ký hiệu A với chữ ký của bà Vũ Thị Tuyết H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 không phải do cùng một người ký ra.

Sau khi có Kết luận giám định trên bà H cho rằng có việc giả mạo chứng cứ là dấu hiệu tội phạm nên đã đề nghị TAND tỉnh Lào Cai chuyển tài liệu vụ án đến Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lào Cai để xem xét giải quyết theo thẩm quyền. Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ Cơ quan CSĐT - Công an tỉnh Lào Cai đã làm việc với Văn phòng công chứng H và được cung cấp 01 bản gốc Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 (do bà T cung cấp cho Văn phòng công chứng H) có nội dung, hình thức tương tự như bản gốc Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 mà TAND tỉnh Lào Cai đã trưng cầu Viện khoa học hình sự Bộ Công an giám định. Theo đó, Cơ quan CSĐT - Công an tỉnh Lào Cai đã ra Quyết định trưng cầu giám định lại đối với chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H ở cả hai bản gốc Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 tại Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng, trong đó Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 bản đã được Viện khoa học hình sự Bộ Công an ký hiệu A1, và Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 bản thu thập được tại Văn phòng công chứng H ký hiệu A2. Tại Kết luận giám định số 213/GĐKTHS-P11 ngày 09/10/2020 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng đã kết luận:

- Chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H ở góc phải cuối trang 1 và dưới mục “Bên nhận tiền” cuối trang 2 trên Giấy giao nhận tiền mặt đề ngày 21/9/2011 (ký hiệu A1) với chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 không phải là do cùng một người ký ra.

- Chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H ở góc phải cuối trang 1 và dưới mục “Bên nhận tiền” cuối trang 2 trên Giấy giao nhận tiền mặt đề ngày 21/9/2011 (ký hiệu A2) với chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 là do cùng một người ký ra.

Ngày 14/6/2021 bà H có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định lại. Tại Kết luận giám định số 223/C09-P5 và Kết luận giám định số 280/C09-P5 ngày 27/10/2021 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an, kết luận:

- Chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H ở góc phải cuối trang 1 và dưới mục “Bên nhận tiền” cuối trang 2 trên Giấy giao nhận tiền mặt đề ngày 21/9/2011 (ký hiệu A2) với chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 là do cùng một người ký ra.

- Viện khoa học hình sự từ chối giám định chữ ký trên mẫu cần giám định (ký hiệu A1) do chữ ký đã được trưng cầu giám định 02 lần và có sự thống nhất giữa các kết luận giám định về cùng nội dung yêu cầu giám định.

- Chữ ký đứng tên Vũ Thị Tuyết H ở góc phải dưới trang 1 và dưới mục “Bên nhận tiền” trên các mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 là các chữ ký trực tiếp.

Do đó, kết luận giám định của Viện khoa học kỹ thuật Bộ Công an và Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc phòng là thống nhất, không mâu thuẫn và thực tế tồn tại 02 bản gốc Giấy giao nhận tiền mặt đề ngày 21/9/2011 trong đó có 01 bản có chữ ký của bà H và 01 bản không phải chữ ký của bà H. Xét thấy, trong Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 có nội dung *“Giấy giao nhận tiền mặt này được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản. Hai bên công nhận dưới sự chứng kiến của người làm chứng cùng ký tên dưới đây”*, khi giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập được 02 bản giấy này nhưng có 01 bản do bà T cung cấp và 01 bản do Cơ quan CSĐT - Công an tỉnh Lào Cai thu thập được từ Văn phòng công chứng H, tức là bà H là bên nhận tiền không giữ giấy giao nhận tiền mặt. Ngoài ra, theo logic thì khi Giấy giao nhận tiền mặt được lập thành 02 bản thì mỗi bên giao kết đều phải ký trực tiếp vào cả 02 bản và 02 bản Giấy giao nhận tiền mặt thì được lập cùng thời điểm nhưng về mặt cảm quan trực diện nhìn bằng mắt thường thì chữ ký của bà H lại được ký bằng hai loại bút, hai màu mực khác nhau. Theo Kết luận giám định thì chỉ có 01 bản là đúng chữ ký của bà H, 01 bản không phải chữ ký của bà H. Do đó, có dấu hiệu gian dối, không khách quan khi lập Giấy giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011.

Quá trình giải quyết vụ án, TAND tỉnh Lào Cai đã lấy lời khai của bà Bùi Hồng T để làm rõ một số vấn đề liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2011. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2011 tại Trại tạm giam tỉnh Lào Cai thì bà T đã trình bày thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với bà H xuất phát từ việc bà H nợ rất nhiều khoản tiền vay khác nhau, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bà H để bà T có thể chuyển nhượng cho người khác nhằm tất toán các khoản nợ. Việc bà T giao tiền cho bà H được thực hiện ở 03 nơi là Tòa án, Ngân hàng SHB - Chi nhánh Lào Cai và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lào Cai. Tuy nhiên khi giao tiền thì các bên không lập văn bản gì nên đã lập Biên bản giao nhận số tiền 500.000.000 đồng làm căn cứ chứng minh việc bà H đã nhận tiền.

Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án còn có tài liệu là Biên bản thỏa thuận được lập giữa bà H, bà T và bà Đ có nội dung về việc bà H là bên vay tiền thanh toán toàn bộ số tiền nợ (2.160.000.000 đồng) cho bà T và bà Đ bằng các tài sản gồm quyền sử dụng các thửa đất tại Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai

(GCNQSDĐ mang tên bà Vũ Thị Tuyết H), biên bản này được lập cùng ngày 21/9/2011. Tuy nhiên, theo lời khai của bà Vũ Thị Tuyết H thì không có việc lập Biên bản thỏa thuận này, chữ ký của bà H trong đó là giả mạo. Tòa án cũng lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Đ, bà Đ xác nhận chữ ký trong Biên bản thỏa thuận trên đúng là chữ ký của bà, nhưng nội dung thỏa thuận do bà T tự làm, tự soạn giấy tờ, bà chỉ ký chứ không trực tiếp thỏa thuận với bà H.

Xét thấy trong cùng ngày 21/9/2011 nhưng các bên lại lập rất nhiều văn bản có nội dung khác nhau, thể hiện nhưng giao dịch khác nhau nhưng đều liên quan đến quyền sử dụng các thửa đất tại Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai. Cụ thể trong cùng một ngày nhưng bà H thỏa thuận sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất vừa để thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng lại vừa thỏa thuận sử dụng tài sản này để thanh toán số nợ 2.160.000.000 đồng cho bà T, bà Đ. Sau khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2011 thì bà T đã quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng như cầm giữ các GCNQSDĐ. Tuy nhiên, các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên GCNQSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào Biên bản giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 giữa bà H với bà T và cho rằng bà H đã nhận số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng mà không xem xét các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự trong vụ án là thiếu căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, phát sinh chứng cứ mới là 01 bản gốc Biên bản giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 khác có nội dung giống với chứng cứ là Biên bản giao nhận tiền mặt cùng ngày mà bà T giao nộp tại cấp sơ thẩm. Qua xem xét, phân tích chứng cứ, lời khai của đương sự và kết luận giám định của các cơ quan chuyên môn như đã phân tích ở trên thấy rằng việc lập các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, Biên bản giao nhận tiền mặt ngày 21/9/2011 giữa bà H với bà T có dấu hiệu gian dối, không khách quan. Vì vậy, HĐXX cấp phúc thẩm nhận định có căn cứ xác định mặc dù giữa bà H và bà T giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2011 nhưng không có việc bà T giao tiền chuyển nhượng cho bà H số tiền 500.000.000 đồng.

Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Đối với 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/9/2011 được Văn phòng công chứng H công chứng, bên chuyển nhượng bà Vũ Thị Tuyết H và bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Hồng Trâm hiệu nên các Hợp đồng này không phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân

sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và đặt ra vấn đề giải quyết hậu quả pháp lý như sau:

[4.2.2] Về nghĩa vụ hoàn trả những gì đã nhận của các bên khi Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 vô hiệu:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và những phân tích ở trên, thấy rằng bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L tài sản chuyển nhượng theo 03 Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2011 là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thôn L, xã C, huyện B và 03 GCNQSDĐ đối với các thửa đất chuyển nhượng mang tên hộ bà Vũ Thị Tuyết H là đúng quy định của pháp luật.

[4.2.3] Về việc bồi thường thiệt hại:

Sau khi ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011, bà T là người nhận chuyển nhượng đã được bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và 03 Bản gốc GCNQSDĐ. Bà T đã quản lý, sử dụng sau đó cho ông Trần Văn L thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để kinh doanh. Quá trình sử dụng, bà T và ông L đã cải tạo, sửa chữa, xây dựng thêm một số tài sản, công trình trên đất. Quá trình giải quyết vụ án ông L và bà H có ý kiến cho rằng việc bà T cải tạo, sửa chữa, xây dựng thêm tài sản, công trình trên đất là cố ý, trái phép nên không đồng ý nhận lại các tài sản do bà T đã xây dựng, tôn tạo, sửa chữa và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông Long phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản để trả lại nhà và đất như tại thời điểm trước khi chuyển nhượng. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng bà H cũng đã giao đất cho bà T quản lý, sử dụng. Đến thời điểm năm 2018 khi xảy ra tranh chấp được các cơ quan có thẩm định giải quyết mới yêu cầu bà T giữ nguyên hiện trạng đất. Bà H cho rằng mặc dù đã có yêu cầu nhưng bà T vẫn cố tình đầu tư, xây dựng, cải tạo tài sản trên đất nhưng bà H không chứng minh được việc bà T cố tình đầu tư, xây dựng những tài sản gì, thời điểm cụ thể bà T đầu tư, xây dựng, cải tạo tài sản. Hơn nữa, việc bà T đầu tư, xây dựng, cải tạo tài sản trên đất cũng có phần làm tăng giá trị của đất và tài sản. Do vậy, khi tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu thì ngoài việc bà T trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng cho ông L, bà H thì ông L, bà H cũng có trách nhiệm nhận các tài sản mà bà T và ông L2 đã đầu tư, xây dựng, tôn tạo, sửa chữa và bồi thường tiền đầu tư xây dựng, tôn tạo, sửa chữa làm tăng thêm giá trị tài sản cho bà T và ông L2 là có căn cứ.

Qua trình giải quyết vụ án, bà Bùi Hồng T yêu cầu bà Vũ Thị Tuyết H bồi thường tiền đầu tư xây dựng, tôn tạo, sửa chữa làm tăng thêm giá trị tài sản số tiền 2.000.000.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản lại. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/9/2019 và ngày 12/9/2019 của Hội đồng định giá tài sản do TAND tỉnh Lào Cai quyết định thành lập thì kết quả định giá thì tổng giá trị tài sản sau khi chuyển nhượng (30/11/2010) là: **1.317.395.147** đồng. Đến thời điểm xét xử phúc thẩm thì kết quả định giá đã thực hiện được khoảng 2 năm. Tuy nhiên, các đương sự đều không đề nghị định giá lại theo thời điểm hiện tại. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn

sử dụng kết quả định giá theo Biên bản ngày 05/9/2019 và ngày 12/9/2019. Theo đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu bà T đối với số tiền tương ứng với giá trị tài sản sau khi chuyển nhượng. Từ thời điểm Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường khoản chi phí tôn tạo, sửa chữa của bà T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với việc xem xét trách nhiệm bồi thường do trượt giá đối với trị giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo mức độ lỗi của các bên: Như đã phân tích ở trên thấy rằng có đủ căn cứ xác định khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2011 mặc dù bà H đã giao cho bà T quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và 03 bản gốc GCNQSDĐ nhưng không có việc bà H được nhận số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 500.000.000 đồng. Vì vậy, không đặt ra việc giải quyết bồi thường thiệt hại do trượt giá đối với trị giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mức độ lỗi của các bên. Bản chất giữa bà H với bà T giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2011 để gán các khoản nợ đã giao dịch trước đó với nhau. Đối với các giao dịch vay tiền các bên có thể khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp ở một vụ án khác.

[5] Xét kháng cáo của Nguyên đơn ông Trần Công L, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H:

Đối với kháng cáo của ông L và bà H cho rằng bà T đầu tư, xây dựng trái phép các tài sản trên đất nên bản án sơ thẩm buộc ông L và bà H có trách nhiệm hoàn trả cho bà T khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm tăng giá trị tài sản là không có căn cứ. Như đã phân tích ở trên thì có việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 giữa bà H với bà T, sau khi ký kết hợp đồng thì bà H đã giao cho bà T quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và bản gốc GCNQSDĐ. Việc bà T đầu tư, xây dựng, tôn tạo, sửa chữa tài sản trên đất là phù hợp. Do Hợp đồng vô hiệu trong khi các tài sản gắn liền với đất, việc sửa chữa, tôn tạo bà T thực hiện ở nhiều hạng mục khác nhau nên không thể buộc tháo dỡ, di chuyển tài sản mà buộc bà T trả lại toàn bộ tài sản cho ông L, bà H. Vì vậy phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa tài sản. Ông L và bà H kháng cáo cho rằng bà T đầu tư, xây dựng trái phép là không có căn cứ. Về đối tượng có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm tăng giá trị tài sản theo bản án sơ thẩm xác định là trách nhiệm liên đới của ông L và bà H. Xét thấy, mặc dù ông L không có lỗi trong việc các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 giữa bà H với bà T là vô hiệu nhưng khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông L cũng được hưởng lợi ích từ việc tôn tạo, sửa chữa, làm tăng giá trị tài sản. Do đó, bản án sơ thẩm xác định ông L và bà H có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà T khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa là có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm không xác định rõ bà T hay ông L là người đầu tư xây dựng, tài sản, xét thấy quá trình giải quyết vụ án

ông L rút toàn bộ yêu cầu nên Tòa án không xem xét là phù hợp. Trường hợp ông L có bỏ ra chi phí đầu tư, sửa chữa, tôn tạo tài sản sau khi thuê nhà và đất của bà T thì ông L có quyền khởi kiện yêu cầu bà T có trách nhiệm hoàn trả ở một vụ án khác nếu có căn cứ.

Về việc ông L và bà H cho rằng bản án sơ thẩm tuyên không rõ ràng, cụ thể về việc buộc bà T và ông L trả lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: Tại Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bà T và ông L trả lại toàn bộ quyền sử dụng, tài sản gắn liền kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 27/7/2018. Vì vậy, bản án đã tuyên cụ thể, rõ ràng, chi tiết tài sản được liệt kê trong các Biên bản là một phần của bản án nên nội dung kháng cáo này là không có căn cứ.

[6] Xét kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng T:

Bà T kháng cáo không nhất trí với nội dung giải quyết hậu quả pháp lý đối với Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 và 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2011 vô hiệu:

Đối với hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010: Như trên đã phân tích thì Tòa án sơ thẩm xác định hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 30/11/2010 và buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà T, ông T, bà Đ, ông S số tiền 800.000.000 đồng là không phù hợp. Quan hệ vay tài sản giữa bà H với bà T, ông T, bà Đ, ông S là quan hệ pháp luật khác, không phải hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu nên không xem xét giải quyết trong vụ án này. Vì vậy, nội dung kháng cáo của bà T cho rằng giữa bà với ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Vân A đã ký kết Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất, Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn, Văn bản giao nhận tiền và cam kết về tài sản nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc bà H có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 800.000.000 đồng không xem xét trong nội dung vụ án này.

Về nội dung kháng cáo liên quan đến giải quyết hậu quả pháp lý của 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu: Bà T cho rằng khi giao kết hợp đồng thì bà H tự nguyện, bà T không có lỗi. Tuy nhiên, như ở trên đã phân tích thì khi giao dịch chuyển nhượng bà T phải có trách nhiệm xem xét việc bà H có toàn quyền định đoạt đối với tài sản chuyển nhượng, mặc dù bà H đã cung cấp Đơn xin xác nhận hộ tịch thân nhưng thời điểm ghi trong đơn từ ngày 20/9/2009, trong khi thời điểm chuyển nhượng là ngày 21/9/2011. Ngoài ra, thấy rằng không có việc bà T giao cho bà H số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng ngày 21/9/2011 và Biên bản giao nhận tiền mặt nên không xem xét giải quyết việc bồi thường thiệt hại về trị giá tài sản chuyển nhượng do trượt giá. Do đó, kháng cáo của bà T không có căn cứ.

Đối với nội dung kháng cáo của bà T về việc bà yêu cầu bà H có trách nhiệm bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm tăng giá trị tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu bà T cung cấp

chứng cứ chứng minh chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm tăng giá trị tài sản phát sinh sau khi nhận chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng nhưng bà T không cung cấp được. Do đó, Tòa án xác định khoản tiền chi phí này theo kết quả định giá tài sản là phù hợp.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai:

[7.1] Xét nội dung kháng nghị về tố tụng:

Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13-QĐ/KNPT-VKS-DS ngày 11/7/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai thì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

Thứ nhất, vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Cụ thể quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn S không có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Vũ Thị Tuyết H phải trả số tiền 500.000.000 đồng đã vay để trả ngân hàng nhưng cấp sơ thẩm vẫn giải quyết tuyên buộc bà H phải trả khoản tiền này.

Thứ hai, ngày 25/7/2018 bà Bùi Hồng T có Đơn yêu cầu độc lập về việc buộc bà H phải thanh toán số tiền 2 tỷ đồng do đầu tư, sửa chữa thêm. Ngày 09/8/2018, TAND thành phố Lào Cai đã ra Thông báo yêu cầu bà T nộp tiền tạm ứng án phí, quá hạn theo quy định bà T không nộp tiền nhưng Tòa án sơ thẩm không trả lại đơn cho bà T.

Ngày 21/12/2018, Tòa án ra thông báo thụ lý bổ sung đối với yêu cầu độc lập của bà T, sau đó gửi Giấy triệu tập cho bà T và Người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Xuân D vào các ngày 11/01/2019, 30/01/2019 và 19/02/2019 nhưng bà T và ông D không có mặt để viết bản tự khai. Tuy nhiên Tòa án không đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà T mà vẫn tiếp tục giải quyết là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ ba, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2018 chưa xác định rõ tài sản gắn liền với đất có trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2011 và tái sản phát sinh sau thời điểm 21/9/2011 và sau khi bà T cho ông Trần Văn L thuê để kinh doanh.

[7.2] Xét kháng nghị về nội dung vụ án:

VKSND tỉnh Lào Cai kháng nghị cho rằng quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ nội dung về việc bà H ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thực chất là để thanh toán các khoản nợ mà bà H đã vay trước đó của bà T, bà Đ và bà Vân A hay là việc chuyển nhượng và giao nhận tiền mặt 500.000.000 đồng mà đã tuyên buộc bà H có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 500.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ. Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa xác minh rõ việc bà T và ông L xây dựng, sửa chữa, tôn tạo, làm thêm tài sản trên các lô đất của vợ chồng ông L bà H có đúng quy định không và tuyên buộc ông L, bà H phải liên đới hoàn trả cho bà T số tiền chi

phí sửa chữa làm thêm tài sản là chưa đủ căn cứ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[7.3] Tại phiên tòa, VKSND tỉnh Lào Cai thay đổi một phần nội dung kháng nghị, cụ thể đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần quyết định buộc bà H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn S số tiền 500.000.000 đồng, trả cho bà Bùi Hồng T và ông Hồ Ngọc T số tiền 300.000.000 đồng. Sửa bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc buộc bà Vũ Thị Tuyết H phải trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc buộc bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L phải liên đới hoàn trả khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm phát sinh tăng giá trị tài sản cho bà Bùi Hồng T theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Lào Cai cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng là có căn cứ. Tuy nhiên, sai sót về thủ tục tố tụng không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Đối với kháng nghị về nội dung của vụ án đã được phân tích, làm rõ ở phần trên. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại và các đương sự đều thống nhất về tài sản có trước và sau khi chuyển nhượng. Ông Trần Văn L2 đã rút đơn yêu cầu đối với khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa nên Tòa án không xem xét. Trên cơ sở những nhận định ở phần trên thì những nội dung thay đổi kháng nghị của VKSND tỉnh Lào Cai tại phiên tòa về nội dung vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí:

[8.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Văn phòng công chứng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn ông Trần Công L được chấp nhận.

Ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ trả cho bà Bùi Hồng T khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm tăng giá trị tài sản.

Bà Bùi Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt không được chấp nhận.

[8.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Bùi Hồng T nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bà T được sung công quỹ nhà nước. Kháng cáo của ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H được chấp nhận, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên ông L và bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Công L và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H đều tự nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Toàn bộ các chi phí này đương sự đã nộp đủ khi giải quyết vụ án, vì vậy HĐXX không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 238, Điều 308, Điều 309, Điều 311, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai và một phần kháng cáo của Nguyên đơn ông Trần Công L, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết H. Cụ thể:

1.1. Hủy và đình chỉ giải quyết một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai về việc: Buộc bà Vũ Thị Tuyết H phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận khi thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Bùi Hồng T và ông Hồ Ngọc T, số tiền là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), phần của mỗi người được hoàn trả là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn S, số tiền là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

1.2. Sửa bản án dân sự số 15/2019/DS-ST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 212, 213 của Bộ luật Dân sự; Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình; khoản 1 Điều 106, 127 Luật Đất đai; Điều 52 Luật công chứng. Tuyên xử:

1.2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công L như sau:

- Tuyên bố văn bản công chứng số 56-2010/CCHL, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2010 của Văn phòng công chứng H về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số 02, tài sản trên đất 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, tổng diện tích 260m²; diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số 02, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, có tổng diện tích 169m²; diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35c, tờ bản đồ số 02 - Địa chỉ đất tại: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai, giữa bên thế chấp bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận thế chấp bà Bùi Hồng T, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn S vô hiệu.

- Tuyên bố văn bản công chứng số 102/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 103/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD; số 104/-2011/CCHL, quyền số 03/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2011 của Văn phòng công chứng H về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng bà Vũ Thị Tuyết H với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Hồng T đối với diện tích đất 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số 02, tài sản trên đất 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, tổng diện tích 260m²; diện tích đất 380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số 02, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, 02 tầng, có tổng diện tích 169m²; diện tích đất 466m², thửa đất số 16-35c, tờ bản đồ số 02 - Địa chỉ đất tại: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai là vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất sau: Diện tích đất 280m² (diện tích đo đạc thực tế 271,4m²), thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số; Sơ đồ 02, địa chỉ thửa đất thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ số AD 579362 ngày 25/6/2007 cho hộ bà Vũ Thị Tuyết H; Diện tích đất 380m² (Diện tích đất đo đạc thực tế là 361m²), thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số; Sơ đồ số 02, địa chỉ thửa đất thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ số AD 956885 ngày 13/12/2006 cho hộ bà Vũ Thị Tuyết H; Diện tích đất 466m² (Diện tích đất đo đạc thực tế: 682,3m²), thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số; Sơ đồ số 02, địa chỉ thửa đất thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/02/2010 cho bà Vũ Thị Tuyết H cho ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H.

- Buộc bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L phải trả tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây 02 tầng, tổng diện tích 518,47m² nằm trên thửa đất diện tích 280m², thửa đất số 16-35b, 16-35c, tờ bản đồ số; Sơ đồ 02 và thửa đất diện tích 380m², thửa đất số 16-35, tờ bản đồ số; Sơ đồ số 02, trên đất có tường xây bao quanh diện tích các thửa đất 280m², 380m² và 466m² cho bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L - Đất đều có địa chỉ thôn L 2, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai.

- Buộc bà Bùi Hồng T phải trả lại cho ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H: 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579362 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/6/2007, mang tên bà Vũ Thị Tuyết H; 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 956885 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/12/2006 mang tên bà Vũ Thị Tuyết H; 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 827037 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/02/2010 mang tên bà Vũ Thị Tuyết H.

1.2.2. Ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H được toàn quyền sở hữu, toàn bộ các tài sản do bà Bùi Hồng T và ông Trần Văn L đã tôn tạo, sửa chữa, xây dựng thêm trên đất sau khi nhận chuyển nhượng.

Ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Bùi Hồng T số tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm phát sinh tăng giá trị tài sản là **1.317.395.147 đồng** (Một tỷ, ba trăm mười bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm bốn mươi bảy đồng).

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2019 của TAND tỉnh Lào Cai, Biên bản định giá tài sản ngày 05/9/2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 12/9/2019 là một phần không thể tách rời của bản án)

1.2.3. Bác một phần yêu cầu của bà Bùi Hồng T đối với yêu cầu bà Vũ Thị Tuyết H và ông Trần Công L phải hoàn trả khoản tiền chi phí tôn tạo, sửa chữa, làm thêm tài sản không được chấp nhận, số tiền là **682.604.853** đồng (*Sáu trăm tám mươi hai triệu, sáu trăm linh tư nghìn, tám trăm năm mươi ba đồng*).

2. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Cụ thể các quyết định về việc:

- Đình chỉ yêu cầu của bà Bùi Hồng T về việc yêu cầu văn phòng công chứng H bồi thường thiệt hại số tiền là **1.455.527.130** đồng (*Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi bảy nghìn một trăm ba mươi đồng*).

- Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn L về việc yêu cầu ông Trần Công L và bà Vũ Thị Tuyết H hoàn trả chi phí tôn tạo, làm thêm tài sản, số tiền là 3.200.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm triệu đồng*).

- Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Buộc Văn phòng công chứng H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 5.700.000 đồng (*Năm triệu bảy trăm nghìn đồng*) do ông Trần Công L đã nộp. Văn phòng công chứng H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Công L số tiền là 5.700.000 đồng (*Năm triệu bảy trăm nghìn đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Công L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Công L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004847 ngày 29/12/2017 và số AB/2012/0005601 ngày 07/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lào Cai.

Văn phòng công chứng H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Công L và Bà Vũ Thị Tuyết H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Hồng T là 51.521.854 đồng (*Năm mươi một triệu, năm trăm hai mươi một nghìn, tám trăm năm mươi tư đồng*).

Bà Bùi Hồng T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 31.304.194 đồng (*Ba mươi một triệu, ba trăm linh tư nghìn, một trăm chín mươi tư đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) do bà Bùi Hồng T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/0005718 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai. Trả lại cho bà Bùi Hồng T số tiền còn lại là 4.695.806 đồng (*Bốn triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm*

linh sáu đồng) và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.332.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/0005717 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai.

Trả lại cho ông Trần Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.000.000đồng (*Bốn mươi tám triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/0005716 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai.

3.2. Về án phí phúc thẩm:

Ông Trần Công L, bà Vũ Thị Tuyết H và bà Bùi Hồng T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Trần Công L, bà Vũ Thị Tuyết H và bà Bùi Hồng T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp **mỗi người** là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/0006171 ngày 04/7/2019, số AB/2012/0006170 ngày 04/7/2019 và số AB/2012/0006166 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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, 7a, 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND Tp.Lào Cai;
- Chi cục THADS Tp.Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trương Quyết Thắng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Hữu Khoa

Lương Văn Đài

Trương Quyết Thắng