TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 386/2023/DS-PT
Ngày: 08/8/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi vô hiệu; trả lại GCNQSDĐ; tranh chấp về hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Khánh;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mai;

Bà Vũ Thị Thu Hà.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tân, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 409/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi vô hiệu, trả lại GCNQSDĐ, tranh chấp về hợp đồng vay tài sản" do có kháng cáo của Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8308/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hoàng Thị M; trú tại: Số Q1, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Chu Văn T, Công ty luật trách nhiệm hữu hạn MTV Gia Gia, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Chị Chu Thanh L; trú tại: Số nhà Q, đường X1, phường Y1, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Tài H, Văn phòng luật sư A2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Anh Nông Hồng H1; trú tại: Số Q2, đường X2, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Luật sư Hoàng Thị Kim K, Văn phòng luật sư A3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Hải N; trú tại: Số nhà Q, đường X1, phường Y1, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Hoàng Thị H2; trú tại: Số Q1, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay đang cải tạo tại Đội W, Phân trại số W1, Trại giam W2 Cục W3 Bộ Công an; địa chỉ: Thị trấn G, huyện G, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Chị Hoàng Thu T1; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Anh Hoàng Bảo L1; vắng mặt tại phiên tòa.

5. Chị Hoàng Tuyết N1; vắng mặt tại phiên tòa.

6. Anh Hoàng Minh T2; vắng mặt tại phiên tòa.

7. Chị Nguyễn Thị H3; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng cư trú tại: Số nhà 71, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H2, chị Hoàng Thu T1, anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Tuyết N1, anh Hoàng Minh T2, chị Nguyễn Thị H3: Bà Hoàng Thị M; trú tại: Số Q1, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; có mặt tại phiên tòa.

8. Chị Đào Phương H4; trú tại: Số Q2, đường X2, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đào Phương H4: Anh Nông Hồng H1; trú tại: Số Q2, đường X2, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Bà Đồng Mai H5; vắng mặt tại phiên tòa.

10. Ông Phạm Văn P; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng cư trú tại: Số Q3, đường X3, khối 2, phường Y2, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn.

11. Văn phòng công chứng A; địa chỉ: Khu dân cư Q4, thị trấn G1, huyện G1, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt tại phiên tòa.

12. Ông Nguyễn Đức P1 (nguyên là Công chứng viên Văn phòng công chứng A); trú tại: Số Q5, đường X4, phường Y2, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt tại phiên tòa.

13. Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số Q6, đường X3, phường Y2, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt tại phiên tòa.

14. Bà Nông Thu H6 (nguyên là Công chứng viên Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn); trú tại: Số Q7, đường X5, phường Y1, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

16. Văn phòng Công chứng A1; địa chỉ: Số Q8, đường X6, phường X6, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt tại phiên tòa.

17. Ngân hàng C1

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn C - Phó giám đốc Ngân hàng C1 Chi nhánh huyện G2, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt tại phiên tòa.

18. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Ngọc N2 - Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện cùng những lời trình bày tiếp theo nguyên đơn bà Hoàng Thị M trình bày: Cụ Nguyễn Thị H7 (mẹ của bà) có mảnh đất diện tích 248m^2 tại thửa đất số 331, tờ bản đồ địa chính số 29 phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 331) ở số Q1, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn. Thửa đất số 331 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 28/4/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị H7. Năm 2016, cụ Nguyễn Thị H7 đã làm Di chúc chia diện tích đất trên cho 03 người con là Hoàng Thị M, Hoàng Thị H2 và Hoàng Văn T3. Sau đó, cụ Nguyễn Thị H7 và ông Hoàng Văn T3 chết, bà Hoàng Thị H2 vi phạm pháp luật bị bắt đi cải tạo. Bà Hoàng Thị M tìm lại GCNQSDĐ của gia đình để đi tách sổ theo di chúc nhưng không thấy; khi bà làm đơn xin cấp lại GCNQSDĐ thì được thông báo là thửa đất trên đã được cụ Nguyễn Thị H7 cùng con gái là bà Hoàng Thị H2 chuyển nhượng cho bị đơn chị Chu Thanh L vào ngày 15/5/2015 và bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 02/3/2016. Qua tìm hiểu, nguyên đơn mới biết bà Hoàng Thị H2 đã thế chấp

GCNQSDĐ của gia đình để vay của bị đơn số tiền 500.000.000 đồng, do không trả được tiền nên đã tự ý chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn.Việc thế chấp GCNQSDĐ, ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên các thành viên trong gia đình không được biết và không được ký. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn mới biết vợ chồng bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất cho anh Nông Hồng H1 vào ngày 22/4/2016 và anh Nông Hồng H1 đã thế chấp mảnh đất này với Ngân hàng C1, Chi nhánh huyện G2, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là Ngân hàng) vào ngày 22/6/2016. Việc thế chấp này gia đình nguyên đơn không biết dù đang cùng nhiều người khác trực tiếp sinh sống tại thửa đất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 với chị Chu Thanh L lập ngày 15/5/2015 vô hiệu, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Chu Thanh L với anh Nông Hồng H1 ngày 22/4/2016; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nông Hồng H1 với Ngân hàng ngày 22/6/2016 để trả lại GCNQSDĐ cho nguyên đơn; đồng thời hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn, chỉnh lý sang anh H1 để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình nguyên đơn.

Tại Bản khai cùng những lời trình bày tiếp theo chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N cho biết: Khoảng năm 2014, qua người môi giới anh chị được biết bà Hoàng Thị H2 có nhu cầu vay vốn để làm ăn. Vợ chồng anh chị đã cho bà Hoàng Thị H2 vay số tiền 500.000.000 đồng, khi vay có mẹ của bà Hoàng Thị H2 là cụ Nguyễn Thị H7 đứng ra bảo lãnh. Năm 2015, cụ Nguyễn Thị H7 và bà Hoàng Thị H2 không có khả năng thanh toán số nợ trên, nên đã đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 331 cho vợ chồng anh chị. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng A ngày 15/5/2015 theo đúng các trình tự của pháp luật. Khi làm hợp đồng này anh chị đều thống nhất nếu cụ Nguyễn Thị H7 và bà Hoàng Thị H2 thu xếp trả đủ số tiền đã vay thì anh chị sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại đất. Sau khi bà Hoàng Thị H2 bị bắt giam, không còn khả năng trả nợ, anh chị đã liên hệ với người thân của bà Hoàng Thị H2 để thương lượng về việc trả nợ và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không thành. Do đó, đầu năm 2016 anh chị đã đi làm thủ tục kê khai đứng tên GCNQSDĐ rồi chuyển nhượng cho anh Nông Hồng H1 (trên giấy tờ) với số tiền 600.000.000 đồng còn thực tế trao đổi mua bán là vợ chồng bà Đồng Mai H5, ông Phạm Văn P. Nay anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì anh chị yêu cầu những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị H7 phải trả cho anh chị số tiền bà Hoàng Thị H2 đã vay là 500.000.000 đồng và số tiền lãi, chi phí khác tổng cộng là 613.640.000 đồng.

Tại Bản khai cùng những lời trình bày tiếp theo anh Nông Hồng H1 trình bày: Ngày 22/4/2016, anh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 331 với vợ chồng bị đơn với giá là 2.300.000.000 đồng. Khi tiến hành chuyển nhượng, bị đơn đứng tên GCNQSDĐ thửa đất này. Việc chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn do Công chứng viên Nông Thu H6 thực hiện theo đúng quy định. Khi giao số tiền 2.300.000.000 đồng hai bên không lập giấy tờ, không có người chứng kiến. Sau đó, anh đã làm thủ tục sang tên thửa đất và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng vào ngày 22/6/2016 để vay số tiền 2.200.000.000 đồng. Anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, anh đề nghị vợ chồng bị đơn phải trả cho anh số tiền 2.300.000.000 đồng và số tiền lãi 12%/năm tính từ thời điểm chuyển nhượng đến nay.

Tại Bản khai cùng những lời trình bày tiếp theo chị Đào Phương H4 trình bày: Việc chuyển nhượng thửa đất số 331 giữa anh Nông Hồng H1 và vợ chồng chị Chu Thanh L vào ngày 22/4/2016 chị không được biết vì khi đó chị chưa kết hôn với anh Nông Hồng H1. Khi anh Nông Hồng H1 làm thủ tục vay tiền với Ngân hàng thì chị mới biết và tham gia ký hợp đồng vay Ngân hàng số tiền 2.200.000.000 đồng. Chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất này chồng chị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Tại Bản khai cùng những lời trình bày tiếp theo người đại diện của Ngân hàng trình bày: Ngân hàng và anh Nông Hồng H1 có ký kết hợp đồng tín dụng, để đảm bảo khoản vay hai bên đã lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2016 giữa: Bên thế chấp là anh Nông Hồng H1 cùng vợ là chị Đào Phương H4; bên nhận thế chấp là Ngân hàng (viết tắt là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016) theo đúng quy định của Ngân hàng cũng như các quy định khác của pháp luật. Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A4. Việc xác định giá trị tài sản đảm bảo Ngân hàng đã làm theo quy định, có xác minh thực tế tài sản. Tuy nhiên, do tài sản gắn liền với đất chưa được cấp quyền sở hữu nên không đăng ký giao dịch đảm bảo được theo quy định của pháp luật nên chưa định giá tài sản trên đất. Hiện số tiền gốc vợ chồng anh Nông Hồng H1 còn nợ là 2.200.000.000 đồng và lãi phát sinh; khoản vay này đã quá hạn nhưng chưa được thanh toán. Nay Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị hủy bỏ thì Ngân hàng yêu cầu các bên liên quan chịu trách nhiệm toàn bộ nợ gốc, lãi của anh Nông Hồng H1 tại Ngân hàng để đảm bảo thu hồi vốn cho Nhà nước.

Tại Bản khai cùng những lời trình bày tiếp theo người đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn trình bày: Trong quá trình thẩm định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ cụ Nguyễn Thị H7 và bị đơn và hồ sơ chuyển nhượng giữa vợ chồng bị đơn và anh Nông Hồng H1, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn không nhận được đơn thư nào liên quan đến việc tranh chấp đất đai đối với thửa đất số 331; thửa đất trên hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng. Việc cấp GCNQSDĐ cho bị đơn và việc cấp GCNQSDĐ cho anh Nông Hồng H1 là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp là không có cơ sở.

Tại Bản khai cùng những lời trình bày tiếp theo Văn phòng công chứng A trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 và bị đơn ngày 15/5/2015 (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015) được thực hiện tại Văn phòng do Công chứng viên Nguyễn Đức P1 ký và công chứng số 347. Từ ngày 01/9/2017, ông Nguyễn Đức P1 không còn làm việc tại Văn phòng. Theo quy định tại Điều 4, Điều 7 và Điều 71 Luật Công chứng năm 2014 thì Công chứng viên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với bản công chứng của mình là Công chứng viên hợp danh; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do vậy, Văn phòng không cử người đại diện tham gia tố tụng, việc tham gia tố tụng do ông Nguyễn Đức P1 quyết định.

Tại Bản khai cùng những lời trình bày tiếp theo ông Nguyễn Đức P1 trình bày: Căn cứ vào những tài liệu, thông tin của hai bên; căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Công chứng năm 2014 thì Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 của Văn phòng công chứng A là đúng quy định của pháp luật. Xét về lỗi và trách nhiệm dân sự là do lỗi của hai bên giao dịch vì đã có hành vi gian dối trong việc cung cấp thông tin sai sự thật cho Công chứng viên; việc mua bán chuyển nhượng đất chỉ thực hiện trên giấy, không đến xem thực tế và nhằm che giấu việc thanh toán vay nợ. Hiện ông đã chấm dứt hợp đồng lao động với Văn phòng công chứng A từ tháng 9/2017, nên ông không tham gia phiên tòa; việc tham gia phiên tòa thuộc trách nhiệm của Trưởng Văn phòng công chứng A.

Tại các văn bản cùng những lời trình bày tiếp theo Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn cho biết: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bị đơn với anh Nông Hồng H1 ngày 22/4/2016 (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016) được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Công chứng viên chứng nhận hợp đồng là bà Nông

Thu H6 hiện nay đã thôi việc và thành lập Văn phòng công chứng Nông Thu H6. Đề nghị Tòa án gửi yêu cầu đến bà Nông Thu H6 để làm rõ quá trình công chứng và các vấn đề khác có liên quan. Phòng công chứng cung cấp một bộ hồ sơ được lưu trữ tại đơn vị để Tòa án có căn cứ giải quyết vụ án.

Tại các văn bản trình bày bà Nông Thu H6 cho biết: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Thời điểm bà thực hiện công chứng hợp đồng bà là Công chứng viên của Phòng công chứng, nay bà không còn công tác tại đó nữa. Theo quy định thì: Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp Tòa án tuyên bố là vô hiệu. Do vậy, bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và đề nghị Tòa án xử lý vụ án theo quy định của pháp luật mà không cần ý kiến của bà.

Tại các văn bản trình bày Văn phòng công chứng A1 cho biết: Ngày 23/6/2016, Văn phòng khi đó có tên là Văn phòng công chứng A4 có tiếp nhận yêu cầu công chứng hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng giữa: Bên thế chấp là anh Nông Hồng H1 cùng vợ là chị Đào Phương H4; bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ các bên yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ giấy tờ và đều hợp lệ nên Văn phòng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về việc công chứng. Do đó, bà A1 đề nghị giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án.

Bà Đồng Mai H5 và ông Phạm Văn P đã được Tòa án thông báo, triệu tập nhiều lần nhưng đều không thực hiện quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng; không có ý kiến phản hồi.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 22/01/2018 xác định: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 331 có diện tích 248m^2, được chia làm 03 phần do 03 hộ quản lý sử dụng, cụ thể như sau: Phần do hộ ông Hoàng Văn T3 quản lý (các con của ông Hoàng Văn T3 là anh Hoàng Bảo L1 và chị Hoàng Thu T1 quản lý) có diện tích 101,4m^2; trên đất có 02 ngôi nhà, 01 ngôi nhà 01 tầng và 01 ngôi nhà 03 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 649.434.000 đồng. Phần do hộ bà Hoàng Thị M quản lý có diện tích 83,1m^2; trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 167.143.000 đồng. Phần do hộ bà Hoàng Thị H2 quản lý có diện tích 63,5m^2; trên đất có 02 ngôi nhà 01 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 40.506.000 đồng. Đất tranh chấp theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương có trị giá là 12.000.000 đồng/m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 16/8/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 vô hiệu.

3. Hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho bà Chu Thanh L ngày 02/3/2016 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn đã chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nông Hồng H1 ngày 05/5/2016.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 vô hiệu.

5. Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2 và người thừa kế của ông Hoàng Văn T3 là anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1 được sở hữu tài sản trên đất, có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 331 và có nghĩa vụ đến cơ quan chức năng làm thủ tục kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Bà Hoàng Thị H2 phải trả cho chị Chu Thanh L 774.400.000 đồng, trong đó: Tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến 15/8/2018 là 274.400.000 đồng.

7. Anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L, bà Hoàng Thị H2 và Văn phòng công chứng A phải bồi thường cho anh Nông Hồng H1 tổng số tiền là 1.488.000.000 đồng. Trong đó: Anh Nguyễn Hải N và chị Chu Thanh L phải bồi thường 892.800.000 đồng. Bà Hoàng Thị H2 phải bồi thường 297.600.000 đồng.Văn phòng công chứng A phải bồi thường 297.600.000 đồng.

8. Ngân hàng phải trả lại GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp ngày 02/3/2016 cho bà Chu Thanh L và đã chỉnh lý mang tên ông Nông Hồng H1 ngày 05/5/2016, cho bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2, anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1 để họ thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh lại cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, chị Chu Thanh L, anh Nông Hồng H1 và ông Nguyễn Đức P1 kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 66/2019/DS-PT ngày 07/6/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án với các lý do: Tại đơn khởi kiện, bà Hoàng Thị M đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 15/5/2015 là vô hiệu. Vợ chồng bị đơn có yêu cầu nếu tuyên Hợp đồng này vô hiệu thì buộc bà Hoàng Thị H2 trả cả tiền vay gốc và lãi theo hợp đồng vay tiền. Đây là yêu cầu phản tố, nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn về thủ tục phản tố và bị đơn cũng không thực hiện thủ tục phản tố. Đối với yêu cầu của anh Nông Hồng H1, buộc bị đơn phải bồi thường toàn bộ số tiền gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lãi do Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và vợ chồng bị đơn bị vô hiệu. Đây là yêu cầu độc lập, nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn về thủ tục yêu cầu độc lập và anh Nông Hồng H1 cũng không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đủ những người tham gia tố tụng là các người con của cụ Nguyễn Thị H7 (vì cụ có 06 người con). Xác định thiệt hại và thu thập chứng cứ chưa thực hiện đúng, chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngày 05/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã thụ lý lại vụ án số 11/2019/TSST-DS, trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà Hoàng Thị M yêu cầu giải quyết các vấn đề sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 vô hiệu. Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn ngày 02/3/2016 và chỉnh lý mang tên anh Nông Hồng H1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 vô hiệu. Bà Hoàng Thị M và các đồng thừa kế của anh Hoàng Văn T3 có quyền quản lý sử dụng thửa đất số 331 và được sở hữu tài sản trên đất. Ngân hàng phải trả lại GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn và chỉnh lý mang tên anh Nông Hồng H1 cho nguyên đơn.

Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu thì anh chị yêu cầu các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 phải hoàn trả số tiền 500.000 đồng, đồng thời cùng với Văn phòng công chứng A bồi thường thiệt hại cho anh chị. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 nếu vô hiệu thì đề nghị xem xét lỗi của các bên và Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn trong việc bồi thường thiệt hại. Anh chị không thực hiện thủ tục phản tố trong vụ án, nhưng đề nghị xem xét lại giá trị tài sản của Hội đồng định giá ngày 30/10/2019.

Anh Nông Hồng H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh đã thanh toán đủ số tiền là 2.300.000.000 đồng cho vợ chồng bị đơn. Nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, anh yêu cầu vợ chồng bị đơn phải bồi thường cho anh toàn bộ thiệt hại tài sản anh đã nhận chuyển nhượng theo

giá hiện nay thị trường. Anh có đơn về việc anh không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập trong vụ án, anh chỉ đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, ông Nguyễn Đức P1, Văn phòng công chứng A, bà Nông Thu H6, Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn, Văn phòng công chứng A1, Ngân hàng vẫn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày trước đó.

Bà Đồng Mai H5 và ông Phạm Văn P đã được thông báo, triệu tập nhiều lần nhưng đều không thực hiện quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 30/9/2019 thể hiện: Các đương sự có mặt đều thống nhất lấy số liệu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/01/2018 vì tài sản trên đất không có gì thay đổi, các gia đình không xây dựng gì thêm nên giữ nguyên giá trị theo Biên bản định giá đối với công trình trên đất. Giá đất theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 30.000.000 đồng/m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét giải quyết trong vụ án này.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét giải quyết trong vụ án này.

3. Hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho bị đơn ngày 02/3/2016 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn đã chỉnh lý chuyển nhượng cho anh Nông Hồng H1 ngày 05/5/2016.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét giải quyết trong vụ án này.

5. Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2 và người thừa kế của ông Hoàng Văn T3 là anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1 được sở hữu tài sản trên đất, được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 331. Và họ có nghĩa vụ đến cơ quan chức năng làm thủ tục kê khai, đăng ký để cấp GCNQSDĐ theo quy định.

6. Ngân hàng phải trả lại GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp ngày 02/3/2016 cho bị đơn và đã chỉnh lý mang tên ông Nông Hồng H1 ngày 05/5/2016, cho bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2, anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1 để họ thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh lại cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ, định giá tài sản, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án có kháng cáo, bị kháng nghị như sau:

Anh Nông Hồng H1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm buộc vợ chồng bị đơn phải trả lại số tiền 2.300.000.000 đồng và đền bù thiệt hại với giá 30.000.000 đồng/m^2 đất theo Biên bản định giá.

Chị Chu Thanh L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 và tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VC1-DS ngày 27/12/2019, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật bởi cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, không xem xét lỗi các bên để xác định thiệt hại trong giao dịch giữa bị đơn và anh Nông Hồng H1 là chưa giải quyết triệt để, toàn diện vụ án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2021/DS-PT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án với các lý do: Không giải quyết về hậu quả của các hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, không có văn bản thể hiện Tòa án đã phân tích, giải thích cho các đương sự trong vụ án về hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên bố giao dịch (hợp đồng) dân sự vô hiệu theo hướng dẫn, khiến cho việc giải quyết vụ án không triệt để, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án. Ngoài ra, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để xác định thiệt hại làm căn cứ cho việc giải quyết hậu quả các giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngày 24/01/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã thụ lý lại vụ án số 03/2022/TLST-DS, trong quá trình giải quyết vụ án:

Tòa án đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng gồm: Chị Hoàng Tuyết N1 (con của ông Hoàng Văn M); anh Hoàng Minh T2, chị Nguyễn Thị H3 đang sinh sống tại đất tranh chấp (là các con của nguyên đơn). Những người này đã ủy quyền cho nguyên đơn tham gia tố tụng.

Bà Hoàng Thị M yêu cầu giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 22/4/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 vô hiệu để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Bà yêu cầu Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ thửa đất số 331 cho gia đình nguyên đơn. Bà đề nghị Tòa xem xét các quyết định cá biệt đối với thửa đất số 331 do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho bị đơn sau này có sự chỉnh lý cho anh Nông Hồng H1. Bà không yêu cầu phân chia tài sản của hộ gia đình hoặc của cụ Nguyễn Thị H7 để lại trong vụ án này mà tự gia đình bà sẽ giải quyết với nhau. Trước yêu cầu phản tố của bị đơn, bà đề nghị được trả thay bà Hoàng Thị H2 số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng và lãi phát sinh cho bị đơn. Tuy nhiên, mức lãi xuất bị đơn đưa ra là quá cao, bà chỉ chấp nhận mức lãi suất theo Ngân hàng quy định kể từ thời điểm cho vay đến ngày xét xử sơ thẩm; còn các yêu cầu phản tố khác của bị đơn bà không chấp nhận vì không có căn cứ pháp luật. Trước yêu cầu độc lập của anh Nông Hồng H1, bà không chấp nhận vì không có căn cứ pháp luật.

Bị đơn chị Chu Thanh L không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị đã thực hiện thủ tục phản tố. Nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, chị yêu cầu bà Hoàng Thị H2 và các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H7 phải có trách nhiệm trả cho chị toàn bộ số tiền gốc là 500.000.000 đồng cùng với số tiền lãi theo thỏa thuận là 2,5%/tháng kể từ ngày 15/4/2015 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Vợ chồng chị, bà Hoàng Thị H2, những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị H7, Công chứng viên Văn phòng công chứng A và anh Nông Hồng H1 phải có trách nhiệm cùng nhau giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu. Trước yêu cầu độc lập của anh Nông Hồng H1 chị cũng nhất trí nhưng yêu cầu giải quyết hợp đồng mà anh Nông Hồng H1 đưa ra không phù hợp, thực tế số tiền chuyển nhượng giữa hai bên chỉ có 600.000 đồng. Vợ chồng chị sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền này và số tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng kể từ thời điểm chuyển nhượng cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hải N nhất trí với những ý kiến chị Chu Thị Loan đã đưa ra.

Anh Nông Hồng H1 không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền vay nợ của bị đơn và bà Hoàng Thị H2 anh không có ý kiến vì anh không có liên quan. Anh đã thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập. Nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận anh yêu cầu vợ chồng bị đơn phải bồi thường cho anh toàn bộ thiệt hại về tài sản do anh đã nhận chuyển nhượng với số tiền là 8.521.000.000 đồng (trong đó có số tiền 2.300.000.000 đồng anh đã bỏ ra mua đất. Các chi phí thiệt hại khác liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 đều do anh chi trả và đã được thể hiện tại hồ sơ chuyển nhượng, ngoài ra không còn chi phí gì

khác. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016, anh đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý và lập biên bản làm việc nhiều lần về việc giải thích hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu, nhưng anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng đó vô hiệu.

Đại diện Ngân hàng mặc dù đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý, lập biên bản làm việc nhiều lần về việc giải thích hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nhưng Ngân hàng vẫn khẳng định không có yêu cầu độc lập đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 nếu vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ông Nguyễn Đức P1 nhất trí xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu vì bởi hợp đồng này đã vi phạm các quy định của pháp luật. Trong giao dịch này ông không chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc yêu cầu ông phải có trách nhiệm liên đới bồi thường không chỉ trong giao dịch này mà cả các giao dịch khác. Trong giao dịch ông tham gia là Công chứng viên, thiệt hại thực tế chưa xảy ra, bị đơn chưa phải là chủ sở hữu, chưa trực tiếp quản lý, sử dụng đất, chưa có sự đầu tư gì trên đất. Trong vụ việc này có các thiệt hại là phí công chứng, phí chuyển nhượng nhà đất và lệ phí trước bạ. Do đó, chỉ có thể xem xét hậu quả cũng như lỗi của Công chứng viên đối với giao dịch này, còn các giao dịch tiếp theo giữa bị đơn với anh Nông Hồng H1, giữa anh Nông Hồng H1 với Ngân hàng thì Công chứng viên không tham gia và không chịu trách nhiệm về hậu quả. Trách nhiệm của Công chứng viên trong giao dịch này được quy định rất rõ tại Điều 38 và Điều 71 Luật Công chứng.

Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, Văn phòng công chứng A, Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn, bà Nông Thu H6, Văn phòng công chứng A1 vẫn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày trước đó và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Bà Đồng Mai H5 và ông Phạm Văn P đã được Tòa án thông báo, triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt, Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết theo quy định của pháp luật.

Tòa án cũng đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ chi phí thực hiện các giao dịch chuyển nhượng giữa các đương sự; các tài liệu để làm rõ giao dịch chuyển nhượng khác gần với đất tranh chấp tại thời điểm năm 2015 2016 làm căn cứ xác định thiệt hại phát sinh từ các giao dịch liên quan đến thửa đất số 331 làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu vô hiệu.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2022, các đương sự có mặt thống nhất lấy số liệu diện tích, kích thước theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/01/2018 vì đất và tài sản gắn liền với đất không có gì thay đổi, không xây dựng gì thêm. Tuy nhiên, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã có sự thay đổi, cụ thể như sau: Thửa đất số 331 có giá theo giá thị trường là 33.000.000 đồng/m^2, tổng giá trị các công trình, vật kiến trúc hiện có trên đất là 337.586.397đồng. Chi phí tố tụng thực hiện việc này là 3.600.000 đồng, nguyên đơn là người đã nộp tạm ứng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/9/2022:

Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 vô hiệu. Nguyên đơn và các thành viên trong hộ gia đình, những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị H7 có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 331, có quyền sở hữu tài sản trên đất và không yêu cầu Tòa án phân chia tài sản này. Nguyên đơn không đề nghị Tòa án xem xét các quyết định cá biệt đối với thửa đất số 331 do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho bị đơn sau này có sự chỉnh lý cho anh Nông Hồng H1. Nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng phải trả lại GCNQSDĐ của thửa đất số 331 để gia đình (do bà là người đại diện) thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm thay bà Hoàng Thị H2 trả lại cho bị đơn số tiền gốc đã vay là 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh kể từ ngày 15/8/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất nợ quá hạn là 13,5%/tháng là 545.178.082 đồng. Việc giải quyết yêu cầu của các đương sự khác cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định lỗi của các bên ra sao, bà đề nghị Tòa giải quyết theo luật định. Tổng chi phí tố tụng cho 03 lần là 10.400.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên nguyên đơn yêu cầu giải quyết chi phí này theo quy định của pháp luật. Do là người cao tuổi nên nguyên đơn đề nghị miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Chu Thanh L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mặc dù số tiền cho bà Hoàng Thị H2 vay là tài sản chung của vợ chồng chị nhưng do bà Hoàng Thị H2 đang bị kết án và để thuận lợi cho thi hành án, vợ chồng chị nhất trí để nguyên đơn thay bà Hoàng Thị H2 trả lại cho chị số tiền gốc đã vay là 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh là 545.178.082 đồng như ý kiến nguyên đơn đã đưa ra. Chị sẽ có trách nhiệm trả lại cho anh Nông Hồng H1 số tiền 600.000.000 đồng, nếu

anh Nông Hồng H1 không nhất trí thì chị đề nghị Tòa án giải quyết số tiền chuyển nhượng giữa vợ chồng chị với anh Nông Hồng H1 theo các quy định của pháp luật. Việc xử lý hậu quả của hợp đồng này thì vợ chồng chị, anh Nông Hồng H1, bà Hoàng Thị H2, cụ Nguyễn Thị H7 và Văn phòng công chứng A cùng có lỗi và cùng phải có trách nhiệm giải quyết. Các chi phí thiệt hại thực tế liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 chị là người bỏ ra toàn bộ gồm: 2.728.000 đồng tiền lệ phí trước bạ và 10.912.000 đồng thuế thu nhập cá nhân do chuyển nhượng bất động sản thay cho bên bán. Ngoài ra, chị xác định không còn chi phí thiệt hại nào khác. Chị đề nghị giải quyết chi phí này và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Đối với trách nhiệm chịu án phí của vợ chồng chị, chị đề nghị tuyên trách nhiệm thuộc về chị để thuận lợi cho việc thi hành án.

Anh Nguyễn Hải N nhất trí với ý kiến chị Chu Thanh L đưa ra.

Ông Nguyễn Đức P1 nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu. Tuy nhiên, Công chứng viên không có lỗi mà lỗi hoàn toàn thuộc về phía bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Đối với các hợp đồng tiếp theo Văn phòng công chứng không liên quan bởi giao dịch là do bị đơn thực hiện nên không thể yêu cầu Văn phòng công chứng phải bồi thường như ý kiến của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và anh Nông Hồng H1 đưa ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã áp dụng khoản 2 Điều 109, điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 128, Điều 129, Điều 137, Điều 476, Điều 617, Điều 618, Điều 677, khoản 1 Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 275, Điều 357, Điều 370, Điều 372, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 38 Luật Công chứng năm 2014; khoản 1 Điều 46 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; khoản 2 Điều 146 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 3, 4, 26, 98, 99, 166, 167, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 24, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Chu Thanh L; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Nông Hồng H1; cụ thể như sau:

Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là chị Chu Thanh L, công chứng số 347, quyển số 02/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 được thực hiện tại Văn phòng công chứng A vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L với bên nhận chuyển nhượng là anh Nông Hồng H1, công chứng số 475 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2016 tại Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/2016/HĐTC ngày 22/6/2016 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng C1, Chi nhánh huyện G2, tỉnh Lạng Sơn với bên thế chấp là anh Nông Hồng H1 và chị Đào Phương H4, công chứng số 2059 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2016 tại Văn phòng công chứng A4 (nay là Văn phòng công chứng A1) vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

4. Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2, anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1, chị Hoàng Tuyết N1 được quản lý, sử dụng 248m^2 đất ở tại thửa đất số 331, tờ bản đồ địa chính số 29 phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Thửa đất trên có các phía tiếp giáp và kích thước cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Trịnh Xuân B1 có kích thước: 0,19m + 4,64m + 4,3m + 2,7m + 0,35m.

- Phía Nam giáp đường X, có kích thước: 4,4m + 0,67m + 4,02m + 2,21m + 3,47m + 1,81m + 0,34m.

- Phía Đông giáp đất ông Trình Mạnh K1, có kích thước: 4,53m + 1,07m + 9,80m + 1,65m.

- Phía Tây giáp đất bà Vũ Thị S, có kích thước: 4,91m + 1,91m + 6,69m + 6,73m.

(có Sơ họa thửa đất kèm theo).

5. Bà Hoàng Thị M phải trả cho chị Chu Thanh L tổng số tiền 1.045.178.082 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi năm triệu một trăm bẩy mươi tám nghìn không

trăm tám mươi hai đồng). Trong đó: Tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 09/9/2022 là 545.178.082 đồng.

6. Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N phải trả cho anh Nông Hồng H1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 545.600.000 đồng (năm trăm bốn mươi năm triệu sáu trăm nghìn đồng).

7. Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N, bà Hoàng Thị H2, Văn phòng công chứng A phải bồi thường cho anh Nông Hồng H1 tổng số tiền là 3.826.020.000 đồng (ba tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu không trăm hai mươi đồng). Trong đó:

7.1. Bà Hoàng Thị H2 phải bồi thường cho anh Nông Hồng H1 số tiền là 767.932.000 đồng (bảy trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng).

7.2. Văn phòng công chứng A phải bồi thường cho anh Nông Hồng H1 số tiền là 767.932.000 đồng (bảy trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng).

7.3. Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N phải bồi thường cho anh Nông Hồng H1 số tiền là 2.290.156.000 đồng (hai tỷ hai trăm chín mươi triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N phải trả cho anh Nông Hồng H1 tổng số tiền là 2.835.756.000 đồng (hai tỷ tám trăm ba mươi năm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

8. Ngân hàng C1, Chi nhánh huyện G2, tỉnh Lạng Sơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 641542, số vào sổ cấp GCN: CS-03196 ngày 02/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho bà Chu Thanh L và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn chỉnh lý mang tên ông Nông Hồng H1 ngày 05/5/2016, cho bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2, anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1, chị Hoàng Tuyết N1 (do bà Hoàng Thị M là đại diện).

Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2, anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1, chị Hoàng Tuyết N1 (do bà Hoàng Thị M là đại diện) có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về tài sản gắn liền với đất đối với diện tích nêu tại mục 5 theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2022 và ngày 30/9/2022, ông Nguyễn Đức P1 có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung với nội dung đề nghị xác định công chứng viên Văn phòng công chứng A không có lỗi khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu.

- Ngày 23/9/2022, chị Chu Thanh L có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án, đề nghị sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp cấp phúc thẩm không công nhận các hợp đồng trên là có hiệu lực thì yêu cầu anh Nông Hồng H1 phải chịu 50% lỗi, còn 50% lỗi thì bà Hoàng Thị H2 chịu 12,5% lỗi, cụ Nguyễn Thị H7 chịu 12,5% lỗi, Văn phòng công chứng A chịu 12,5% lỗi và vợ chồng chị Chu Thanh L chịu 12,5% lỗi. Nếu xác định số tiền 500.000.000 đồng mà bà Hoàng Thị H2 vay ngày 14/6/2014 là tiền kèm theo lãi suất, thì áp dụng khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định lãi suất 20%/ năm để buộc bà Hoàng Thị H2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho chị Chu Thanh L đến ngày xét xử sơ thẩm 09/9/2022 và buộc tính lãi theo thỏa thuận kể từ ngày xét xử đến khi thi hành án xong. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tổ chức định giá lại giá đất tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 29, diện tích 248m tại số nhà Q1, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn.

- Ngày 26/9/2022, anh Nông Hồng H1 có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, yêu cầu chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N phải bồi thường thiệt hại cho anh 2/3 tổng số tiền thiệt hại về tài sản anh đã nhận chuyển nhượng với chị Chu Thanh L thửa đất số 331, tờ bản đồ số 29, diện tích 248m tại số nhà Q1, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn.

- Ngày 06/10/2022, ngày 17/10/2022 và ngày 24/10/2022, anh Nguyễn Hải N có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung với nội dung kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 giữa vợ chồng anh và anh Nông Hồng H1 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp cấp phúc thẩm không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 là có hiệu lực thì yêu cầu anh Nông Hồng H1 phải chịu 50% lỗi, còn 50% lỗi thì bà Hoàng Thị H2 chịu 12,5% lỗi, cụ Nguyễn Thị H7 chịu 12,5% lỗi, Văn phòng công chứng A chịu 12,5% lỗi và vợ chồng anh Nguyễn Hải N chịu 12,5% lỗi. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tổ chức định giá lại giá đất tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 29, diện tích 248m2 tại số nhà Q1, đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Hoàng Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến cho rằng gia đình bà M đã sinh sống từ rất lâu và quản lý thửa đất này với 03 căn nhà. Ngoài bà Hồi là chủ hộ thì còn có các con cháu ở trên thửa đất, mọi người vẫn sinh sống thường xuyên nên không thể có việc Chị L đến thửa đất nhưng không gặp ai là không phù hợp. Do chị H2 không có khả năng trả nợ nên cụ H7 mới ký và lăn tay vào giao dịch để đảm bảo cho việc trả nợ của chị H2 và tại phiên tòa hôm nay Chị L cũng khẳng định sẽ trả nhà cho chị H2 nếu chị H2 trả đủ số nợ còn lại. Khi nhận chuyển nhượng đất thì các bên cũng không đến nhận tài sản và khảo sát đất nên các bên đều có lỗi trong giao dịch này, bản thân những người đi thẩm định cũng không thẩm định tại số Q1 đường X mà lại đi thẩm định tại số Q8 đường X7.

Do các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, công nhận quyền sử dụng đất của bà M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn là chị Chu Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hải N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm thể hiện: Tại mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng vay tiền cũng đã xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 tự nguyện ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015, Công chứng viên ông Nguyễn Đức P1 căn cứ Sổ hộ khẩu và các giấy tờ kèm theo của cụ Nguyễn Thị H7 đã khẳng định việc chứng thực hợp đồng này đúng theo các quy định. Nên không có căn cứ chấp nhập yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu, thì chỉ vô hiệu một phần bởi phần của cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 có hiệu lực pháp luật do họ tự nguyện ký kết. Các chi phí thiệt hại bị đơn đã thực hiện liên quan đến hợp đồng này là 13.640.000 đồng cần phải được xem xét trong vụ án này. Lỗi chính trong hợp đồng này là do người chuyển nhượng không cung cấp thông tin về hộ cụ Nguyễn Thị H7 đầy đủ nên phải chịu lỗi 70%, Văn phòng công chứng A không kiểm tra kỹ thông tin về hộ cụ Nguyễn Thị H7 tại thời điểm cấp GCNQSDĐ nên phải chịu lỗi 15%; bị đơn cũng có một phần lỗi là không kiểm tra cụ thể tài sản nhận chuyển nhượng nên phải chịu lỗi 15%. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 xác định cần phải xem xét các chi phí thiệt hại thực tế khác do anh Nông Hồng H1 đã bỏ ra. Lỗi trong hợp đồng

này thuộc về cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nên mỗi bên phải chịu với lỗi 50%. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Chu Thanh L, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Nông Hồng H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh H1 có quan điểm: Anh H1 có nhận chuyển nhượng với vợ chồng Chị L với giá 2,3 tỷ và không hề biết việc thửa đất trên ngoài cụ H7 và bà H2 thì còn có những thành viên khác trong gia đình đang sinh sống. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu những người có liên quan liên đới bồi thường với tỷ lệ 2/3 số tiền thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau quá trình xét xử phúc thẩm và thẩm vấn công khai tại phiên tòa có quan điểm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Nguyễn Đức P1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vắng mặt không có lý do là đã từ bỏ quyền kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 5 Điều 289, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông P; về nội dung vụ án thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Tại cấp phúc thẩm, các đương sự có kháng cáo không cung cấp được tài liệu gì mới chứng minh cho quan điểm của mình nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của chị Chu Thanh L, anh Nguyễn Hải N, anh Nông Hồng H1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Đức P1, chị Chu Thanh L, anh Nguyễn Hải N và anh Nông Hồng H1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271,272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 22/4/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 vô hiệu; yêu cầu Ngân hàng phải trả lại GCNQSDĐ của thửa đất số 331 để gia đình thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm thay bà Hoàng Thị H2 trả lại cho bị đơn số tiền gốc đã vay là 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh kể từ ngày 15/8/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất nợ quá hạn là 13,5%/tháng là 545.178.082đồng. Việc giải quyết yêu cầu của các đương sự khác cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định lỗi của các bên ra sao, bà đề nghị Tòa giải quyết theo luật định. Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xác định quan hệ tranh chấp là:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi vô hiệu, trả lại GCNQSDĐ, tranh chấp về hợp đồng vay tài sản" tiến hành thụ lý giải quyết vụ án* là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là anh Nông Hồng H1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H1; một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đức P1 có kháng cáo, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự việc bất khả kháng hay do trở ngại khách quan nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phú theo quy định tại Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Thửa đất số 331 đã được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ ngày 28/4/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị H7. Ngày 15/5/2015, tại Văn phòng công chứng A, Công chứng viên Nguyễn Đức P1 đã có lời chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên giữa bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị H7 gồm cụ Nguyễn Thị H7 và bà Hoàng Thị H2; bên nhận chuyển nhượng chị Chu Thanh L. Ngày 02/3/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp GCNQSDĐ cho bị đơn. Ngày 22/4/2016, tại Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn, Công chứng viên Nông Thu H6 đã có lời chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất

này giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Hải N vợ là chị Chu Thanh L; bên nhận chuyển nhượng anh Nông Hồng H1. Ngày 05/5/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn đã chỉnh lý chuyển nhượng cho anh Nông Hồng H1. Ngày 22/6/2016, tại Văn phòng công chứng A4 (nay là Văn phòng công chứng A1), Công chứng viên A1 đã có lời chứng vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng; bên thế chấp anh Nông Hồng H1 có vợ là chị Đào Phương H4. Việc thế chấp đã được đăng ký, xác nhận của cơ quan có thẩm quyền vào ngày 23/6/2016.

Qua các tài liệu về Sổ hộ khẩu tại số nhà Q1 đường X, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn, qua quan hệ huyết thống, qua các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện rõ: Vào thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị H7 ngoài bà Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 còn có rất nhiều các thành viên khác có quan hệ huyết thống, đang trực tiếp sinh sống tại thửa đất số 331. Vào thời điểm ngày 28/4/2004, xác định thành viên hộ cụ Nguyễn Thị H7 (trên 15 tuổi) gồm có cụ Nguyễn Thị H7, ông Hoàng Văn T4, ông Hoàng Văn T3, ông Hoàng Văn M, bà Hoàng Thị H2. Tại thời điểm ngày 15/5/2015, trên thửa đất số 331 có nhà, công trình vật kiến trúc của gia đình cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2, ông Hoàng Văn T3, bà Hoàng Thị M đã xây dựng từ trước đó và sinh sống trực tiếp tại đây. Các thành viên khác của họ (con, cháu) sinh sống cùng là cháu Hoàng Thu T1, cháu Hoàng Bảo L1 ... Tại thời điểm tháng 3 đến tháng đầu tháng 5/2016 tại thửa đất số 331 vẫn có gia đình bà Hoàng Thị M, gia đình ông Hoàng Văn T3 đang sinh sống trực tiếp tại đó.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 thấy rằng:

Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo Sổ hộ khẩu có 02 hộ gia đình đang sinh sống tại thửa đất trên đó là hộ bà Nguyễn Thị H7 và hộ ông Hoàng Văn T3. Trên đất đã có các tài sản kiên cố là các công trình kiên cố của cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị M và ông Hoàng Văn T3 đã xây dựng từ trước đó và họ đang sinh sống trên thửa đất này.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong gia đình đó thống nhất và ký tên; khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng quy định việc định đoạt

tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Tuy nhiên, ngoài cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 ký vào hợp đồng chuyển nhượng trên thì các thành viên trong hộ không biết việc chuyển nhượng; không ký kết vào hợp đồng và cũng không có ủy quyền cho cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng bắt nguồn từ việc bà Hoàng Thị H2 có vay của bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Việc vay tiền giữa hai bên có lập Hợp đồng vay tiền ngày 15/6/2014, thời hạn vay 12 tháng kể từ thời điểm bên cho vay chuyển tiền cho bên vay được xác nhận bằng giấy nhận tiền do bên vay viết, lãi suất là 2,5%/tháng (30%/năm), tiền lãi được trả vào ngày 15 hàng tháng của kỳ vay tiền đó. Bà Hoàng Thị H2 đã thế chấp cho bị đơn GCNQSDĐ thửa đất số 331. Khi chưa hết thời hạn vay tiền theo Hợp đồng vay thì ngày 15/5/2015 cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 có thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn để đảm bảo cho việc thanh toán trả nợ theo như thỏa thuận. Thực tế, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng không bàn giao tiền và bên chuyển nhượng không bàn giao tài sản cho nhau. Vợ chồng bị đơn cho rằng: Do bà Hoàng Thị H2 đã vay của vợ chồng anh chị 500.000.000 đồng, khi vay có cụ Nguyễn Thị H7 đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất làm tài sản bảo đảm. Khi bà Hoàng Thị H2 không còn khả năng thanh toán nợ, bị đơn đã yêu cầu cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bị đơn để đảm bảo cho việc thanh toán nợ; nếu trong thời hạn mà bà Hoàng Thị H2 có thể thanh toán nợ thì bị đơn sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2. Như vậy, các bên đều thừa nhận việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là để làm tài sản bảo đảm, thế chấp khoản vay nợ chứ không có việc giao tiền và bàn giao đất trên thực tế.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng thừa nhận: Giá trị đất khi ký kết hợp đồng là khoảng 1.500.000.000 đồng, số tiền bà Hoàng Thị H2 vay của bị đơn chỉ tương ứng 1/3 giá trị tài sản chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên thấy rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 được thực hiện nhằm che dấu giao dịch vay tiền, mặt khác không đảm bảo cả về hình thức và nội dung, không thể hiện sự bình đẳng, tự nguyện của các bên tham gia ký kết hợp đồng, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng này vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật là có căn cứ.

Tháng 01/2016, do bà Hoàng Thị H2 vi phạm pháp luật, phải đi chấp hành án, không trả được nợ nên bị đơn đã mang Hợp đồng trên đi kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ ngày 02/3/2016 cho bị đơn.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 thì thấy:

Chính bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thừa nhận: Trước khi chuyển nhượng cho anh Nông Hồng H1 thì vợ chồng bị đơn đã biết thửa đất số 331 là tài sản chung của nhiều thành viên khác trong hộ cụ Nguyễn Thị H7. Trên đất còn có công trình vật kiến trúc của nhiều thành viên trong gia đình cụ Nguyễn Thị H7 đang quản lý và sử dụng. Vợ chồng bị đơn do không thỏa thuận được với các thành viên khác trong gia đình cụ Nguyễn Thị H7 nên đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nông Hồng H1 nhằm mục đích thu hồi khoản tiền đã cho bà Hoàng Thị H2 vay. Vợ chồng bị đơn không hề quản lý, sử dụng thửa đất đó mà chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy tờ với cụ Nguyễn Thị H7 và bà Hoàng Thị H2. Như vậy, ngay tại thời điểm chuyển nhượng đã có tranh chấp về tài sản chuyển nhượng. Mặt khác, theo sự trình bày của vợ chồng bị đơn việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng là với bà Đồng Mai H5, ông Phạm Văn P, nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng người nhận chuyển nhượng là anh Nông Hồng H1.

Anh Nông Hồng H1 trong quá trình giải quyết vụ án có nhiều lời khai mâu thuẫn, bất hợp lý, cụ thể: Khi nhận chuyển nhượng đất anh có đến xem đất hay không anh cũng không nhớ rõ; việc giao nhận tiền không có biên nhận, không có giấy tờ; không nhớ rõ đã giao tiền cho bị đơn như thế nào, giao tại đâu ...; giá chuyển nhượng lúc thì anh trình bày là 2.300.000.000 đồng, lúc thì 2.200.000.000 đồng; lúc thì anh không biết bà Đồng Mai H5 là ai, lúc thì anh lại cho rằng bà Đồng Mai H5 là người anh quen trên mạng xã hội có giới thiệu anh để mua mảnh đất này. Trong suốt thời gian từ khi đặt vấn đề nhận chuyển nhượng thửa đất này đến nay gia đình nguyên đơn và các thành viên của hộ cụ Nguyễn Thị H7 vẫn sinh sống tại thửa đất này, nhưng anh không hề đến xem, kiểm tra thông tin về nhà đất trước khi nhận chuyển nhượng, ngay cả khi đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn, anh cũng không hề đến nhận nhà đất này hoặc yêu cầu lấy nhà, đất hoặc tranh chấp với những người đang sinh sống trên nhà đất đó. Đây là điều không phù hợp với một giao dịch chuyển nhượng đất thông thường. Điều đó cũng khẳng định anh không phải là người ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng đó.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không ngay tình, chỉ thực hiện trên giấy tờ, không hề có việc bàn giao đất trên thực địa

cho nhau, không đảm bảo quyền và lợi ích của các bên khi tham gia hợp đồng và những người có liên quan. Những người đang có quyền sở hữu tài sản trên đất, có quyền quản lý, sử dụng và sinh sống tại thửa đất không hề biết về các giao dịch chuyển nhượng đất.Từ đó khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 cũng bị vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật là đúng.

[3.3] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 thấy:

Từ những phân tích tại mục [3.1] và [3.2] có thể khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 bị vô hiệu.

Thực tế anh Nông Hồng H1 và vợ là chị Đào Phương H4 không được nhận tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng mà chỉ nhận GCNQSDĐ của thửa đất. Họ cũng không hề quản lý, sử dụng và sinh sống tại thửa đất trên kể từ nhận chuyển nhượng đến nay.

Ngân hàng khi giao kết hợp đồng thế chấp với anh Nông Hồng H1 cũng không đến thực địa xác minh nên không biết trên thửa đất này có tài sản, công trình kiến trúc của các thành viên của hộ cụ Nguyễn Thị H7 đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên đó. Việc lập biên bản định giá tài sản đảm bảo thửa đất này ngày 22/6/2016 được lập tại số Q8 đường X7, khu đô thị G3, phường Y1, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn (đây là nhà đất anh Nông Hồng H1 đang sinh sống khi đó). Việc lập Biên bản định giá tài sản đảm bảo thửa đất này vào ngày 27/6/2017 cũng được lập tại số Q8 đường X7 khu đô thị G3, phường Y1, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn (đây là nhà đất anh Nông Hồng H1 đang sinh sống khi đó).

Từ đó có cơ sở xác định việc thế chấp thực hiện chưa đúng, dẫn đến những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như nguyên đơn và các thành viên khác đang sinh sống tại thửa đất trên không hề biết tài sản của họ bị mang đi thế chấp. Do đó, có đủ căn cứ pháp lý khẳng định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 cũng bị vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao năm 2017 thì: Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu trong hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả các đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp

đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba.

Trong quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu thể hiện việc anh Nông Hồng H1 và đại diện Ngân hàng có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016 vô hiệu hay yêu cầu xem xét về hợp đồng tín dụng có liên quan đến hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần giải thích và thủ tục này đã được Tòa án ghi vào biên bản lưu trong hồ sơ theo đúng hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến Ngân hàng và anh Nông Hồng H1 đối với hợp đồng đã ký kết giữa các bên là đúng quy định.

Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, bị đơn, anh Nông Hồng H1 có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến các giao dịch họ đã ký kết với nhau nên Tòa án phải giải quyết để đảm bảo việc giải quyết vụ án triệt để và toàn diện, cụ thể:

Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H2, anh Hoàng Bảo L1, chị Hoàng Thu T1, chị Hoàng Tuyết N1 không yêu cầu phân chia tài sản chung là nhà đất tại thửa đất số 331. Họ yêu cầu Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ của thửa đất số 331 là có căn cứ pháp lý. Nên Ngân hàng phải trả lại GCNQSDĐ thửa đất số 331 cho bà Hoàng Thị M (là đại diện). Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Xuất phát từ việc vay tiền mà các bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất ngày 15/5/2015. Bà Hoàng Thị H2, chị Chu Thanh L thừa

nhận 500.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 là số tiền các bên đã cho nhau vay vào ngày 15/6/2014. Số tiền đó phản ánh không đúng giá trị tài sản chuyển nhượng nên nghĩa vụ trả số tiền này được thực hiện theo Hợp đồng vay tiền. Bà Hoàng Thị H2 phải trả cho bị đơn số tiền gốc là 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh. Bà Hoàng Thị H2 đã trả được 02 tháng tiền lãi cho bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng bị đơn và bà Hoàng Thị M thống nhất như sau: Bà Hoàng Thị M sẽ có trách nhiệm trả cho bị đơn 500.000.000 đồng tiền gốc mà bà Hoàng Thị H2 đã vay và lãi suất phát sinh từ ngày 15/8/2014 đến ngày tòa sơ thẩm tuyên án là ngày 09/9/2022 theo mức lãi suất nợ quá hạn là 13,5%/năm, cụ thể: Từ ngày 15/8/2014 đến ngày 09/9/2022 là 2.948 ngày: 500.000.000 đồng x 13,5% x 2.948 ngày = 545.178.082 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi là 1.045.178.082 đồng. Xét thấy, việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận nội dung thỏa thuận này là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về lỗi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015: Cụ Nguyễn Thị H7 có điểm chỉ vào hợp đồng, khi đó thời hạn vay tiền giữa các bên chưa đến hạn. Mặt khác, chính bà Hoàng Thị H2 và chị Chu Thanh L thừa nhận việc khi vay tiền việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là để đảm bảo khoản vay nợ, thế chấp tài sản để nhằm mục đích vay tiền. Nên xác định khi ký kết hợp đồng này cụ Nguyễn Thị H7 không thực hiện ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký chỉ để đảm bảo khoản vay. Do đó, xác định cụ Nguyễn Thị H7 không có lỗi trong giao dịch này. Bà Hoàng Thị H2 do cần tiền nên tự ý lấy GCNQSDĐ mang tên hộ cụ Nguyễn Thị H7 mang đi thế chấp vay tiền. Bà biết rõ đây là tài sản chung của cả hộ gia đình, bản thân không có quyền tự định đoạt nhưng vẫn đem đi thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng. Nên xác định bà là người có lỗi trong giao dịch này. Bị đơn không tìm hiểu về nguồn gốc tài sản, không kiểm tra xem xét thực tế tài sản và không xuất phát từ việc chuyển nhượng thực tế mà từ việc vay nợ nên cũng có lỗi trong giao dịch này. Văn phòng công chứng A khi phân công Công chứng viên Nguyễn Đức P1 thực hiện công chứng hợp đồng này đã không xác định đủ các thành phần của hộ gia đình cụ Nguyễn Thị H7 tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ khi tham gia ký kết hợp đồng, nên khi đó bên chuyển nhượng chỉ có cụ Nguyễn Thị H7, bà Hoàng Thị H2 ký kết là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của cả hộ gia đình, không đúng theo quy định của pháp luật nên cũng phải chịu một phần lỗi. Theo quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Công chứng năm 2014 thì: Tổ chức hành nghề công chứng có nghĩa vụ bồi thường thiệt

hại cho người yêu cầu công chứng và cá nhân tổ chức khác do lỗi của Công chứng viên của tổ chức mình gây ra trong quá trình công tác. Do vậy, Văn phòng công chứng A phải bồi thường thiệt hại do lỗi của ông Nguyễn Đức P1 gây ra, còn trách nhiệm hoàn trả của ông Nguyễn Đức P1 với Văn phòng công chứng A sẽ được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Công chứng năm 2014.

Xét về lỗi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016: Vợ chồng bị đơn biết tình trạng tài sản chuyển nhượng có liên quan đến các thành viên khác trong gia đình cụ Nguyễn Thị H7, biết không thể thương lượng giải quyết được với những người này nhưng vẫn mang đi chuyển nhượng. Nên xác định vợ chồng bị đơn là người có lỗi. Anh Nông Hồng H1 cũng biết được tình trạng tài sản trước khi chuyển nhượng, anh cũng không kiểm tra xem xét thực tế tài sản đó khi biết thông tin mà vẫn chấp nhận chuyển nhượng. Nên xác định anh Nông Hồng H1 là người có lỗi. Tại Bản cam kết ngày 06/5/2016 thể hiện: Bà Đồng Mai H5, Phạm Văn P là người nhận chuyển nhượng thửa đất 331 của vợ chồng bị đơn với giá là 600.000.000 đồng nhưng có nhờ anh Nông Hồng H1 đứng tên trong sổ đỏ. Tuy nhiên, anh Nông Hồng H1 không thừa nhận có sự tham gia giao dịch của hai người này mà chỉ cho rằng có quen biết bà Đồng Mai H5 qua mạng xã hội và có giới thiệu anh để nhận chuyển nhượng thửa đất này với bị đơn, còn mọi giao dịch do anh trực tiếp thực hiện với vợ chồng bị đơn. Bà Đồng Mai H5, ông Phạm Văn P đã được triệu tập nhiều lần để tham gia tố tụng nhưng đều không hợp tác. Ngoài giấy này ra thì bị đơn không còn có chứng cứ nào khác nên việc vợ chồng bị đơn trình bày nhận tiền chuyển nhượng với vợ chồng Đồng Mai H5 600.000.000 đồng là không có căn cứ. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/4/2016, còn Bản cam kết được lập vào ngày 06/5/2016 (sau ngày lập hợp đồng chuyển nhượng hơn 10 ngày) nên xác định bà Đồng Mai H5, ông Phạm Văn P không có lỗi trong giao dịch này. Phòng công chứng B tỉnh Lạng Sơn khi phân công Công chứng viên bà Nông Thu H6 thực hiện công chứng hợp đồng, khi đó GCNQSDĐ đã đứng tên bị đơn; các bên cũng không thông tin về việc tài sản đang có tranh chấp nên công chứng viên không có lỗi trong giao dịch. Như vậy, xác định vợ chồng bị đơn và anh Nông Hồng H1 mỗi bên tự chịu 50% mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 là căn cứ và tiền đề để vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho anh Nông Hồng H1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Hoàng Thị H2, Văn phòng công chứng A phải cùng vợ chồng bị đơn bồi thường thiệt hại cho anh Nông Hồng H1; Bị đơn có lỗi

trong cả 02 hợp đồng nên phải có trách nhiệm bồi thường đối với cả 02 trường hợp là có căn cứ.

[3.4] Về thiệt hại trong các hợp đồng:

Xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016, thấy: Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận. Vợ chồng bị đơn cho rằng giá nhuyển nhượng là 600.000.000 đồng bởi khi đó họ chuyển nhượng thửa đất này để nhằm lấy lại số tiền đã cho bà Hoàng Thị H2 vay. Tại Bản cam kết ngày 06/5/2016 thể hiện giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Còn anh Nông Hồng H1 lúc thì xác định giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, lúc thì xác định giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng.Việc hai bên chuyển tiền chuyển nhượng cho nhau không có giấy tờ, không ai chứng kiến. Ngoài lời khai, anh Nông Hồng H1 không còn chứng cứ, tài liệu nào khác nên việc anh trình bày đã trả cho bị đơn số tiền 2.300.000.000 đồng là không có căn cứ. Tài liệu nộp thuế thu nhập cá nhân của bị đơn vào tháng 3/2016 và thuế thu nhập cá nhân của anh Nông Hồng H1 vào tháng 5/2016 đều thể hiện giá trị tài sản chuyển nhượng của thửa đất là 545.600.000 đồng. Nếu không có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì hai bên không có việc tranh chấp về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng với nhau và cũng không có việc đòi thêm tiền chuyển nhượng đất. Bởi vậy, xác định anh Nông Hồng H1 đã thực hiện xong việc thanh toán với vợ chồng bị đơn. Tại văn bản số 168/UBND ngày 30/7/2018 của Ủy ban nhân dân phường Y, Thành phố Z, tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Ủy ban không xác định được giá trị nhà, đất thửa đất số 331 theo giá thị trường vào thời điểm năm 2016 do việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng trên không thông qua Ủy ban phường. Tại thời điểm năm 2016, giá thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực giáp ranh gần, hoặc tương đương với thửa đất số 331 là 25.000.000 đồng/m^2. Ngoài ra, tại Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 22/6/2016 của Ngân hàng xác định giá trị đất tại thị trường là 12.000.000 đồng/m^2 (sau ngày chuyển nhượng 02 tháng). Do vậy, có đủ căn cứ pháp lý để xác định giá chuyển nhượng giữa vợ chồng bị đơn và anh Nông Hồng H1 làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 545.600.000 đồng.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2022 xác định: Thửa đất số 331 có giá theo giá thị trường là 33.000.000 đồng/m^2; tổng giá trị các công trình, vật kiến trúc hiện có trên đất là: 337.586.397đồng. Các đương sự khẳng định chỉ nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất, không nhận chuyển nhượng giá trị tài sản trên đất. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 8.184.000.000 đồng. Bị đơn đã nộp chi phí chuyển nhượng cấp GCNQSDĐ tổng

cộng là 13.640.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn khẳng định không còn có thiệt hại nào khác yêu cầu giải quyết nên xác định các thiệt hại khác tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2015 là 13.640.000 đồng. Anh Nông Hồng H1 đã nộp chi phí chuyển nhượng cấp GCNQSDĐ tổng cộng là 13.640.000 đồng, ngoài ra không còn có thiệt hại nào khác. Nên xác định các thiệt hại khác tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2016 là 13.640.000 đồng.

Thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 vô hiệu là: (8.184.000.000 đồng+13.640.000 đồng) - 545.600.000 đồng = 7.652.040.000 đồng. Phân chia trách nhiệm bồi thường thiệt hại trên cơ sở lỗi các bên như phân tích ở trên cụ thể như sau: Anh Nông Hồng H1 phải chịu số tiền là: 7.652.040.000 đồng/2 = 3.826.020.000 đồng. Vợ chồng bị đơn phải chịu số tiền: 7.652.040.000 đồng/2 = 3.826.020.000 đồng.

Thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 vô hiệu là: 3.826.020.000 đồng + 13.640.000 đồng = 3.839.660.000 đồng. Chia lỗi tiếp số tiền 3.839.660.000 đồng/5 = 767.932.000 đồng. Bà Hoàng Thị H2 phải chịu: 767.932.000 đồng. Văn phòng công chứng A phải chịu: 767.932.000 đồng. Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N phải chịu: 2.303.796.000 đồng.

Như vậy, chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N phải trả lại cho anh Nông Hồng H1 số tiền chuyển nhượng: 545.600.000 đồng; số tiền bồi thường là 2.290.156.000 đồng. Tổng cộng là 2.835.756.000 đồng.

Nguyên đơn đã chi trả 03 lần tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền là 10.400.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và các bên cũng không thỏa thuận được về nghĩa vụ chịu số tiền trên nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.400.000 đồng.

Tổng hợp những phân tích đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Chu Thanh L; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Nông Hồng H1 là có căn cứ, đảm bảo được quyền, lợi ích của các bên đương sự. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự kháng cáo không xuất trình được tài liệu khác có thể làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Chị Chu Thanh L, anh Nông Hồng H1 và anh Nguyễn Hải N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định; số tiền ông Nguyễn Đức P1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được sung vào ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 5 điều 308; khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Đức P1.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của chị Chu Thanh L, anh Nông Hồng H1 và anh Nguyễn Hải N; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

3. Căn cứ khoản 2 Điều 18, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chị Chu Thanh L, anh Nông Hồng H1 và anh Nguyễn Hải N, mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000049 ngày 24/10/2022, Biên lai số 0000048 ngày 19/10/2022 và Biên lai số 0000050 ngày 25/10/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn; số tiền 300.000 đồng ông Nguyễn Đức P1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0000051 ngày 26/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn được sung vào công quỹ nhà nước.

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Đình Khánh