TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2023/DS-PT
Ngày 21- 6 - 2023
V/v"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng

Ông Nguyễn Huy Cẩn.

- Thư ký phiên toà: Bà Đào Thị Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 4 và 21 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2022/TLPT-DS ngày 27/10/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1973, có mặt.

Nơi cư trú: Thôn W, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Bị đơn: Ông Bùi Văn L, sinh năm 1966 và bà Bùi Thị D, sinh năm 1967, có mặt.

Đều cư trú tại: Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Vũ Văn D1 - Luật sư Công ty Luật X1, có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn Th, sinh năm 1983, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1974, có mặt.

Nơi cư trú: Thôn W, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Quốc Đ1, Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường, có mặt.

4. Phòng Công chứng Q;

Người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Minh Kh, Công chứng viên - Trưởng văn phòng, vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng J;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị H2, Công chứng viên - Trưởng văn phòng, vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng Z;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kim B1, Công chứng viên - Trưởng văn phòng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2017 và những lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Lê Văn Tr trình bày:

Do có mối quan hệ anh chị em ruột trong gia đình, vợ ông bà Bùi Thị H là em gái ruột của ông Bùi Văn L và là em chồng của bà Bùi Thị D, nên ngày 23/02/2014 bà H cho bà D vay số tiền 1.600.000.000đồng. Bà D đã ghi vào sổ nhận nợ của bà H. Khi biết việc bà H cho bà D vay tiền thì ông đã yêu bà D và ông L phải trả vợ chồng ông số tiền trên (việc ông yêu cầu bà D và ông L trả tiền có sự chứng kiến của ông Bùi Văn Th là em trai ruột của ông L và bà H). Khi đó ông L trả lời ông là không biết việc vay mượn tiền của bà D. Tuy nhiên sau đó ông L đã chủ động gọi ông đến nhà để tìm hướng giải quyết. Ông L, bà D đề nghị vợ chồng ông mua lại tài sản của vợ chồng ông L, bà D là Siêu thị bán hàng cùng toàn bộ quyền sử dụng 240m^2 đất ở tại Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc với giá trị tài sản là 6.200.000.000đồng. Thời gian này ông L chuẩn bị đi chấp hành án phạt tù về tội "Đánh bạc" và nhằm mục đích trốn nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước nên ông L và bà D đã ủy quyền cho ông Bùi Văn Th đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình vợ chồng ông L và bà D cho vợ chồng ông.

Ngày 16/4/2014 tại Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Vĩnh Phúc ông L, bà D đã ký 02 hợp đồng ủy quyền số 592 và số 594 quyển số 18TP/CC- SCC/HĐGD với nội dung ông L và bà D ủy quyền cho ông Bùi Văn Th được toàn quyền định đoạt bao gồm: Thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng đối với thửa đất số 882 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Bùi Văn L) và thửa đất số 883 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Bùi Thị D). Hai thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 05 và đều có diện tích 120,1m^2 ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Trong hợp đồng ủy quyền cũng ghi rõ ông Th được toàn quyền định đoạt

về giá khi chuyển nhượng 02 thửa đất này và được toàn quyền ký kết các hợp đồng giao dịch liên quan đến tài sản ủy quyền mà không phải hỏi ý kiến của ông L và bà D.

Xuất phát từ hợp đồng ủy quyền, ngày 23/01/2015 tại Văn Phòng công chứng J, nay là Văn Phòng công chứng J, ông Bùi Văn Th đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130.2015/HĐTC và số 131.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD cho ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 882 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Bùi Văn L) và thửa đất số 883 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Bùi Thị D). Do ông Th tặng cho ông đất thì mất thuế nên ông Th ký lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H để trốn thuế. Do đó, ngày 13/4/2015 tại Văn phòng công chứng Z, ông Bùi Văn Th với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC; quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD cho bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 883 và thửa đất số 882 tại tờ bản đồ số 05 ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trên cơ sở thỏa thuận như vậy ông đã trả cho vợ chồng ông L, bà D số tiền 5.200.000.000đồng, số tiền 1.000.000.000đồng ông L yêu cầu giữ lại khi nào có ý kiến đồng ý của ông L thì sẽ chuyển nốt. Đến ngày 31/7/2015 có sự đồng ý của ông L, vợ chồng ông chuyển số tiền 1.000.000.000đồng cho bà D, tổng cộng vợ chồng ông L và bà D đã nhận của vợ chồng ông số tiền là 6.200.000.000đồng việc này thể hiện bằng biên bản thỏa thuận mua đất thổ cư có chữ ký của bà D là bên nhận tiền và chữ ký của ông Th với tư cách là người được ông L, bà D đứng ra ủy quyền chuyển nhượng đất cho gia đình ông.

Căn cứ vào 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC; quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD và số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD nên trên vợ chồng ông đã làm thủ tục và được Sở tài nguyên môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thị H vào ngày 29/5/2015, cụ thể: Giấy chứng nhận số phát hành CA 512325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00329 đối với thửa đất số 882 tờ bản đồ số 05 và Giấy chứng nhận số phát hành CA 512323, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00327 đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 05 địa chỉ cả hai thửa đất đều ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Mặc dù thỏa thuận chuyển nhượng đã xong nhưng do gia đình bà D đang làm siêu thị nên hai bên có thỏa thuận miệng gia đình bà D ở lại trên thửa đất để bán hết hàng trong siêu thị sẽ bàn giao mặt bằng cho gia đình ông. Sau đó bà D, ông L không thực hiện việc bàn giao tài sản như đã thỏa thuận nên ngày 08/10/2015 ông, bà D và ông Th đã cùng nhau xác lập Biên bản thỏa thuận trả

tiền mua đất, nội dung ông L, bà D có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông số tiền 6.200.000.000đồng. Nhưng ông L và bà D không chịu giao tài sản và cũng không thực hiện việc trả tiền nên ngày 27/4/2017 ông đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D là vô hiệu;

2. Buộc vợ chồng ông L, bà D phải trả cho ông số tiền gốc 6.200.000.000đồng cùng tiền lãi kể từ ngày 09/10/2015 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án ngày 21/02/2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần 1, ông rút yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, chỉ yêu cầu bà D, ông L trả vợ chồng ông số tiền 6.200.000.000đồng cùng lãi suất theo mức lãi suất ngân hàng tính từ ngày 31/7/2015 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại bản án sơ thẩm số 02/2019/DS- ST ngày 21/2/2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đã buộc vợ chồng ông L, bà D phải trả ông Tr số tiền gốc là 6.200.000.000đồng và tiền lãi 1.775.000.000đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 7.975.000.000đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm bản án bị kháng cáo và kháng nghị. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 34/2019/DS-PT ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết vụ án lại theo trình tự sơ thẩm.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm lần 2, ông đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu ông L, bà D phải trả lại cho vợ chồng ông giá trị thành tiền đối với 02 thửa đất theo kết quả định giá là 10.320.0000.000đồng; trong đó có 6.200.000.000đồng là tiền mua đất và 4.120.000.000đồng là tiền trượt giá đối với 02 thửa đất nêu trên.

Bị đơn bà Bùi Thị D trình bày: Vợ chồng bà có 02 thửa đất thổ cư liền nhau ở thôn 01, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, mỗi thửa có diện tích 120,1m^2 trên đất có 01 ngôi nhà xây dựng theo thiết kế làm siêu thị, xây vào năm 2015. Ngoài phần đất thổ cư vợ chồng bà còn sử dụng phần đất lưu không tiếp giáp với phần đất thổ cư có diện tích khoảng 200m^2. Cuối năm 2015 ông L phạm tội "Đánh bạc" bị công an tạm giam, trong thời gian này bà có vay của bà H vợ ông Tr (và là em ruột ông L) khoảng hơn 1.000.000.000đồng, bà không nhớ chính xác, vay lãi ngày với lãi suất 1.500đồng/1.000.000đồng/1 ngày, nhưng bà không có chứng cứ chứng minh. Trước khi ông L bị tạm giam vợ chồng ông bà có ủy quyền cho ông Th là em trai ông L đứng ra trông giữ toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất trên, không biết vì lý do gì ông Th lại đứng ra bán 02 thửa đất trên cho ông Tr và bà H. Hiện 02 thửa đất này đã đứng tên bà Bùi Thị H. Nay ông Tr khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền tương ứng với giá trị 02 thửa đất là 10.320.000.000đồng bà không đồng ý, đồng thời bà có yêu

cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D với ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H, đồng thời hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thị H.

Tại phiên tòa, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD và số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 13/4/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng Z vô hiệu, đồng thời hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thị H.

Bị đơn ông Bùi Văn L trình bày: Ông là chồng bà D và là anh trai bà H. Việc bà D vay mượn với ông Tr, bà H như thế nào ông không biết, không liên quan đến ông. Đối với lời trình bày của bà D về việc ủy quyền cho ông Th, ông hoàn toàn đồng ý không có ý kiến gì. Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án đã có bản tự khai trình bày cụ thể như sau:

Bà Bùi Thị H trình bày: Bà là vợ ông Tr đồng thời là em ruột của ông L và chị của ông Th. Bà thừa nhận toàn bộ lời trình bày của ông Tr chồng bà là đúng và bà không có ý kiến bổ sung gì. Bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

Ông Bùi Văn Th trình bày: Ông là em trai của ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị H. Ông L, bà D có 02 thửa đất liền kề nhau tại Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Trên đất có tài sản là 01 ngôi nhà được xây, thiết kế theo dạng Siêu thị, xây khoảng năm 2015. Đầu năm 2015 ông L, bà D đã ủy quyền cho ông làm thủ tục giấy tờ tặng cho tài sản cho ông Tr, bà H. Bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L, bà D đã tặng cho. Tuy là hợp đồng tặng cho nhưng trên thực tế là bán cho ông Tr bà H với giá 6.200.000.000đồng. Do ông L, bà D không bàn giao tài sản cho ông Tr, bà H nên ông Tr đã yêu cầu ông L, bà D trả lại số tiền 6.200.000.000đồng. Ngày 08/10/2015 bà D và ông Tr đã lập Biên bản thỏa thuận trả tiền mua đất. Nội dung biên bản như ông Tr đã trình bày là đúng. Ông Tr khởi kiện yêu cầu ông L, bà D phải trả số tiền tương ứng với giá trị 02 thửa đất theo kết luận định giá của Tòa án là 10.320.000.000đồng, ông đề nghị Tòa án xem xét.

Đại diện Văn Phòng Công Chứng Q trình bày: Ngày 16/4/2014 Văn phòng công chứng Số 01 Vĩnh Phúc tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D với bên được ủy quyền là ông Bùi Văn Th. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng Văn Phòng công chứng số 01 Vĩnh Phúc đã kiểm tra hồ sơ và làm công chứng theo theo quy định của pháp luật. Tại buổi công chứng ông L, bà D, ông Th có mặt và ký 02 hợp đồng ủy quyền số 592 và số 594 quyển số 18TP/CC-SCC/HĐGD với nội

dung ông L và bà D ủy quyền cho ông Bùi Văn Th được toàn quyền định đoạt bao gồm: Thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng đối với thửa đất số 882 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Bùi Văn L) và thửa đất số 883 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Bùi Thị D). Hai thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 05 và đều có diện tích 120,1m^2 ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Hợp đồng ủy quyền được ký trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Văn phòng công chứng J trình bày: Ngày 23/01/2015 Văn phòng công chứng J nhận được yêu cầu Công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị D và ông Bùi Văn L với bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 5; số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 583157 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00128/QĐ số 859 do UBND huyện V cấp ngày 17/10/2013, sau khi nhận phiếu yêu cầu công chứng cùng các tài liệu kèm theo, trên cơ sở trình bày của các bên tham gia ký kết hợp đồng, Văn phòng công chứng đã tiến hành kiểm tra hồ sơ thấy đã đầy đủ, các bên ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tụ nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Vì vậy Văn phòng Công chứng J nay là Văn phòng công chứng J đã soạn thảo hợp đồng để hai bên đọc, ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 131.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 130.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD giữa bà Bùi Thị D, chồng là ông Bùi Văn L (người được ủy quyền là ông Bùi Văn Th) với bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H.

Đại diện Văn phòng Công chứng Z trình bày: Ngày 13/4/2015 Văn phòng công chứng Z nhận được yêu cầu Công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị D và ông Bùi Văn L với bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 5; số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 583157 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00128/QĐ số 859 do UBND huyện V cấp ngày 17/10/2013 dứng tên bà Bùi Thị D và thửa đất số 882 tờ bản đồ số 5; số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 583156, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00126/QĐ số: 859 ngày 17/10/2013 do UBND huyện V cấp ngày 17/10/2013 dứng tên ông Bùi Văn L. Sau khi nhận phiếu yêu cầu công chứng cùng các tài liệu kèm theo, trên cơ sở trình bày của các bên tham gia ký kết hợp đồng, Văn phòng công chứng đã tiến hành kiểm tra hồ sơ thấy đã đầy đủ, các bên ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Vì vậy Văn phòng Công chứng Z đã soạn thảo hợp đồng để hai bên đọc, ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC; quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng tặng cho số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015- TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Bùi Thị D, chồng là ông Bùi Văn L

(người được ủy quyền là ông Bùi Văn Th) với bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H. Nay ông L, bà D đề nghị Tòa án nhân dân huyện V tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC; quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Bùi Thị D, chồng là ông Bùi Văn L (người được ủy quyền là ông Bùi Văn Th) với bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H vô hiệu quan điểm của Văn phòng Công chứng Z đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà D.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Phúc trình bày:

Ông Bùi Văn L được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 583156, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 126/QĐ số: 859 ngày 17/10/2013 có diện tích 120,1m^2 mục đích sử dụng là đất ở; địa chỉ thửa đất số 882, tờ bản đồ số 05 ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà Bùi Thị D được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 583157, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 128/QĐ số: 859 ngày 17/10/2013 có diện tích 120,1m^2 mục đích sử dụng là đất ở; địa chỉ thửa đất số 883, tờ bản đồ số 05 ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 16/4/2014 Văn phòng công chứng số 01 Vĩnh Phúc lập Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D, với bên nhận ủy quyền là ông Bùi Văn Th. Tài sản ủy quyền là thửa đất số thửa đất số 882, đứng tên ông Bùi Văn L và thửa đất số 883, đứng tên Bùi Thị D. Hai thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 05 ở Thôn X xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 13/4/2015 Văn phòng công chứng Z lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC; quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng tặng cho số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Bùi Thị D, chồng là ông Bùi Văn L (người được ủy quyền cho bà D, ông L là ông Bùi Văn Th) với bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H đối với thửa đất số số 882, đứng tên ông Bùi Văn L và thửa đất số 883, đứng tên Bùi Thị D.

Tiếp đó văn Phòng đăng ký đất đai huyện V nhận được hồ sơ đề nghị sang tên đổi chủ 02 thửa đất trên từ tên ông L, bà D sang tên bà H. Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường đã lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến chi cục Thuế Vĩnh Tường. Sau khi có thông báo của cơ quan Thuế về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, ngày 21/5/2015 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Tường đã chuyển hồ sơ trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc xem xét trình Sở tài Nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 29/5/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã ký duyệt cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất là bà Bùi Thị H theo quy định, cụ thể: Giấy chứng nhận số phát hành CA 512325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00329 đối với thửa đất số 882 tờ bản đồ số 05 và Giấy chứng nhận số phát hành CA 512323, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00327 đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 05 địa chỉ cả hai thửa đất đều ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc khẳng định: Về trình tự, thủ tục cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị H đã được Sở Tài Nguyên Môi trường thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị Q1 và anh Bùi Văn D1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 28/7/2022 trình bày: Anh chị là con trai và con dâu của ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D, tài sản hiện nguyên đơn và bị đơn tranh chấp là tài sản chung của ông L, bà D, anh chị không có công sức gì đối với khối tài sản này. Nay ông Tr, bà H khởi kiện đối với ông L và bà D là không có căn cứ, anh chị đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà D.

Với nội dung vụ án như trên, Tại bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 21/2/2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đã buộc vợ chồng ông L, bà D phải trả ông Tr số tiền gốc là 6.200.000.000đồng và tiền lãi 1.775.000.000đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 7.975.000.000đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm bản án bị kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị. Tại bản án số 34/2019/DS-PT ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết vụ án lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 100, Điều 106, 166, 170, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD trong đó bên tặng cho là bà Bùi Thị D (bà D ủy quyền cho ông Th) bên nhận tặng cho

là bà Bùi Thị H, cũng như hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn L (ông L ủy quyền cho ông Th) bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H cùng ngày 13/4/2015 do Văn phòng công chứng Z lập vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D phải trả cho vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H số tiền gốc là 6.200.000.000đồng. Ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H số tiền 2.060.000.000đồng. Tổng cộng ông L và bà D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tr, bà H số tiền 8.260.000.000đồng (*Tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tr và bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông L và bà D không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H thì ông L, bà D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 882, tờ bản đồ số 05 diện tích 120,1m^2 là đất ở đứng tên ông Bùi Văn L và thửa đất số 883, tờ bản đồ số 05 diện tích 120,1m^2 là đất ở đứng tên bà Bùi Thị D; địa chỉ 02 thửa đất đều ở Thôn X xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị D và ông Bùi Văn L về việc hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D với ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H và hủy bỏ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 512325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00329 đối với thửa đất số 882 tờ bản đồ số 05 và Giấy chứng nhận số phát hành CA 512323, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00327 đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 05 địa chỉ cả hai thửa đất đều ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Bùi Thị H.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 512325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00329 đối với thửa đất số 882 tờ bản đồ số 05 và Giấy chứng nhận số phát hành CA 512323, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00327 đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 05 địa chỉ cả hai thửa đất đều ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Bùi Thị H (hiện bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đang do Tòa án quản lý).

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án

dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2022, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp sơ thẩm buộc ông L, bà D phải trả cho cho ông số tiền 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng). Ngày 07/9/2022, bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết không khác quan, không đúng pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút kháng cáo và giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy tất cả các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông Th ký với ông Tr và bà H. Hủy giấy chứng nhận mang tên bà H và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét số tiền vay nợ giữa bà D với bà H là vay nợ cá nhân, không liên quan đến ông L.

Tại phiên tòa, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130 và 131 ngày 23/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng J, nay là Văn phòng công chứng J giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D với bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H vô hiệu. Xét thấy hai hợp đồng này có liên quan đến vụ án nên cần tuyên vô hiệu để giải quyết triệt để vụ án.

Về đường lối đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 289 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Tr. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa Bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc theo hướng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC và số 161.2015/HĐTC ngày 13/4/2015 lập tại Văn phòng công chứng Z giữa

bên tặng cho là ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D với bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H vô hiệu.

3. Tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130.2015/HĐTC và số 131.2015/HĐTC ngày 23/01/2015 lập tại Văn Phòng công chứng J giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H vô hiệu.

4. Buộc vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D phải trả cho vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H số tiền 8.260.000.000đồng (*Tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng*). Trong đó tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 6.200.000.000đồng (*Sáu tỷ hai trăm triệu đồng*) và tiền bồi thường thiệt hại là 2.060.000.000đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tr và bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông L và bà D không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 882, tờ bản đồ số 05 diện tích 120,1m^2 và thửa đất số 883, tờ bản đồ số 05 diện tích 120,1m^2 ở Thôn X xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật.

6. Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 512325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00329 đối với thửa đất số 882 tờ bản đồ số 05 và Giấy chứng nhận số phát hành CA 512323, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00327 đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 05 địa chỉ cả hai thửa đất đều ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Bùi Thị H để xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Tr và bị đơn bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn L được làm trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại phiên toà nguyên đơn ông Tr có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị D và ông Bùi Văn L không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Theo tài liệu cấp sơ thẩm thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm xác định:

Do có mối quan hệ anh chị em ruột trong gia đình nên ngày 23/02/2014, bà H (vợ ông Tr) cho bà D vay số tiền 1.600.000.000đồng. Sau đó, do không có tiền trả nên ông L, bà D thỏa thuận với bán cho vợ chồng ông Tr, bà H thửa đất số 882 đứng tên ông Bùi Văn L và thửa đất số 883 đứng tên bà Bùi Thị D, mỗi thửa có diện tích 120,1m^2 đất tại Thôn X, xã Đ, huyện V cùng toàn bộ tài sản trên đất với giá 6.200.000.000đồng. Ngày 14/4/2014, ông Tr đã trả cho bà D số tiền 1.700.000.000đồng để bà D trả Ngân hàng Quân đội và rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Quân đội. Sau đó, ông Tr và bà H tiếp tục đưa cho vợ chồng ông L, bà D số tiền 1.900.000.000đồng nâng tổng số tiền đã trả là 5.200.000.000đồng. Số tiền còn lại 1.000.000.000đồng ông L đề nghị với ông Tr giữ lại khi nào ông L yêu cầu thì sẽ thanh toán nốt theo thỏa thuận.

Để thuận lợi cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuê với nhà nước, ngày 16/4/2014, ông L, bà D làm hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng số 1 Vĩnh Phúc cho ông Bùi Văn Th có toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, mua bán, tặng cho đối với 02 thửa đất số 882 và 883 của vợ chồng ông L, bà D. Trên cơ sở được ủy quyền, ngày 23/01/2015 tại Văn Phòng công chứng J, nay là Văn Phòng công chứng J, ông Bùi Văn Th đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130.2015/HĐTC và số 131.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD cho ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 882 và thửa đất số 883. Sau đó ông Tr tìm hiểu biết nếu ông Th tặng cho một mình bà H nhà đất thì sẽ không mất thuế nên ông Tr, bà H và ông Th thống nhất ông Th ký lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho mình bà H. Do đó, ngày 13/4/2015 tại Văn phòng công chứng Z, ông Bùi Văn Th với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC; quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD cho bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 883 và thửa đất số 882 tại tờ bản đồ số 05 ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Lẽ ra, trước khi ký hai hợp đồng trên, ông Tr, bà H và ông Th phải hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 130.2015/HĐTC và số 131.2015/HĐTC tại Văn Phòng công chứng J giữa bên tặng cho là ông Th với bên nhận tặng cho là ông Tr và bà H.

Sau đó, bà H đã làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện V và ngày 29/5/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối

với 02 thửa đất 882 và 883 tại Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên Bùi Thị H. Ngày 31/7/2015 theo yêu cầu của ông L, ông Tr đã trả cho bà D số tiền 1.000.000.000đồng còn lại và đề nghị bà D xác nhận toàn bộ các thỏa thuận và tổng số tiền đã nhận của ông Tr là 6.200.000.000đồng các bên đã lập "Giấy nhận tiền mua đất" và ông Tr, ông Th, bà D cùng ký biên bản này. Sau đó, do không bàn giao nhà đất nên ngày 08/10/2015, ông Tr, bà D cùng ông Th đã thỏa thuận trả tiền mua đất. Điều này thể hiện về hình thức là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông L, bà D (thông qua ông Th là người đại diện theo ủy quyền) với bên nhận tặng cho là bà H nhưng thực chất là ông Tr, bà H nhận chuyển nhượng nhà đất của ông L, bà D với giá 6.200.000.000đồng, giá này phù hợp với biên bản xác minh giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là 30.000.000đồng/m^2. Bản thân ông Th là người được ông L, bà D ủy quyền cũng thừa nhận việc khi ký hợp đồng tặng cho 02 thửa đất nêu trên từ ông L, bà D sang cho bà H là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, thực tế là chuyển nhượng nhà đất và ông Tr, bà H đã thanh toán đủ 6.200.000.000đồng cho bà D, ông L. Như vậy những hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bên tặng cho ông Th (người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D) với bên nhận tặng cho bà H, ông Tr đều là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 882 và thửa đất số 883 giữa ông L, bà D với ông Tr, bà H. Do đó, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu".* Như vậy có đủ cơ sở khẳng định hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC- SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD trong đó bên tặng cho là ông Bùi Văn Th (ông Th được ông L, bà D ủy quyền) bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H ngày 13/4/2015 do Văn phòng công chứng Z lập là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: "*giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan"*. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D với ông Tr, bà H đối với thửa đất số 882 và thửa đất số 883 (*hợp đồng bị che giấu bởi hợp đồng tặng cho*). Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã làm thủ tục và được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 882 và thửa đất số 883 nhưng thực tế bà D ông L không chịu bàn giao nhà đất. Bà D, ông L vẫn là người quản lý và trực tiếp sử dụng toàn bộ tài sản và đóng thuế đất. Vì vậy, ngày 08/10/2015, ông Tr, bà D cùng ông Th đã thỏa thuận trả tiền mua đất với nội dung "*Do nhu cầu cần thiết bên bán không thể giao tài sản cho bên mua nên hai bên thống nhất phương thức trả*

lại số tiền bên bán đã nhận bên mua bao gồm gốc và lãi như sau: Phân kỳ trả nợ gốc vào ngày 08/10/2015 trả 100.000.000đ các kỳ hạn tiếp theo là 03 tháng một lần, mỗi lần 100.000.000đ tổng các kỳ trả nợ là 20 lần thanh toán được 2.000.000.000đ, số tiền còn lại 4.200.000.000đ sẽ thanh toán vào kỳ thứ 21...". Điều này thể hiện, việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên giữa các bên với giá 6.200.000.000đồng là có thật. Tuy nhiên, trên thực tế ông L, bà D không bàn giao tài sản cho ông Tr, bà H và tại biên bản thỏa thuận trả tiền mua đất ngày 08/10/2015, ông Tr, bà D cùng ông Th đã đồng ý chấm dứt giao dịch này đồng thời chốt phương án trả nợ số tiền mua đất nhưng bà D không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều đề nghị tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D với ông Tr, bà H là vô hiệu. Như vậy, về mặt ý chí chủ quan các bên không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch và về mặt thực tế giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể thực hiện được vì ông L, bà D không chịu bàn giao tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D với ông Tr, bà H là vô hiệu. Từ phân tích như trên thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi quyền, nghĩa vụ giữa các bên tham gia... các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án này, mặc dù giấy chứng nhận đứng tên bà H nhưng bà H chưa được nhận bàn giao nhà đất nên bà H không phải hoàn trả gì cho ông L, bà D. Bà D cho rằng chỉ nợ của ông Tr bà H số tiền 2.600.000.000đồng và số tiền này là nợ cá nhân của bà D, ông L không liên quan đến số tiền này. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Bùi Thị D đều thừa nhận chữ ký, chữ viết "Dung - Bùi Thị D" tại Giấy nhận tiền mua đất đề ngày 31/7/2015 và Biên bản thỏa thuận trả tiền mua đất đề ngày 08/10/2015 là đúng chữ ký, chữ viết của mình. Bà D cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện tại thời điểm bà ký vào các tài liệu, chứng cứ trên là do bị đe dọa, ép buộc hay hạn chế khả năng nhận thức, làm chủ hành vi. Bà D và ông L đều khẳng định việc mua bán, nhận tiền với ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H thì không liên quan gì đến ông L. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà D và ông L đều khẳng định ông bà có ký 02 hợp đồng ủy quyền số 592 và số 594 ngày 16/4/2014 tại Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Vĩnh Phúc với nội dung ông L và bà D ủy quyền cho ông Bùi Văn Th được toàn quyền định đoạt bao gồm: Thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng đối với thửa đất số 882 và thửa đất số 883. Thực tế toàn bộ việc mua bán tài sản, nhận tiền của bà D thì đều có chữ ký xác nhận của ông Th với tư cách "Đại diện giao dịch bên bán". Vì vậy việc bà D và ông L cho rằng ông L không biết, không liên quan đến việc nhận tiền của ông Tr, bà H

là không có căn cứ, mà có căn cứ khẳng định vợ chồng ông L, bà D nhận số tiền 6.200.000.000đồng của ông Tr và bà H. Do đó cấp sơ thâm buộc ông L, bà D phải trả ông Tr, bà H số tiền 6.200.000.000 đồng là phù hợp.

Xét lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D với ông Tr, bà H thấy rằng: Trên cơ sở thỏa thuận mua bán đất giữa vợ chồng ông L, bà D với ông Tr bà H, ông Th với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông L (do lúc này ông L đang chấp hành án phạt tù) thay vì ký hợp đồng chuyển nhượng như đúng bản chất giao dịch, các bên ký hợp đồng tặng cho 02 thửa đất nêu trên cho bà H nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Khi ký hợp đồng, các bên đều nhận thức và biết việc thực hiện giao dịch này là trái pháp luật nhưng vẫn thực hiện, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là tương đương và mỗi bên phải chịu 50% trách nhiệm tương ứng với thiệt hại do các bên gây ra. Tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất trên hai bên thống nhất thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 6.200.000.000đồng, phía bên nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền trên. Ngày 13/8/2020 Hội đồng định giá định giá tổng giá trị tài sản tranh chấp là 10.320.000.000đồng. Như vậy xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 4.120.000.000đồng; ông Tr bà H phải chịu thiệt hại tương đương với lỗi 50% của số tiền 4.120.000.000đồng = 2.060.000.000đồng, ông L, bà D phải bồi thường thiệt hại tương ứng với 50% số tiền 4.120.000.000đồng = 2.060.000.000đồng. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L, bà D phải trả lại cho nguyên đơn ông Tr, bà H 2.060.000.000đồng tiền bồi thường thiệt hại do có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án tòa án cấp sơ thẩm có thụ lý yêu cầu phản tố của ông L và bà D, tuy nhiên xem xét thấy rằng đây không phải là yêu cầu phản tố mà chỉ là ý kiến phản bác của bị đơn đối với nguyên đơn nên cấp sơ thẩm không xem xét và đình chỉ đối với yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

[4] Quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm còn một số sai sót nhưng đã được cấp phúc thẩm khắc phục như sau:

[4.1] Cấp sơ thẩm không xem xét đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Th (người được bà D, ông L ủy quyền) với bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr bà Bùi Thị H số 130.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 131.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD được công chứng tại Văn Phòng công chứng J, nay là Văn Phòng công chứng J là giải quyết vụ án không triệt để. Để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị D và ông Bùi Văn L với ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H thì cần phải xem xét giải quyết tất cả các hợp đồng tặng cho ký giữa ông

Th (người được bà D, ông L ủy quyền) với ông Tr, bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tr và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố các giao dịch tặng cho nhà đất là vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tr khai Hợp đồng tặng cho ghi tên 02 vợ chồng ông thì phần của ông bị mất thuế nên ông Th và bà H ký lại hợp đồng chỉ tặng cho bà H. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các Hợp đồng tặng cho và lấy lời khai cũng như đưa Văn Phòng công chứng J vào tham gia tố tụng nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là thiếu sót. Vì bản chất 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Th (người đại diện của bà Bùi Thị D và ông Bùi Văn L) với bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr bà Bùi Thị H số 130.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 131.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD được công chứng tại Văn Phòng công chứng J cũng bị vô hiệu giống 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC và số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2015 do Văn phòng công chứng Z vì các hợp đồng cùng nội dung, cùng đối tượng nhà đất, chỉ khác văn phòng công chứng và bản chất là giả tạo, che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất. Việc sai sót này của sơ thẩm được cấp phúc thẩm khắc phục, tuyên bố tất cả các hợp đồng tặng cho trên đều vô hiệu để vụ án được giải quyết triệt để, tránh phát sinh vụ án khác. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng tặng cho vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[4.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 512325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00329 đối với thửa đất số 882 tờ bản đồ số 05 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 512323, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00327 đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 05 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 29/5/2015 đứng tên Bùi Thị H tại Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Quá trình giải quyết, đương sự đã nộp cho Tòa án và được lưu giữ trong hồ sơ. Đây là tài liệu cần được lưu giữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc nên cần giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc để lưu giữ theo quy định pháp luật.

[4.3] Tại phần quyết định Bản án sơ thẩm tuyên: Buộc vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D phải trả cho vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H số tiền 8.260.000.000đồng. Sau khi vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H thì ông L, bà D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 882, và thửa đất số 883 tại 1 xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Cấp sơ thẩm tuyên như vậy là không đúng và ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự. Ông L, bà D có nghĩa vụ phải trả cho

ông Tr, bà H số tiền 8.260.000.000đồng và ông L, bà D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 882 và thửa đất số 883 tại 1 xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc như hiện trạng ban đầu là hai nội dung độc lập không liên quan đến nhau. Do đó cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông L, bà D phải trả cho ông Tr, bà H số tiền 8.260.000.000đồng và ông L, bà D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 882 và thửa đất số 883 tại 1 xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc như hiện trạng ban đầu để đảm bảo quyền lợi của các đương sự và bản án có hiệu lực được thi hành.

[4.4] Về lãi suất chậm trả, các bên không thỏa thuận nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019 /NQ-HĐTP ngày 11/9/2019, cấp sơ thẩm tuyên "Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tr và bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông L và bà D không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015" là chưa chính xác. Cấp phúc thẩm sửa lại: "Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tr và bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông L và bà D không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi 10% theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015".

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp. Do vậy, kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận. Tuy nhiên quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm còn một số sai sót nhưng tại phiên tòa cấp phúc thẩm khắc phục và sửa Bản án sơ thẩm để Bản án được thi hành theo đúng pháp luật và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Mặc dù kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nhưng cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Bùi Thị D và ông Bùi Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Nguyên đơn, ông Lê Văn Tr rút kháng cáo tại phiên tòa nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Tr.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D.

Sửa Bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1 Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 155.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2015 lập tại Văn phòng công chứng Z giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Th (người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D) với bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H vô hiệu.

1.2 Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 161.2015/HĐTC, quyển số 01.2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2015 lập tại Văn phòng công chứng Z giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Th (người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D) với bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị H vô hiệu.

1.3 Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD ngày 23/01/2015 lập tại Văn Phòng công chứng J, nay là Văn Phòng công chứng J giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Th (người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D) bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H vô hiệu.

1.4 Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 131.2015/HĐTC; quyển số 01.2015 /HĐGD ngày 23/01/2015 lập tại Văn Phòng công chứng J, nay là Văn Phòng công chứng J giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Th (người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D) bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Tr và bà Bùi Thị H vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D phải trả cho ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị H số tiền 8.260.000.000đồng (*Tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng*). Trong đó tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 6.200.000.000đồng (*Sáu tỷ hai trăm triệu đồng*) và tiền bồi thường thiệt hại là 2.060.000.000đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tr và bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông L và bà D không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi

suất 10% theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 512325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00329 đối với thửa đất số 882 tờ bản đồ số 05 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 512323, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00327 đối với thửa đất số 883 tờ bản đồ số 05 đều tại Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 29/5/2015 đứng tên Bùi Thị H cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc để lưu giữ theo quy định pháp luật. (đã trả tại phiên tòa phúc thẩm)

2.3. Ông Bùi Văn L, bà Bùi Thị D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 882, tờ bản đồ số 05 diện tích 120,1m^2 và thửa đất số 883, tờ bản đồ số 05 diện tích 120,1m^2 ở Thôn X, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D phải chịu 116.260.000đồng (*Một trăm mười sáu triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng*) tiền án phí nhưng được trừ 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp đối với yêu cầu phản tố tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/004934 ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Ông L bà D còn phải nộp 115.260.000đồng (*Một trăm mười năm triệu hai trăm sáu mười nghìn đồng*) tiền án phí.

Ông Lê Văn Tr phải chịu 73.200.000đồng (*Bảy mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền án phí đối với phần yêu cầu không được tòa án chấp nhận, nhưng được trừ đi 57.400.000đồng (*Năm mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/002013 ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Ông Tr còn phải nộp 15.800.000đồng (*Mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền án phí.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị D không phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005612 ngày 16/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông Lê Văn Tr phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí, nhưng được trừ vào 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 0005613 ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS Huyện V;
- Các đương sự;
- Sở tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Phúc
- Lưu: HS, HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh