TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 226/2017/DSPT Ngày: 19/12/2017 *V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Bà Trần Thị Liên Anh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngoan – Kiểm sát viên.

Ngày 19/12/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2017/DSPT ngày 15/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 359/2017/QĐ-PT ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trương Văn Th**, sinh năm 1968. (Có mặt)
Trú tại: Xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội

Bị đơn: Bà **Lưu Thị Hoàng M,** sinh năm 1978. (Xin vắng mặt)
Hộ khẩu thường trú tại: phường ĐG, quận L B, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969. (Vắng mặt)
2. Anh Trương Văn Q, sinh năm 1990. (Có mặt)
3. Chị Trương Thị Q, sinh năm 1993. (Vắng mặt)
4. Anh Trương Văn Q1, sinh năm 1995. (Vắng mặt)
5. Chị Trương Thị T, sinh năm 1999. (Vắng mặt)
6. Chị Dương Thị Minh T, sinh năm 1996 . (Vắng mặt)
Cùng trú tại: Xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội
7. Văn phòng Công chứng Trung Tâm.
Địa chỉ: huyện ĐA, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn C, Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn văn T, sinh năm 1978. (Vắng mặt)
Trú tại: Xã KN, huyện ĐA, Hà Nội.

Người kháng cáo: Bà Lưu Thị Hoàng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2016 và các bản tự khai tiếp theo nguyên đơn, ông Trương Văn Th trình bày:

Gia đình ông có thửa đất số 57, tờ bản đồ số 03, diện tích 532,6 m^2 tại xã BH, huyện ĐA, Hà Nội. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 25/12/1997 mang tên hộ gia đình ông Trương Văn Th. Cuối năm 2015 gia đình ông có ý định tách 01 phần diện tích đất cho con trai là Trương Văn Q nhưng do gia đình không hiểu biết nên có nhờ ông Bùi Đức T, sinh năm 1984 ở xã VN, huyện ĐA, Hà Nội và bà Bùi Thị H, sinh năm 1981 ở xã BH, huyện ĐA, Hà Nội làm giúp thủ tục. Sau đó ông T, bà H hướng dẫn gia đình ông đến văn phòng công chứng ký các văn bản giấy tờ, lúc đó gia đình ông không biết những văn bản ký đó là gì, gia đình ông không giữ bản công chứng nào. Sau đó, do nghi ngờ có sự gian dối trong việc công chứng nên ông đến văn phòng công chứng Trung Tâm xin sao tài liệu thì được biết văn bản ông ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của gia đình ông cho bà Lưu Thị Hoàng M, sinh năm 1978 ở tại Phường ĐG, quận LB, Hà Nội. Thực tế ông không biết bà M là ai. Gia đình ông không có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất, ông không nhận bất kỳ đồng tiền nào của bà M. Khi biết sự việc, ngày 19/12/2015 ông đã làm đơn gửi văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đề nghị ngừng thủ tục sang tên cho bà M thửa đất số 57, tờ bản đồ số 03 tại thôn TP, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội của gia đình ông. Ngày 29/6/2016 văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đã có văn bản số 11689 trả lời và thông báo dừng việc sang tên thửa đất cho bà M. Hiện nay thửa đất số 57, tờ bản đồ số 03 tại thôn TP, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội vẫn mang tên hộ gia đình ông và gia đình ông đang trực tiếp quản lý và sử dụng.

Ông không biết mặt bà Lưu Thị Hoàng M, chưa bao giờ gặp bà M. Mọi vấn đề đều do ông T hướng dẫn. Có lần ông T dẫn ông đến văn phòng công chứng Trung tâm để ký. Ông không nhận bất kỳ đồng nào của bà M trong việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. Ông không có nhu cầu chuyển nhượng đất nên không có sự thỏa thuận giá cả, không biết nội dung các văn bản ký. Trước đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông không cầm cố cho bất kỳ ai, không phải chuộc ở đâu về. Việc bà M khai giao cho gia đình ông 500.000.000 đồng cũng như bỏ tiền ra chuộc sổ đỏ của gia đình ông hết 110.000.000 đồng là không đúng. Quan hệ giữa bà Mvới bà H như thế nào ông không biết. Ngay sau khi ký vào các giấy tờ ở văn phòng công chứng, ông nghi ngờ bị anh T lừa nên ngày 19/12/2015 ông đã có đơn gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đông Anh, Hà Nội đề nghị ngừng mọi giao dịch liên quan đến thửa đất của gia đình ông. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và Chi nhánh Đ A đã có văn bản trả lời ông đầy đủ.

Nay ông đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm giữa ông với bà Lưu Thị Hoàng M. Ông không có lỗi, ông không nhận tiền của bà M nên không có nghĩa vụ phải trả lại bà M 500.000.000 đồng như lời khai của bà M.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông thì ông giao cho ông T khi đến văn phòng công chứng ký các giấy tờ, hiện nay ông không biết ai cầm sổ đỏ của gia đình ông.

Bị đơn bà Lưu Thị Hoàng M trình bày:

Bà không có mối quan hệ quen biết với ông Trương Văn Th, sinh năm 1968 ở thôn TP, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội. Bà là người buôn bán bất động sản, cuối năm 2015 qua sự môi giới của bà Bùi Thị H, sinh năm 1981 ở xã BH, huyện ĐA, Hà Nội nên bà có nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông Th. Cụ thể, ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm bà và ông Trương Văn Th lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 57, tờ bản đồ số 03, diện tích 532,6m^2 tại thôn TP, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 25/12/1997 mang tên hộ gia đình ông Trương Văn Th. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 1,5 tỷ đồng. Việc thỏa thuận này không bằng văn bản, chỉ nói miệng. Giá thể hiện trong hợp đồng công chứng là 500 triệu đồng. Lý do ghi 500 triệu đồng nhằm mục đích để giảm tiền nộp thuế. Số tiền thực tế bà đã giao cho ông Th ngay sau khi ký hợp đồng là 500 triệu đồng. Việc bà giao 500 triệu đồng cho ông Th không có giấy tờ gì, giao tại quán cà phê gần văn phòng công chứng Trung Tâm và số tiền 500 triệu đồng được giao cùng ngày 10/12/2015, sau khi ký hợp đồng công chứng. Ông Th và con trai ông Th là anh Q trực tiếp nhận 500 triệu đồng của bà, có sự chứng kiến của bà Bùi Thị H. Để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th bà phải trả tiền môi giới cho bà Bùi Thị H 170 triệu đồng và phải bỏ ra 110 triệu đồng để chuộc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th cầm cố cho 01 người ở địa bàn huyện T T, Hà Nội. Bà không biết rõ nhân thân của người cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, bà chỉ biết tên là N A, không biết địa chỉ cụ thể. Việc bà giao tiền môi giới cho bà H cũng như số tiền chuộc sổ đỏ của ông Th không có giấy tờ gì thể hiện. Sau đó do bà bị bắt tạm giam nên chưa hoàn thiện được thủ tục sang tên, thửa đất chưa sang tên bà, gia đình ông Th vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất từ trước đến nay, chưa bàn giao cho bà.

Nay ông Trương Văn Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2789/2015/HĐCN ngày 10/12/2015 giữa ông Trương Văn Th với bà thì bà nhất trí vì bà không có khả năng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu ông Trương Văn Th phải trả lại bà số tiền đã nhận là 500 triệu đồng. Bà không có tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho tòa án. Bà không có lỗi gì trong việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 03, diện tích 532,6m^2 tại thôn TP, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội. Bà không có tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho tòa án.

Đối với tiền môi giới 170 triệu đồng bà giao cho bà H và số tiền 110 triệu đồng chuộc sổ đỏ của ông Th bà không yêu cầu tòa án giải quyết, tự bà giải quyết với nhau, nếu sau này có yêu cầu bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bà bị bắt tạm giam từ ngày 18/01/2016 và đã bị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm ngày 01/4/2016 với mức án chung thân về tội "lừa đảo chiếm đoạt tài sản", hiện đang chờ xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Bà xin vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng của tòa án do bà đang bị tạm giam.

Ngoài ra bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trương Văn Q (con trai ông Th) trình bày: nhất trí lời trình bầy của ông Th.

- Bà Nguyễn Thị L, anh Trương Văn Q1, chị Trương Thị Q, chị Trương Thị T, chị Dương Thị T đều nhất trí với lời khai của ông Trương Văn Th.

- Văn phòng công chứng Trung Tâm có quan điểm: Hợp đồng công chứng số 2789/2015/HĐCN ngày 10/12/2015 của Văn phòng công chứng Trung Tâm được thực hiện có đầy đủ các tài liệu theo quy định, hai bên ký tên điểm chỉ đầy đủ vào hợp đồng, hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng, được công chứng viên giải thích rõ toàn bộ nội dung, cũng như quyền, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng để làm bằng chứng.

*** Người làm chứng bà Bùi Thị H trình bày:**

Bà và gia đình ông Trương Văn Th và bà Lưu Thị Hoàng M cùng ông Bùi Đức T không có quan hệ quen biết. Giữa bà và những người này không có mâu thuẫn gì.

Bà không giới thiệu việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Th và bà Lưu Thị Hoàng M. Bà cũng không chứng kiến, không biết thỏa thuận cụ thể việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 03, diện tích 532,6m^2 tại thôn Th Ph xã B H huyện Đ A, Hà Nội giữa ông Th và bà M. Bà không biết trước thời điểm 10/12/2015 ông Th có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất của gia đình ông Th cho ai. Bà M có phải bỏ tiền ra chuộc sổ đỏ của gia đình ông Th hay không bà cũng không biết. Bà không môi giới chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Th với bà M. Việc bà M khai trả cho bà 170 triệu đồng tiền môi giới là không đúng. Bà không chứng kiến cũng như không biết việc bà M có giao cho gia đình ông Th 500 triệu đồng hay không, giao ngày nào bà cũng không biết. Bà không liên quan gì đến việc chuyển nhượng hay mua bán đất giữa gia đình ông Th và bà M.

- Đối với người làm chứng là ông Bùi Đức T: Tòa án cùng chính quyền địa phương nhiều lần đến nhà ông T để tiến hành ghi lời khai của ông T nhưng ông T đều không có mặt tại nhà. Theo địa phương cung cấp thì ông Bùi Đức T thường xuyên vắng mặt tại địa phương, địa phương không biết ông T đi đâu, làm gì.

Bản án số 02/2017/DSST ngày 24/3/2017 Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Lưu Thị Hoàng M.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2789/2015/HĐCN ngày 10/12/2015 lập tại văn phòng công chứng Trung Tâm giữa ông Trương Văn Th với bà Lưu Thị Hoàng M đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 03, diện tích 532,6 m^2 tại thôn TP, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội.

Hộ gia đình ông Trương Văn Th có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 03, diện tích 532,6 m^2 tại thôn TP, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Lưu Thị Hoàng M có đơn kháng cáo: Yêu cầu ông Th trả lại cho bà số tiền 500 triệu đồng và bà sẽ hoàn trả ông Th giấy tờ nhà đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác, Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn kháng cáo xin vắng mặt tại phiên tòa và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà M là hợp pháp, còn trong thời hạn luật định. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Về nội dung: Bà M khẳng định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà đã trả ông Th 500.000.000 đồng, do không có khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông Th trả lại 500.000.000đ. Đây là yêu cầu phản tố của bà M nên Tòa án sơ thẩm cần làm thủ tục để thụ lý yêu cầu phản tố này. Mặc dù, trong phần nhận định Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét đến nội dung này nhưng lại không quyết định là thiếu sót.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông Đoàn Văn T có đến Tòa án khai: Ngày 11/12/2015, ông Đoàn Văn T đã đặt cọc cho bà M1 tỷ đồng để mua lại diện tích đất bà M đã mua của gia đình ông Th. Bà M đã giao toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông Đoàn Văn T. Nay ông Đoàn Văn T yêu cầu được tham gia tố tụng và xuất trình các tài liệu liên quan đến vụ án. Đây là tình tiết mới mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm số 02 ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai bà M tại trại tạm giam. Bà M có ý kiến: Ngày 11/12/2015 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, thành phố Hà Nội bà và ông Đoàn Văn T có lập "Hợp đồng đặt cọc" với số tiền 1 tỷ đồng để cam kết chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất tranh chấp trong vụ án cho ông Đoàn Văn T, "Giấy biên nhận" số tiền 1 tỷ đồng do ông Đoàn Văn T giao và "Hợp đồng ủy quyền" có chứng thực của công chứng viên với nội dung bà ủy quyền cho ông Đoàn Văn T thay mặt mình làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất bà mua của ông Th tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bà đã giao cho ông Đoàn Văn T toàn bộ giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T, chứng minh thư, hộ khẩu gia đình, hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà M, Hợp đồng ủy quyền của gia đình ông Th cho ông Th để thực hiện việc chuyển nhượng…Tất cả các văn bản này đều là bản gốc). Đồng thời do thời điểm đó diện tích nhà đất chuyển nhượng vẫn do gia đình ông Th quản lý nên giữa bà với ông Th còn ký "Hợp đồng thuê nhà ở" ngày 11/12/2015 với nội dung bà M đồng ý cho gia đình ông Th thuê lại toàn bộ nhà đất trong thời hạn 01 năm, bản gốc bà Mcũng đưa cho ông Đoàn Văn T giữ.

Về số tiền 1 tỷ đồng ghi tại "Hợp đồng đặt cọc" và "Giấy biên nhận" với ông Đoàn Văn T thì bà M khai bao gồm: Tiền lãi của tiền vay + 85 triệu đồng nộp thuế

chuyển quyền sử dụng đất + 30 triệu tiền dịch vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận và 500 triệu đồng mà bà đã giao cho ông Th. Nay bà yêu cầu ông Trương Văn Th phải thanh toán khoản tiền 500 triệu đồng cho ông Đoàn Văn T và ông Đoàn Văn T có trách nhiệm hoàn trả các giấy tờ cho gia đình ông Th. Việc ông Đoàn Văn T đòi bà số tiền 1 tỷ đồng hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất thì bà không chấp nhận vì giữa bà với ông Đoàn Văn T chỉ là quan hệ vay nợ không phải là quan hệ mua bán đất và đề nghị Tòa án đưa ông Đoàn Văn T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại TANDTP Hà Nội, ông Đoàn Văn T có lời khai: Do có nhu cầu mua đất, ông được biết bà M đang có nhu cầu bán thửa đất bà mua của ông Th nên đặt vấn đề mua lại. Ông đã được bà M dẫn đi xem thửa đất, nhà xây dựng trên đất và gặp chủ sử dụng đất là ông Th, con ông Th. Con ông Th có nói "Chị cứ hoàn tất thủ tục mua bán đất, còn sau đó bán cho ai thì tùy". Sau đó hai bên thống nhất giá mua thửa đất là 1,2 tỷ đồng. Ngày 11/12/2015, ông và bà M đã ký kết "Hợp đồng đặt cọc" với số tiền 1 tỷ đồng để cam kết chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất tranh chấp trong vụ án, "Giấy biên nhận" số tiền 1 tỷ đồng; "Hợp đồng ủy quyền" và nhận từ bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh thư các thành viên của gia đình ông Th, hộ khẩu gia đình ông Th, hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đất vẫn do gia đình ông Th quản lý nên ông đã yêu cầu ông Th ký kết "Hợp đồng thuê nhà ở" cùng ngày 11/12/2015 tại phòng công chứng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông không biết và không được tham gia, quyết định của bản án sơ thẩm đã ảnh hưởng đến quyền lợi và số tiền của ông. Ông yêu cầu Tòa án đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án để đảm bảo quyền lợi của ông và số tiền đặt cọc mua thửa đất trên.

Như vậy, cần làm rõ có việc bà M dẫn ông Đoàn Văn T đến gặp ông Th để xem xét đất tranh chấp không?, có việc ông Th và con trai hướng dẫn ông Đoàn Văn T xem đất để mua bán như ông Đoàn Văn T trình bày không? Giữa bà M và ông Th có giao kết hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của ông Đoàn Văn T không? Thực tế quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà giữa ông Th với bà M đều diễn ra tại phòng công chứng. Mặt khác "Hợp đồng ủy quyền" ngày 26/11/2015 được ký kết giữa bên ủy quyền là các thành viên gia đình ông Th và bên được ủy quyền là ông Th trong đó nội dung ủy quyền tại Điều 2 của hợp đồng không đề cập gì việc ủy quyền tách thửa như nguyên đơn trình bày mà chỉ đề cập "ký kết hợp đồng, được quyền chuyển nhượng, cho thuê thửa đất trên…", cần phải làm rõ việc mua bán nhà đất giữa ông Th và bà M do các bên tự nguyện hay như lời trình bầy của nguyên đơn do bị lừa và làm rõ có việc bà M giao cho ông Th 500 triệu đồng không?

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tại Tòa án cấp sơ thẩm: Bị đơn khai đã giao cho nguyên đơn 500 triệu đồng và yêu cầu nguyên đơn trả số tiền này. Nguyên đơn khai không nhận đồng nào từ bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lời khai của bị đơn không có căn cứ nên không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn (bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại 500.000.000 đồng). Tại phần quyết định của bản án không tuyên bác yêu cầu này của bị đơn và không tuyên bị đơn phải chịu án phí DSST theo giá ngạch.

Mặt khác Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không xác định được người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) nên đã tuyên "Hộ gia đình ông Trương Văn Th có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất…" nhưng nay đã xác định được ông Đoàn Văn T là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ chứng minh thư, hộ khẩu gia đình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Th… thông qua Hợp đồng ủy quyền công chứng giữa bà M và ông Đoàn Văn T. Vì vậy cần phải đưa ông Đoàn Văn T vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do vậy, cần phải hủy án sơ thẩm để điều tra, xác minh làm rõ những nội dung trên, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông Đoàn Văn T và các đương sự, đây là những tình tiết mới xuất hiện tại cấp phúc thẩm.

- Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Bà M bị tạm giam khi kháng cáo bản án sơ thẩm nên đã không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên bà M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/20146/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Hủy bản án sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền xử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trương Văn Th và bị đơn bà Lưu Thị Hoàng M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh, Hà Nội;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu VP+HS

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

MAI TIẾN DŨNG