

Số:103/2020/DS-PT

Ngày: 26/6/2020

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân;

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Mạnh Hùng ;

Ông Võ Hồng Sơn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 105/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh A.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4419/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 06 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà B, sinh năm 1974

Nơi ĐKKHKT: 37C, ô 20, đường D, tổ 37 phường A2, thành phố A1, tỉnh A1;

Chỗ ở hiện nay: Số 11/89 đường A3, tổ 5 phường A4, thành phố A1, tỉnh A1; có mặt.

Bị đơn: Bà H, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A; có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông L - Luật sư văn phòng luật sư số 1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh X1.

Địa chỉ: số 14, đường P1, phường O, Thành phố I1, tỉnh X1; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Q, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 11/89 đường A3, tổ 5 phường A4, thành phố A1, tỉnh A1 ; vắng mặt.

2. Bà S, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 11C/42/253 đường T, tổ 9 phường U, thành phố A1, tỉnh A1.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông V, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn O1, xã K1, huyện K2, tỉnh X1 ; vắng mặt.

3. Bà M, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A ; vắng mặt.

4. Văn phòng công chứng K3.

Người đại diện theo pháp luật: Bà N. Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- Địa chỉ: Số 174, tổ 23 phường K4, thành phố A, tỉnh A; có mặt (vắng mặt khi tuyên án)

5. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông X; Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện K;

- Người đại diện theo ủy quyền: ông Y; Chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện K; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ngân hàng Q1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông P - Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Q1

Người đại diện theo ủy quyền: Bà B - Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Q1; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Bà C, sinh năm: 1990; ĐKHKTT: Tổ dân phố Cơ Quan, thị trấn K, huyện K, tỉnh A; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản ghi lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn chị B trình bày:

Năm 2010, vợ chồng chị B và anh Q được bà S (mẹ chị B) tặng cho một thửa đất số 97 ở bản đồ số 32 với diện tích 114 m², tại tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A. Ngày 25/02/2010, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 773012, số cấp GCNQSDĐ CH0003 cho vợ chồng chị B.

Năm 2011, chị gái B là chị M mượn vợ chồng chị B thửa đất trên làm nhà cấp 4 mái lợp tôn trên diện tích khoảng 40m² để kinh doanh; từ tháng 6 năm 2012 do vợ chồng B ở A1 nên có nhờ chị M trông nom và quản lý đất hộ vợ chồng B.

Ngày 28/02/2014, vợ chồng chị B đến Văn phòng công chứng D, địa chỉ số 26 phố E, phường E1, thành phố A1 tỉnh A1 làm hợp đồng ủy quyền cho bà S bán nhà, chuyển nhượng thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA773012 hợp đồng công chứng là 2857, quyền 03TP/CC/SCC/HĐGD; điều kiện kèm theo là phải thông báo cho bên thứ ba (Vợ chồng B yêu cầu mẹ là bà S khi bán phải báo cho bên thứ ba là chị M vì chị M đã xây nhà cấp 4 trên đất đó, hiện đang làm địa điểm kinh doanh).

Ngày 06/3/2014, bà S đã lập hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên với giá 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng) cho chị H và tiến hành công chứng tại Văn phòng công chứng K3.

Vợ chồng chị B đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố A tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2014 lập tại Văn phòng công chứng K3 là vô hiệu đã được Tòa án hai cấp tỉnh A giải quyết, đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG684728 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 mang tên H, buộc chị H phải trả lại cho vợ chồng chị B thửa đất số 97, tờ bản đồ 32, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A.

Nay, vợ chồng chị B đề nghị Tòa án buộc chị H phải trả lại cho vợ chồng chị thửa đất số 97, tờ bản đồ 32 với diện tích 114m², địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG684728 số vào sổ CH00732 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 mang tên H.

Bị đơn H trình bày: Vào đầu năm 2014, chị đã trực tiếp lên trung tâm đầu giá tỉnh A thì biết bà S là người bán đất, sau khi thỏa thuận xong chị và bà S tiến hành chuyển nhượng mảnh đất số 97, tờ bản đồ 32 với diện tích 114m². Để giảm bớt chi phí chị và bà S đã đến Văn phòng công chứng K3 tỉnh A để làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 16/4/2018, chị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay đã làm nhà và sinh sống tại đó. Chị B và anh Q khởi kiện chị không nhất trí vì sau khi mua đất chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp phép xây dựng và làm nhà kiên cố.

Anh Q trình bày: Nhất trí nội dung chị B trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết đúng như yêu cầu khởi kiện.

Chị M trình bày:

Cuối năm 2010 chị có mượn của chị B mảnh đất trên để làm địa điểm kinh doanh đến năm 2012 và đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, tháng 5/2014 chị H cùng Ủy ban nhân dân thị trấn K yêu cầu vợ chồng chị chuyển giao ranh giới đất nhưng chỉ là người mượn đất nên chị không có quyền chuyển giao đất, sau đó Ủy ban nhân dân thị trấn đã lập biên bản vì vợ chồng chị không hợp tác. Hỏi chị B thì được trả lời là đã ủy quyền cho mẹ giao dịch và mua bán thửa đất trên và chỉ bán đất cho người khác nếu chị M không mua. Chị H nhiều lần thuê người đến tại quán bán hàng của gia đình chị dọa nạt và đập phá, ngày 10/10/2014 đã hủy hoại toàn bộ căn nhà cấp 4 của chị xây, hàng hóa và nhiều thứ khác bị hư hỏng không sử dụng được. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng như đề nghị của B. Chị M đã khởi kiện chị H ra Tòa án về việc bồi thường thiệt hại và

đã được tòa án 2 cấp tỉnh A xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện tại các bản án số 76/DS-ST ngày 09/10/2008 và Bản án số 29/DSPT ngày 21/5/2019.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện K:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà S và chị H và được Văn phòng công chứng K3 tỉnh A công chứng số 1.93, quyền số 01/HĐCNQSDĐ ngày 06/3/2014. Nay văn bản công chứng trên bị Tòa án nhân dân tỉnh A tuyên vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên không được coi là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Ủy ban nhân dân huyện K có quan điểm như sau: Do các bên vi phạm về hình thức hợp đồng nên nếu quá trình giải quyết vụ án các đương sự thỏa thuận ký kết hợp đồng không thay đổi về nội dung hợp đồng, đảm bảo hình thức theo đúng quy định để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Nếu các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và bà H bị vô hiệu thì UBND huyện K sẽ dựa trên kết quả xét xử của Tòa án có hiệu lực pháp luật để xem xét đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H nêu trên.

Đại diện Văn phòng công chứng K3 trình bày:

Ngày 06/3/2014, Văn phòng công chứng K3 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất. Ngày 27/6/2016, Tòa án nhân dân tỉnh A tuyên hợp đồng vô hiệu. Văn phòng công chứng K3 có quan điểm không nhất trí bồi thường bất cứ chi phí nào. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng Q1 - Chi nhánh A trình bày:

Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A và tài sản khác gắn liền với đất số BG684728 là tài sản được thế chấp tại Ngân hàng Q1 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà H, theo các Hợp đồng tín dụng số 11696J7.520.3226990.TD, ngày 27/4/2017, số tiền vay: 500.000.000 VNĐ (Năm trăm triệu đồng chẵn), Ngày 27/04/2017, MB đã giải ngân cho bên vay số tiền 500.000.000 VNĐ; Hợp đồng tín dụng số 741277.18.520.3226990.TD ngày 18/05/2018 số tiền vay là 200.000.000 VNĐ (Hai trăm triệu đồng chẵn), Ngày 18/05/2018, Ngân hàng Q1 đã giải ngân cho bên vay số tiền 200.000.000 VNĐ. Ngày 24/5/2019 bà H đã trả hết nợ và Ngân hàng đã giải chấp tài sản đảm bảo theo quy định.

Chị C trình bày:

Tháng 11/2017 chị có thuê lại của chị H diện tích đất thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 32 tại tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A. Hai bên lập hợp đồng viết tay với nhau, khi chị thuê thì trên diện tích đất này đã được lợp mái tôn, có cửa cuốn và thỏa thuận thuê với mức giá 1.500.000 đồng/tháng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) với thời hạn là 05 năm (từ ngày 01/11/2017 - 01/11/2021), hình thức thanh toán là 6 tháng trả 1 lần. Sau khi thuê chị phải cải tạo lại toàn bộ để mở Spa, hiện nay diện tích đất này đang có tranh chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 01/02/2019, Tòa án nhân dân tỉnh A đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165, 217, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 256; 265; 266 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 101, 106 Luật đất đai; Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Đình chỉ nội dung khởi kiện của nguyên đơn chị B đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG684728 số vào sổ CH00732 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 mang tên H. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện K thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG684728 mang tên H do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 để cấp lại cho chị B theo quy định.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị B, buộc chị H trả lại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích hiện tại là 99,3 m² (Diện tích cũ là 114 m²), địa chỉ thửa đất - Tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG684728 mang tên H do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà S có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 850.000.000đ (Số tiền được nhận từ hợp đồng đã bị tuyên vô hiệu) và 650.000.000đ (giá trị chênh lệch của thửa đất tại thời điểm hiện tại), tổng cộng là 1.500.000.000đ cho chị H.

- Buộc chị H phải có nghĩa vụ trả trị giá phần diện tích đất chị H đã xây nhà 14,7 m² là 193.421.000đ cho chị B (Theo giá trị thửa đất thời điểm hiện tại các đương sự đã thỏa thuận). Chị H được sử dụng diện tích 14,7 m² đất tại thửa 97, tờ bản đồ số 32 (Hiện nay chị H đã xây nhà kiên cố).

- Buộc chị H phải có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên phần diện tích đất là 99,3m² tại thửa 97, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất - Tổ dân phố I; thị trấn K, huyện K, tỉnh A (Đã được định giá là 46.097.000đ).

- Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/10/2018), bao gồm: 01 cửa cuốn 4 m x 4 m, 01 cửa ngăn sắt hộp 20 x 15, lưới B40 = 9,1 m², mái tôn mạ kẽm + vì

kèo 35 sắt hộp 30 x 60 diện tích 64,6 m² và hệ thống cấp điện ngoài trời, để trả lại diện tích đất cho chị B.

- Buộc chị H phải có nghĩa vụ trả cho chị C số tiền 48.398.000đ (Bốn mươi tám triệu ba trăm chín mươi tám nghìn đồng), (Phần trị giá tài sản là nhà chị C đã sửa chữa để làm dịch vụ Spa).

- Công nhận sự thỏa thuận của chị B và chị C: Chị C được lưu cư trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để chị C tìm nơi kinh doanh mới. Hết thời hạn lưu cư, chị C có nghĩa vụ tháo dỡ phần tài sản đã xây dựng trên thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, (diện tích hiện tại là 99,3 m²), bao gồm: Nền gạch hoa men trắng 50 x 50 = 27 m², tường nhựa = 53 m², cửa kính khung nhôm = 10,7 m², bê phốt phi 80 có 5 tầng = 5m, trần tôn mạ kẽm = 27 m², tường nhựa ngăn 12,5 m², nhà vệ sinh + tắm (thép hộp 2 x 2,5), tường nhựa 2,85m x 1,3m x 3m = 3,7m², tường nhựa = 30m² có 4 mặt không trần và hệ thống cấp điện + nước trong nhà, để trả lại diện tích đất cho chị B.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn H, yêu cầu độc lập của người liên quan S: Không thụ lý yêu cầu phản tố của chị H và yêu cầu độc lập của bà S, giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác với nội dung này cho chị H và bà S nếu có yêu cầu.

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

Ngày 14/2/2019, bị đơn chị H có đơn kháng cáo đề nghị bác đơn của chị B, giữ nguyên hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K đã cấp cho chị H.

Ngày 11/3/2019, người đại diện theo pháp luật của bà S kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, vì không xem xét yêu cầu độc lập của bà S và buộc bà phải thanh toán cho chị H khoản tiền 650.000.000 đồng là không có căn cứ do bà không có lỗi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu.

Chị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, không tuyên bố giao dịch vô hiệu, cần đánh giá xem xét về lỗi của Văn phòng công chứng K3 và bà S, chị B và xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Chị H là người mua ngay tình nên việc phải tháo dỡ tài sản là chị bị thiệt hại, không thể buộc chị phải chịu các chi phí đó. Chị C thuê nhà và tự ý sửa chữa làm phát sinh các tài sản không theo hợp đồng nhưng buộc chị phải bồi thường cho chị C là không đúng. Phần chỉ giới 4x3 = 12 m nhưng buộc trả 14,7 m² là không đúng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Văn phòng công chứng K3 đề nghị xem xét lỗi của văn phòng chỉ là lỗi soạn thảo văn bản, bản chất là bà S và chị B có mâu thuẫn gia đình nên không rõ

ràng trong việc chuyển nhượng đất, chị B có nhiều văn ủy quyền cho bà S làm ảnh hưởng đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phân tích đánh giá các nội dung liên quan đến kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định mức độ lỗi trong vụ án 50% thuộc về Văn phòng công chứng K3; bà S chịu 20%; chị B và chị H mỗi người 15%. Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm cần giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1] Về quan hệ pháp luật: Chị B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị H phải trả lại cho chị B thửa đất số 97, tờ bản đồ 32 với diện tích 114m², địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A. Thửa đất trên là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bị đã tuyên bố vô hiệu tại Bản án sơ thẩm số 78/2015/DS-ST ngày 13/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố A (do trong vụ án trên, nguyên đơn không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu) nên nội dung khởi kiện trong vụ án này thực chất là yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện K đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ căn cứ xác định:

Chị B và anh Q có quyền sử dụng diện tích đất 114m² tại tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 773012 do UBND huyện K cấp ngày 25/2/2010.

Ngày 28/2/2014, tại Văn phòng công chứng D, địa chỉ số 26 phố E, phường E1, thành phố A1, chị B và anh Q ký hợp đồng ủy quyền cho mẹ chị B là bà S về việc ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng thửa đất trên theo đó bà S có nghĩa vụ “báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền”.

Ngày 06/3/2014, bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 114m² cho chị H. Thời điểm chuyển nhượng, trên đất có quán bán hàng của chị M (chị gái chị B) do chị M mượn đất kinh doanh từ tháng 6/2012.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2015/DS-ST ngày 13/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố A đã tuyên bố hợp văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 97, tờ bản đồ số 32 diện tích 114 m² tại tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 773012, sổ vào sổ CH 00003 ngày 25/2/2010 vô hiệu và Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2016/DS-PT ngày 27/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh

A giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại các bản án trên đều xác định khi chuyển nhượng thửa đất trên cả bà S và chị H đều biết có quán bán hàng của chị M và thống nhất chuyển nhượng đất và tài sản trên đất.

[2.2] Đối với nội dung xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường:

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà S và chị H đã bị Tòa án nhân dân 2 cấp tỉnh A xét xử tuyên bố vô hiệu, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội có văn bản trả lời không có căn cứ kháng nghị Giám đốc thẩm nên việc bà H yêu cầu giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nên trong vụ án này Tòa án sơ thẩm chỉ xem xét những nội dung xử lý về hậu quả của giao dịch vô hiệu là đúng. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự thì “ Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...bên có lỗi thì phải bồi thường”.

Do bà S là người nhận từ chị H số tiền là 850.000.000 đồng từ giao dịch chuyển nhượng đất thửa 97 nói trên nhưng chưa đưa tiền cho chị B nên bà S trả lại cho chị H số tiền trên.

Theo thỏa thuận của các đương sự thì tại thời điểm giải quyết tranh chấp, thửa đất số 97, diện tích 99,3 m² có trị giá 1.500.000.000 đồng, vì vậy cấp sơ thẩm xác định phần giá trị thiệt hại là số tiền chênh lệch 650.000.000 đồng bà S phải thanh toán thêm cho chị H là có căn cứ.

Trong vụ án này, chị H xây nhà kiên cố, đã lấn sang thửa 97, tờ bản đồ số 32 phần diện tích là 14,7 m² nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét chấp nhận giao phần diện tích đất cho chị H tiếp tục sử dụng, chị H có trách nhiệm hoàn trả lại trị giá phần diện tích đất đã xây lấn là 14,7 m² bằng tiền mặt cho nguyên đơn chị B (Theo giá trị thửa đất thời điểm các đương sự đã thỏa thuận 193.421.052 đồng). Từ đó buộc chị H trả lại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích hiện tại là 99,3 m² cho chị B là phù hợp.

Bà S là người trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với chị H, bà S chỉ được chị B ủy quyền chuyển nhượng về đất nhưng vẫn thỏa thuận với chị H về việc chuyển nhượng cả tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người khác (chị M); Khi chuyển nhượng đất cho chị H, bà S không thực hiện cam kết về việc thông báo cho “người thứ ba” như hợp đồng ủy quyền đã ghi dẫn đến việc hợp đồng công chứng vô hiệu nên lỗi chính thuộc về bà S.

Văn phòng công chứng K3 do bà N - trưởng Văn phòng làm đại diện thực hiện công chứng cho hợp đồng chuyển nhượng - là người dự thảo hợp đồng, biết rõ nội dung ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung không phù hợp nhưng không yêu cầu sửa chữa là vi phạm khoản 5 Điều 35 Luật Công chứng. Ngoài ra cùng thời điểm, đối với thửa đất số 97 nêu trên Văn phòng công chứng

K3 đã xác lập hai văn bản công chứng với nội dung khác nhau về phần chủ thể chuyển nhượng và lời chứng là vi phạm Điều 44 Luật công chứng về công chứng việc sửa đổi hợp đồng.

Chị B tại văn bản ủy quyền không ghi rõ việc thông báo cho “Người thứ ba” là thông báo cho ai dẫn đến nội dung ủy quyền thiếu cụ thể, rõ ràng - đây là một trong các nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên chị B cũng có một phần lỗi.

Đối với chị H cũng có lỗi trong quá trình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đã biết rõ bà S chỉ là người được ủy quyền và khi chuyển nhượng phải thông báo cho người thứ ba, mặt khác chị H biết trên đất có tài sản của chị M nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên cũng phải tự chịu một phần trách nhiệm.

Như vậy, các bên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chị H, cụ thể: Bà S có lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải bồi thường cho chị H khoản tiền tương đương với mức độ lỗi là 70% giá trị thiệt hại (455.000.000 đồng); Văn phòng công chứng K3 chịu trách nhiệm 15% giá trị thiệt hại (97.500.000 đồng); chị B chịu trách nhiệm 10% giá trị thiệt hại (65.000.000 đồng); chị H tự chịu thiệt hại với 5% do lỗi của mình (32.500.000 đồng).

Trên thửa đất 97 (phần trả lại cho chị B) có tài sản do chị H xây dựng hiện đang còn giá trị sử dụng nên cần tiếp tục giao cho chị B được quyền sở hữu (bao gồm: 01 cửa cuốn 4 m x 4 m, 01 cửa ngăn sắt hộp 20 x 15, lưới B40 = 9,1 m², mái tôn mạ kẽm + vì kèo 35 sắt hộp 30 x 60 diện tích 64,6 m² và hệ thống cấp điện ngoài trời) và chị B phải thanh toán lại giá trị tài sản cho chị H là 46.097.000 đồng.

Đối với phần tài sản do chị C tạo dựng (Trên phần đất trả lại cho chị B) có giá trị 48.398.000 đồng thấy rằng: Chị C và chị H ký hợp đồng thuê nhà để ở, không thỏa thuận về việc sửa chữa, thời hạn thuê hai bên đều xác định là 05 năm kể từ ngày từ 01/11/2017 đến 01/11/2021 (Hợp đồng ghi là 2002). Sau khi thuê chị C tự ý sửa chữa nhà để làm dịch vụ là không đúng mục đích tại hợp đồng thuê; việc chấm dứt hợp đồng thuê là do yếu tố khách quan nên chị C phải chịu trách nhiệm một phần thiệt hại. Chị H cho rằng không có trách nhiệm bồi thường cho chị C tuy nhiên việc chị H cho thuê tài sản khi đang có tranh chấp; việc chị C xây dựng sửa chữa thêm chị H biết nhưng không có ý kiến gì nên thiệt hại trên cần chia đôi cho cả 2 người chịu trách nhiệm. Như vậy chị H có trách nhiệm bồi thường cho chị C số tiền là $48.398.000 : 2 = 24.199.000$ đồng.

Tài sản do chị C tạo dựng (trên phần đất trả cho chị B) còn giá trị sử dụng (bao gồm Nền gạch hoa men trắng 50 x 50 = 27 m², tường nhựa = 53 m², cửa kính khung nhôm = 10,7 m², bê phốt phi 80 có 5 tầng = 5m, trần tôn mạ kẽm = 27 m², tường nhựa ngăn 12,5 m², nhà vệ sinh + tắm (thép hộp 2 x 2,5), tường nhựa 2,85m x 1,3m x 3m = 3,7m², tường nhựa = 30m² có 4 mặt không trần và hệ

thông cấp điện + nước trong nhà) nên cần giao cho chị B sở hữu, chị B có trách nhiệm giao lại cho chị C 24.199.000 đồng.

Như vậy, cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về xác định mức độ lỗi của các bên, buộc người có lỗi do hợp đồng vô hiệu có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chị H, cụ thể: Bà S phải bồi thường 455.000.000 đồng; Văn phòng công chứng K3 phải bồi thường 97.500.000 đồng; chị B phải bồi thường 65.000.000 đồng. Chị B được quyền sở hữu tài sản do chị H và chị C đã xây dựng trên diện tích 93m² đất tại thửa số 97 (Đã được định giá theo biên bản định giá tài sản ngày 29/10/2018), đồng thời có trách nhiệm thanh toán cho chị H 46.097.000 đồng và thanh toán cho chị C 24.199.000 đồng.

Chị H tự chịu thiệt hại với số tiền 32.500.000 đồng và có nghĩa vụ bồi thường cho chị C số tiền là 24.199.000 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị tuyên vô hiệu nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện K thửa số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 114 m² cấp ngày 16/4/2014 mang tên H là không còn căn cứ nên cấp sơ thẩm đã kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện K thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG684728 mang tên H do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 để cấp lại cho chị B theo quy định.

- Đối với nội dung chị H cho rằng diện tích chị xây lấn sang thửa 97 không phải là 14,7 m² mà chỉ là 12 m² , tuy nhiên quá trình thẩm định tại chỗ đã xác định rõ diện tích và ranh giới thực tế của cả hai thửa nên tòa án sơ thẩm xác định diện tích lấn là 14,7 m² là có căn cứ.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn H, yêu cầu độc lập của người liên quan S: Ngày 29/10/2018, tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Ngày 30/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh A mới nhận được đơn yêu cầu của chị H và bà S là sau ngày tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Do vậy, căn cứ các Điều 200, 201 Bộ luật tố tụng dân sự tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn H, yêu cầu độc lập của người liên quan S, giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác cho chị H và S là phù hợp nên không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Do phần bồi thường dân sự có sự thay đổi nên cần điều chỉnh lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh A;

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165, 217, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 256; 265; 266 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 101, 106 Luật đất đai;

Đình chỉ nội dung khởi kiện của nguyên đơn chị B đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG684728 số vào sổ CH00732 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 mang tên H. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện K thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG684728 mang tên H do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 để cấp lại cho chị B theo quy định.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị B, buộc chị H trả lại diện tích 99,3 m² tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG684728 mang tên H do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 16/4/2014 (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc chị H phải có nghĩa vụ trả trị giá phần diện tích đất chị H đã xây nhà là 14,7 m² là 193.421.000 đồng cho chị B. Chị H được sử dụng diện tích 14,7 m² đất tại thửa 97, tờ bản đồ số 32 (Hiện đã xây nhà kiên cố), (Địa chỉ thửa đất - Tổ dân phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh A)

- Buộc bà S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 850.000.000 đồng (Số tiền được nhận từ hợp đồng đã bị tuyên vô hiệu) và bồi thường cho chị H số tiền 455.000.000 đồng, tổng cộng là 1.305.000.000 đồng.

- Buộc Văn phòng công chứng K3 do bà N là trưởng văn phòng đại diện phải bồi thường cho chị H số tiền 97.500.000 đồng;

- Buộc chị B phải bồi thường cho chị H số tiền 65.000.000 đồng.

Chị B được quyền sở hữu tài sản do chị H và chị C xây dựng trên phần diện tích đất 99,3 m² tại thửa 97, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố I; thị trấn K, huyện K, tỉnh A; đồng thời chị B phải thanh toán cho chị H 46.097.000 đồng và thanh toán cho chị C số tiền 24.199.000 đồng.

Chị H tự chịu thiệt hại tương đương 32.500.000 đồng và có nghĩa vụ bồi thường cho chị C số tiền là 24.199.000 đồng.

Chị C được nhận số tiền 24.199.000 đồng do chị H bồi thường và số tiền 24.199.000 đồng do chị B thanh toán.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm có giá ngạch; các đương sự khác phải chịu án phí dân sự có giá ngạch: Bà H phải chịu 1.200.000 đồng; bà B phải chịu 6.760.000 đồng; Văn phòng công chứng K3 phải chịu 4.875.000 đồng, chị Phạm Thị C phải chịu 1.200.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn cho chị H 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0000516 ngày 11 tháng 3 năm 2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh A.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Mạnh Hùng

Võ Hồng Sơn

Nguyễn Thị Thanh Xuân

Nơi nhận:

Các đương sự;
VKSND cấp cao tại Hà Nội;
TAND tỉnh A;
VKSND tỉnh A;
CQ THADS t.tỉnh A
Lưu hồ sơ vụ án, TANDCC.

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

Nguyễn Thị Thanh Xuân

./.

