

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 36/2017/DS-GĐT

Ngày 07-09-2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- *Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:*
13 (mười ba) thành viên tham gia xét xử do ông Nguyễn Hòa Bình, Chánh án
Tòa án nhân dân tối cao làm Chủ tọa phiên tòa.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hà, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:* Ông Lê
Thành Dương - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám
đốc thẩm vụ án dân sự về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Vũ Hoàng S, sinh năm 1970;

2. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1940;

3. Bà Vũ Hoàng V, sinh năm 1968;

4. Ông Vũ Hoàng H, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại phố V, phường R, quận X, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Hoàng S là người đại
diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2013);

5. Bà Vũ Ngọc L, sinh năm 1969; cư trú tại ngõ W, phường K, quận Y,
thành phố Hà Nội;

6. Ông Vũ Đức K, sinh năm 1966; cư trú tại phường R, quận X, thành phố
Hà Nội;

7. Ông Vũ Đức K1, sinh năm 1974; cư trú tại phường R, quận X, thành
phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Ngọc L, ông Vũ Đức K: Ông Vũ Đức K1 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2013);

8. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1943, cư trú tại: Phường R, quận X, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1: Ông Vũ Bá C, sinh năm 1952, cư trú tại phường Y, quận J, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/01/2013).

Bị đơn: Ông Phan Văn L3, sinh năm 1960; cư trú tại phường E, quận X, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1955;

2. Ông Vũ Phương N, sinh năm 1954;

Cùng cư trú tại phường G, quận X, thành phố Hà Nội;

3. Bà Dương Hồng V1, sinh năm 1964; cư trú tại phường R, quận X, thành phố Hà Nội;

4. Ông Nguyễn Trung K2 (tức Nguyễn Văn K2), sinh năm 1964; cư trú tại phường G, quận X, thành phố Hà Nội;

5. Ông Bùi Trung K3, sinh năm 1973; cư trú tại phường M, quận D, thành phố Hà Nội;

6. Ông Lê Hồng S1, sinh năm 1964; cư trú tại phường R, quận X, thành phố Hà Nội;

7. Ông Vũ Bá C, sinh năm 1952; cư trú tại phố X, quận J, thành phố Hà Nội;

8. Ông Phạm Minh H1, sinh năm 1977;

9. Bà Lê Thị Thu P, sinh năm 1982;

Cùng cư trú tại thị trấn A, thành phố Hà Nội;

10. Ông Chu Hồng Q, sinh năm 1969;

11. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại phường R, quận X, thành phố Hà Nội;

12. Ông Vũ Xuân H2, sinh năm 1967;

13. Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại phường G, quận X, thành phố Hà Nội;

14. Bà Lương Thị C1, sinh năm 1948; cư trú phường O, quận X, thành phố Hà Nội.

15. Bà Lương Thị T2, sinh năm 1952; cư trú tại phường B, quận X, thành phố Hà Nội;

16. Bà Lương Thị T3, sinh năm 1955; cư trú phường B, quận X, thành phố Hà Nội;

17. Bà Lương Thị L5, sinh năm 1958; cư trú tại phường I, quận X, thành phố Hà Nội;

18. Bà Lương Thị Bạch Y, sinh năm 1962; cư trú tại phường Q, quận Z, thành phố Hà Nội;

19. Ông Lương Thanh P1, sinh năm 1965;

20. Bà Âu Minh H3, sinh năm 1970 (vợ của ông P1);

Cùng cư trú tại phường G, quận X, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của bà Lương Thị C1, bà Lương Thị T2, bà Lương Thị T3, bà Lương Thị L5, bà Lương Thị Bạch Y và bà Âu Minh H3: Ông Lương Thanh P1 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/11/2013).

21. Ông Phạm Ngọc C2, sinh năm 1968;

22. Bà Nguyễn Hằng N2, sinh năm 1967;

Cùng cư trú tại phường H, quận N, thành phố Hà Nội;

23. Ông Nguyễn Thái H4, sinh năm 1974; cư trú tại phường K, quận U, thành phố Hà Nội.

24. Ông Đinh Thanh H5, sinh năm 1979;

25. Bà Đoàn Thị H6, sinh năm 1977;

Cùng cư trú tại Khu đô thị B, quận X, thành phố Hà Nội;

26. Bà Sử Thị T4, sinh năm 1939; cư trú tại thị trấn S, quận F, thành phố Hà Nội;

27. Bà Nguyễn Thị L6;

28. Bà Nguyễn Thị T5;

Cùng cư trú tại phường E, quận X, thành phố Hà Nội;

29. Ủy ban nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận LB: Ông Trịnh Quốc H5, Phó Trưởng phòng tài nguyên và Môi trường quận LB, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 24/GUQ ngày 11/4/2012).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/8/2008 của ông Vũ Bá V2 (chết ngày 18/01/2011) và quá trình tố tụng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V2 trình bày:

Nguồn gốc 625m² đất thổ cư thừa số 171, tờ bản đồ số 8, tại thôn T, xã B, huyện F, thành phố Hà Nội (nay là Tổ 2, thôn T, phường B, quận X, thành phố Hà Nội) là tài sản của cụ Lương Hữu T6 (được Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992).

Ngày 30/3/1993, cụ T6 chuyển nhượng cho ông Vũ Bá V2 căn nhà 15m² gắn liền quyền sử dụng 208m² đất có tường rào xây ba mặt, thuộc một phần thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng 9.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập “Văn tự mua bán nhà”, “Biên bản giao mốc giới chuyển nhượng”, “Trích lục bản đồ” nhà đất chuyển nhượng mang số mới là thửa đất số 295 và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng. Cụ T6 đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho ông V2.

Năm 1997, ông V2 có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá 200.000.000 đồng và nhờ ông Nguyễn Trung K2 tìm giúp người mua. Ngày 18/3/1997, Ông V2 nhận của ông K2 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và viết đơn xin hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông V2 với cụ T6. Sau đó, việc chuyển nhượng không thành, nên ông V2 đã trả lại tiền đặt cọc cho ông K2.

Tháng 9/2000, ông V2 phát hiện ông Phan Văn L3 cho người đập phá công trình và cây cối trong khuôn viên đất ông V2 đã mua. Qua tìm hiểu, ông V2 biết được ngày 18/3/1997 ông Lương Thanh P1 (con của cụ T6) cùng ông K2 đã chuyển nhượng nhà đất của ông cho ông L3. Ông V2 đã nhiều lần có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng giải quyết, nhưng chưa có kết luận cụ thể.

Ngày 25/4/2001, Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng có biên bản làm việc với ông L3 và kết luận: Không đồng ý cho ông L3 xây nhà trên đất đang có tranh chấp. Do ông L3 vẫn tiếp tục xây dựng, nên ngày 28/4/2001, Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng lập biên bản tạm đình chỉ việc xây dựng.

Tháng 3/2003, ông L3 có đơn gửi Phòng điều tra hình sự - Tổng cục Chính trị, Bộ Quốc phòng tố cáo ông K2 về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngày 28/12/2003, Phòng điều tra hình sự - Tổng cục Chính trị có Công văn số 98/ĐTHS kết luận: Việc ông L3 đưa tiền cho ông K2 để mua nhà đất của ông V2 là có thật, nhưng việc mua bán không thành, nên ông K2 có trách nhiệm thỏa thuận trả tiền cho ông L3.

Việc ông L3 mua bán nhà đất của ông V2 vẫn còn đang tranh chấp và chưa được giải quyết dứt điểm thì ngày 13/8/2004, Ủy ban nhân dân quận LB đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L3 (thửa số 171-1, diện tích 208m²). Ngày 21/9/2004, Ủy ban nhân dân quận LB cho ông L3 tách

thừa và chuyển nhượng cho nhiều người. Ông V2 khởi kiện yêu cầu ông L3 và những người có liên quan phải trả lại nhà đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/11/2013, đại diện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và thừa kế theo di chúc của ông V2 chỉ yêu cầu trả lại 208m² đất, không yêu cầu trả 15m² nhà mà ông L3 đã dỡ bỏ.

Bị đơn là ông Phan Văn L3 trình bày: Ông V2 kiện ông là vô lý vì ông không quen biết và không quan hệ gì với ông V2. Năm 1997, ông mua nhà đất của ông Lương Thanh P1 (có biên bản họp gia đình của ông P1 ngày 04/3/1997 giao ông P1 toàn quyền định đoạt đất này); việc mua bán được Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng xác nhận.

Ông đã giao đủ tiền cho ông Nguyễn Trung K2 để trả cho ông P1 sau khi ông K2 làm xong mọi thủ tục xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng cho ông (Giấy Biên nhận ngày 08/6/2000).

Năm 2004, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông đã chuyển nhượng đất cho 04 người: anh Nguyễn Phương N2, chị Nguyễn Thị T1, chị Dương Thị Hồng V1, anh Lê Hồng S1. Ông đã hoàn tất thủ tục tách sổ cho người mua, nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Thanh P1 trình bày: Bố, mẹ của ông là cụ Lương Hữu T6 (chết năm 1994), cụ Âu Thị N3 (chết năm 1966) có 06 người con (bà Lương Thị C1, bà Lương Thị T2, bà Lương Thị T3, bà Lương Thị L5, bà Lương Thị Bạch Y và ông); tài sản có thừa đất 625m² tại thôn T, phường B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992.

Tháng 01/1993, ông T6 bán 208m² trong diện tích 625m² đất trên cho chị Hoàng Tú A (ở THS, Hà Nội). Tháng 3/1993, chị Tú A bán lại đất này cho ông Vũ Bá C, nhưng làm thủ tục mang tên ông V2, nên ông T6 hủy hợp đồng với chị Tú A để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông V2 và ông C. Tháng 3/1997, ông V2 cùng em trai là ông C và ông Nguyễn Trung K2 (cháu rể họ của ông) đến nhờ ông ký các giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng đất nêu trên cho ông Phan Văn L3. Ông L3 và ông V2 thanh toán tiền với nhau, ông chỉ ký giúp các giấy tờ, chứ không nhận tiền. Vì vậy, ông V2 viết đơn xin hủy hợp đồng mua bán 208m² đất giữa ông T6 với ông V2 năm 1993; đồng thời ông V2 nhờ ông K2 làm thủ tục xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng. Sau khi Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng xác nhận vào đơn xin hủy hợp đồng mua bán năm 1993 thì ông ký văn tự bán đất cho ông L3 để ông K2 đi làm thủ tục tiếp theo. Nay ông không lưu giữ giấy tờ gì liên quan đến việc bán nhà đất nêu trên.

Các con cụ T6 là các bà C1, T2, T3, L5, Y (là các chị của ông P1) và bà H5 (vợ của ông P1) đều có lời khai xác nhận có việc họp gia đình vào năm 1997 giao quyền định đoạt nhà đất cho ông P1.

2. Ông Nguyễn Trung K2 trình bày: Ông biết ông Vũ Bá C mua lại nhà đất nêu trên của cụ T6 và để anh ruột là ông V2 đứng tên. Năm 1997, ông C nhờ ông làm trung gian bán nhà đất trên cho ông Phan Văn L3, giá 200.000.000 đồng; ông L3 đưa cho ông 70.000.000 đồng đặt cọc và ông đã giao tiền cho ông C. Ông đưa ông C, ông V2 đến gặp ông P1 (con cụ T6 - chủ đất cũ) để làm hợp đồng, đồng thời làm thủ tục thanh lý hợp đồng cũ giữa cụ T6 với ông V2. Hai bên thống nhất nhờ ông P1 làm thủ tục sang tên cho ông L3. Ông và ông P1 ký “Bản giao kèo cam kết” có nội dung ông P1 không nhận một khoản tiền nào của ông V2, ông L3, ông K2; ông P1 chỉ giúp đỡ về thủ tục hành chính. Ông C, ông L3, ông P1 thỏa thuận khi nào ông P1 làm xong thủ tục thì ông nhận nốt 130.000.000 đồng. Sau một thời gian, không rõ lý do gì mà ông C thông báo cho ông là không bán nhà đất nêu trên nữa. Ông yêu cầu ông C đến Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng báo lại, nhưng ông C không thực hiện mà đưa lại số tiền đặt cọc cho ông. Sau đó, ông báo cho ông L3 biết ông C không bán nữa; đồng thời trả lại 200.000.000 đồng cho ông C nhưng ông C không nhận, nên ông vẫn giữ.

3. Vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Phương N trình bày: Năm 2004, ông bà mua 60m² đất thửa 171-1B của ông L3, mua hộ em gái của bà T1 là bà Nguyễn Thị H5 (sinh sống ở Cộng hòa Séc từ năm 1997, đến năm 2008 về phép và lại xuất cảnh tháng 12/2008 đến nay chưa về). Sau khi làm sổ đỏ tên ông N, do bà H5 không gửi tiền về để trả, nên ngày 15/01/2008 ông, bà bán lại cho ông Đinh Thanh H5 và vợ là Đoàn Thị H6, hiện ông bà không còn lưu giữ giấy tờ, tài liệu gì liên quan đến việc mua bán nhà đất đó.

4. Ông Đinh Thanh H5 và vợ là Đoàn Thị H6 trình bày: Ông bà có nhận chuyển nhượng 60m² đất thửa 171-1B của ông N, bà T1, giá 720.000.000 đồng; ông bà đã giao đủ tiền; Hợp đồng mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Việt Hưng. Sau khi mua mới biết đất có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông bà.

5. Ông Nguyễn Thái H4 trình bày: Ngày 19/9/2004, ông mua 60m² đất của bà Nguyễn Thị T1 tại thửa số 171-1A, với giá 90.000.000 đồng; Hợp đồng mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Việt Hưng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004. Vì không có nhu cầu, nên ông đã bán cho người khác. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và không đưa vợ ông vào tham gia tố tụng vì chỉ có ông giao dịch mua bán.

6. Bà Sử Thị T4 trình bày: Năm 2004, bà mua của ông Nguyễn Thái H4 60m² đất, thửa số 171-1A, Việt Hưng, giá 800.000.000 đồng; bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2005. Khi Tòa án báo thì bà mới biết đất có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của bà.

7. Ông Lê Hồng S1 trình bày: Ông có mua 40m² đất, thửa số 171-1D của ông Phan Văn L3. Sau khi mua ông chuyển nhượng lại cho ông Phan Minh H1, bà Lê Thị Thu P.

8. Ông Phạm Minh H1 và vợ là bà Lê Thị Thu P trình bày: Tháng 9/2004, ông bà mua 40m² đất tại T 2, phường B, quận X, thành phố Hà Nội của ông S1, với giá 375.000.000 đồng. Năm 2007, ông bà đã chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân H2 và bà Nguyễn Thị L4.

9. Ông Vũ Xuân H2 và vợ là bà Nguyễn Thị L4 trình bày: Ngày 28/01/2008, ông bà mua 40m² đất của ông H1, thửa số 171-1D, tờ bản đồ số 8; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Khi làm thủ tục mới biết đất có tranh chấp nên chưa sang tên được. Đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền lợi cho ông bà.

10. Bà Dương Thị Hồng V1 trình bày: Năm 2004, bà có mua 48m² đất của ông L3. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã bán lại cho ông Phạm Ngọc C2 và bà Nguyễn Hằng N2. Bà đã nhận đủ tiền và bên mua tự làm thủ tục. Bà xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

11. Ông Phạm Ngọc C2 và vợ là bà Nguyễn Hằng N2: Đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2004 thì Ủy ban nhân dân quận LB cấp cho vợ chồng ông C2, bà N2 thửa 171-1C, tờ bản đồ số 8, diện tích 48m². Ngày 21/4/2010, thửa đất này được sang tên cho ông Chu Hồng Q và vợ là Nguyễn Thị N1. Ngày 18/6/2010, ông Quang, bà N1 chuyển nhượng cho ông Bùi Trung K3, đã sang tên quyền sử dụng đất cho ông K3 ngày 02/7/2010.

12. Ông Bùi Trung K3 trình bày: Việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 48m² đất, thửa số 171-1C là đúng quy định của pháp luật. Khi Tòa án báo mới biết đất có tranh chấp giữa ông V2 với ông L3. Thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông không có tên của ông V2, ông L3. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông.

13. Đại diện Ủy ban nhân dân quận LB trình bày: Ngày 08/6/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận LB đã có Công văn số 251/TNMT-VPĐK trả lời Tòa án có nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 171 tờ bản đồ số 8 tại thôn T, phường B, quận X, thành phố Hà Nội, diện tích 625m² là của gia đình cụ Lương Hữu T6, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/1992. Ông T6 chết năm 1994. Ngày 04/3/1997, các con ông T6 đã họp gia đình thống nhất giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 171, diện tích 625m² cho ông Lương Thanh P1 (con cụ T6). Ngày 18/3/1997, ông P1 lập văn tự bán căn nhà 15m² trên diện tích 208m² đất cho ông Phan Văn L3; việc mua bán được Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng xác nhận ngày 19/3/1997.

Ngày 10/5/2004, ông L3 có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, ngày 24/7/1997 Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường B xác nhận đất của ông L3 sử dụng ổn định không có tranh chấp. Ngày 10/8/2004, Ủy ban nhân dân phường Việt

Hưng có tờ trình số 279/TTr-UB xin phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 20 hộ trong đó có trường hợp của ông L3. Ngày 13/8/2004, ông L3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L3 là đúng qui định của pháp luật.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L3 đã chuyển nhượng 208m² đất cho 4 người khác và tách sổ, cụ thể như sau:

- Thửa số 171-1A, diện tích 60m², chủ sử dụng là ông Nguyễn Thái H4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/12/2004; ông H5 nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị T1. Thực tế ông H5 đã chuyển nhượng cho bà Sử Thị T4 60m² đất thửa số 171-1A; bà Thanh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2005.

- Thửa 171-1B, diện tích 60m², chủ sử dụng là ông Vũ Phương N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/9/2004.

- Thửa 171-1C, diện tích 48m², chủ sử dụng là ông Phạm Ngọc C2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/11/2004 (ông C2 đã chuyển nhượng cho ông Bùi Trung K3).

- Thửa 171-1D, diện tích 40m², chủ sử dụng là ông Phạm Minh H1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/12/2004.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2013/DS-ST ngày 29/11/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Hoàng S, ông Vũ Đức K1, ông Vũ Bá C (đại diện thừa kế của ông Vũ Bá V2) đối với ông Phạm Văn L3.

Xác nhận hợp đồng mua bán giữa ông Lương Hữu T6 (chủ sử dụng hợp pháp) và ông Vũ Bá V2 là hợp pháp được pháp luật công nhận.

Buộc ông Phan Văn L3, ông Lương Thanh P1 và ông Nguyễn Trung K2 phải có trách nhiệm trả cho gia đình ông Vũ Hoàng S, ông Vũ Đức K1 (người đại diện kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Bá V2) 208m² đất thửa 171-1 tờ bản đồ số 8 phường B, quận X, thành phố Hà Nội có giá trị 6.778.525.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Trung K2 phải trả cho ông Phan Văn L3 6.778.525.000 đồng tương đương 208m² đất tại phường B, quận X, thành phố Hà Nội. Xác nhận hợp đồng mua bán nhà đất của ông Phan Văn L3 với ông Lương Thanh P1 ngày 19/3/1997 15m² trên 208m² đất thửa số 171, tờ bản đồ số 8 phường B, quận X, thành phố Hà Nội là hợp đồng vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn L3 và bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Phương N, ông Lê Hồng S1, bà Dương Hồng V1 vô hiệu. Xác định lỗi của bên mua là 20%, lỗi của bên bán là 80%. Buộc bà T1, ông N, bà Vân, ông S1 trả lại 208m² đất cho ông Phan Văn L3. Ông Phan Văn L3 phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 1.680.000.000 đồng, trả cho ông Vũ Phương N 1.680.000.000 đồng, trả cho ông Lê Hồng S1 1.113.000.000 đồng, trả cho bà

Dương Hồng V1 928.000.000 đồng. Các hợp đồng chuyển nhượng sau trái pháp luật buộc bên bán trả lại 80% tiền và bên mua trả lại toàn bộ số đất đã chuyển nhượng.

Như vậy, đối với thửa 171-1A diện tích 60m², ông Nguyễn Thái H4 trả 1.680.000.000 đồng cho bà Sỉ Thị T4, bà Thanh trả lại đất cho anh Nguyễn Thái H4. Ông Nguyễn Thái H4 trả lại 60m² đất cho bà Nguyễn Thị T1, bà T1 trả 1.680.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thái H4. Buộc ông L3 trả cho bà T1 1.680.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại đất cho ông L3. Buộc ông L3 phải trả 60m² đất cho nguyên đơn.

Thửa đất 171-1B diện tích 60m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004 giữa ông Vũ Phương N và ông Đình Thanh H5, bà Đoàn Thị H6. Buộc ông Vũ Phương N phải trả 1.680.000.000 đồng cho ông Đình Thanh H5 và bà Đoàn Thị H6, ông H5, bà H6 phải trả lại 60m² đất cho ông N; ông Phan Văn L3 phải trả cho ông Vũ Phương N 1.680.000.000 đồng, ông N phải trả lại 60m² đất cho ông L3. Buộc ông L3 phải trả đất cho nguyên đơn.

Thửa đất 171-1C diện tích 48m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 570/2010/HĐCN tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm ngày 18/6/2010 giữa ông Chu Hồng Q và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng cho ông Bùi Trung K3. Buộc ông Quang, bà N1 phải trả lại 1.113.000.000 đồng cho ông Bùi Trung K3; anh Kiên phải trả lại 48m² đất cho ông Quang, bà N1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5859/2007/HĐCN giữa ông Phạm Ngọc C2, bà Nguyễn Hằng N2 chuyển nhượng cho ông Chu Hồng Q, bà Nguyễn Thị N1. Buộc ông C2, bà N2 phải trả lại 1.113.000.000 đồng cho ông Chu Hồng Q, bà Nguyễn Thị N1; Buộc ông Quang, bà N1 phải trả đất cho ông C2, bà N2. Buộc ông C2, bà N2 trả đất cho bà Dương Hồng V1, buộc bà V1 trả 1.113.000.000 đồng cho ông C2, bà N2. Buộc bà Dương Hồng V1 phải trả lại đất cho ông L3; ông L3 phải trả 1.113.000.000 đồng cho bà Vân. Buộc ông L3 phải trả đất cho nguyên đơn.

Thửa 171-1D diện tích 40m², hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 286/2010/HĐCN tại Văn phòng công chứng Miền Bắc ngày 28/01/2008 giữa ông Phạm Minh H1, bà Lê Thu Phương chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân H2, bà Nguyễn Thị L4. Buộc anh Phạm Minh H1, chị Lê Thị Thu P phải trả 928.000.000 đồng cho ông Vũ Xuân H2 và bà Nguyễn Thị L4, buộc ông H6 phải trả 40m² đất cho ông, bà L phải trả 40m² đất cho ông H1 chị P. Buộc ông Phạm Minh H1, bà Lê Thị Thu P phải trả đất cho ông S1, buộc ông S1 phải trả 928.000.000 đồng cho ông H1 chị P. Buộc ông Lê Hồng S1 phải trả đất cho ông L3, buộc ông L3 trả 928.000.000 đồng cho ông Lê Hồng S1. Buộc ông L3 phải trả đất cho nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn không yêu cầu đòi 15m² nhà bị phá dỡ.

Đề nghị Ủy ban nhân dân quận LB thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 171-1A, 171-1B, 171-1C, 171-1D. Huy bỏ toàn bộ các giao dịch dân sự trái pháp luật trên.

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

Ngày 04/12/2013, bị đơn là ông Phan Văn L3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/12/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông Bùi Trung K3, ông Vũ Xuân H2, ông Đinh Thanh H5 và bà Sử Thị T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16/12/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trung K2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 184/2014/DS-PT ngày 24/10/2014, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định: *Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.*

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và lãi suất chậm thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Sử Thị T4, ông Bùi Trung K3, ông Phan Văn L3 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 37/2017/KN-DS ngày 01/6/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 184/2014/DSPT ngày 24/10/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2013/DS-ST ngày 29/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Vũ Bá V2 (nguyên đơn) chết ngày 18/01/2011 để lại di chúc ngày 01/01/2011 có nội dung: năm 1993 vợ chồng ông V2 và ông Vũ Bá K3 (em ông V2, đã chết) có mua chung diện tích 208m² đất, thửa số 295 (hiện đang tranh chấp) tại phường B, quận X, thành phố Hà Nội; vợ chồng ông V2 để lại cho các con 1/3 diện tích đất trên và để lại cho ông Vũ Đức K, bà Vũ Ngọc L, ông Vũ Đức K1 (các con của ông K3) 2/3 diện tích đất còn lại. Do đó, vợ con ông V2 và ba người con của ông K3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ

thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định họ tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 62 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011). Mặt khác, Tòa án cũng chưa làm rõ ngoài ba người con nêu trên thì ông K3 còn có người thừa kế nào khác để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) theo quy định tại khoản 4 Điều 56 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).

[2] Về nội dung: Ngày 30/3/1993, cụ Lương Hữu T6 chuyển nhượng cho ông V2 căn nhà diện tích 15m² trên 208m² đất nêu trên (thuộc một phần thửa đất số 171, diện tích 625m² đứng tên cụ T6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992). Việc chuyển nhượng có lập “Văn tự mua bán nhà”, “Biên bản giao mốc giới chuyển nhượng”, “Trích lục bản đồ” thể hiện 208m² đất chuyển nhượng mang số thửa mới 295; đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng.

[3] Tại Tòa án, ông V2 trình bày năm 1997 ông có nhờ ông Nguyễn Trung K2 tìm người mua nhà đất nêu trên, đã nhận 70.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông K2 và làm đơn xin hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông với ông T6 theo yêu cầu của ông K2. Tuy nhiên, ông K2 không thực hiện cam kết trả nốt số tiền còn lại, nên ông không đồng ý bán nhà đất và trả lại 70.000.000 đồng cho ông K2. Thực tế, ông và gia đình ông T6 không có việc hoàn trả cho nhau nhà đất, tiền mua bán theo đơn xin hủy hợp đồng nêu trên và ông đang quản lý toàn bộ giấy tờ mua bán nhà đất.

[4] Ông K2 cho rằng năm 1997, ông V2 và ông Vũ Bá C (em ông V2) có nhờ ông làm trung gian bán nhà đất trên cho ông Phan Văn L3 với giá 200.000.000 triệu đồng. Ông L3 đưa 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và ông đã giao tiền này cho ông C. Ông đưa ông V2, ông C đến gặp ông Lương Thanh P1 (con cụ T6) để làm giấy hủy hợp đồng mua bán nhà đất và nhờ ông P1 làm thủ tục ký kết chuyển tên trực tiếp sang cho ông L3. Các bên thống nhất khi thủ tục mua bán giữa ông P1 với ông L3 làm xong tại xã thì ông K2 nhận nốt 130.000.000 đồng để trả cho ông C. Sau đó, ông C thông báo không bán nhà đất và trả lại cho ông 70.000.000 đồng. Ông thông báo sự việc trên nhưng ông L3 không đồng ý; ông vẫn đang quản lý số tiền 200.000.000 đồng.

[5] Ông L3 cho rằng không quen biết ông V2 và thông qua ông K2, ông đã ký hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên của ông P1, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng ngày 18/3/1997. Ông đã thanh toán đủ tiền mua bán cho ông K2 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 đối với diện tích 208m² đất, thửa số 171-1.

[6] Thực tế, năm 2000 ông L3 tháo dỡ căn nhà 15m² để xây dựng nhà mới tại phần đất trên, nên ông V2 có nhiều đơn khiếu nại, tố cáo (từ năm 2000 đến năm 2008). Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng mới chỉ lập biên bản đình chỉ việc xây dựng nhà của ông L3 trên đất đang tranh chấp, mà chưa giải quyết dứt điểm

việc khiếu nại của ông V2. Giữa ông V2 và gia đình ông T6 chưa có sự hoàn trả cho nhau nhà đất, tiền mua bán theo Đơn xin hủy hợp đồng ngày 18/3/1997, nhưng Ủy ban nhân dân xã Việt Hưng (sau này là Ủy ban nhân dân phường Việt Hưng) lại chứng thực việc mua bán nhà đất giữa ông P1 với ông L3, đồng thời sửa thửa đất số 295 diện tích 208m² thành thửa số 171, từ đó Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường B xác nhận 208m² đất, thửa số 171-1 có nguồn gốc ông L3 nhận chuyển nhượng của ông P1, hiện sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/02/2004, hộ ông L3 được Ủy ban nhân dân quận LB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 171-1, diện tích 208m² đất. Ông L3 đã xin tách thửa đất số 171-1 thành 4 thửa: 171-1A, 171-1B, 171-1C, 171-1D để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Phương N, ông Lê Hồng S1, bà Dương Hồng V1 (những người này đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó, 4 thửa đất trên lần lượt đều được chuyển nhượng qua nhiều người. Như vậy, kể từ năm 1997 việc chứng thực, cho phép chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến diện tích 208m² đất nêu trên của Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền đều không đúng quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993, Điều 50 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[6] Theo Bản giao kèo cam kết ngày 07/6/2000 giữa ông P1 với ông K2 và Giấy biên nhận ngày 08/6/2000 của ông L3, thể hiện ông P1 chỉ viết giấy bán nhà cho ông L3, mà không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông L3 và ông K2. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông P1 và ông L3 là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu giao dịch mua bán nhà đất giữa ông V2 (thông qua ông K2) với ông L3. Thực tế thì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông V2 và ông L3 cũng không được thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông L3 với ông P1 và toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 171-1A, 171-1B, 171-1C, 171-1D vô hiệu là có căn cứ.

[7] Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định bên chuyển nhượng có lỗi 80%, bên nhận chuyển nhượng có lỗi 20% là không có căn cứ. Lẽ ra, Tòa án còn phải làm rõ vai trò, trách nhiệm của ông V2, ông K2, ông L3 trong việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định lỗi của từng người, từ đó buộc bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi mới đúng pháp luật.

[8] Việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định thiệt hại chính là giá trị quyền sử dụng đất được định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm là không đúng hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; mà phải xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì mới đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2017/KN-DS ngày 01/6/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 184/2014/DSPT ngày 24/10/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2013/DS-ST ngày 29/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Hoàng Thị T, ông Vũ Hoàng S, bà Vũ Hoàng V, ông Vũ Hoàng H, bà Vũ Ngọc L, ông Vũ Đức K1, ông Vũ Đức K và bà Nguyễn Thị L1 với bị đơn là ông Phan Văn L3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDTC - Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội
(kèm theo hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II TANDTC (2 bản),
Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

(đã ký)

Nguyễn Hòa Bình