

**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: 528/2022/DS-PT

Ngày 19/12/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng dịch vụ
pháp lý, Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền quyền sử dụng đất.

**NNHÂN 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 Lê Thanh Bình

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Viết Văn

Ông Đinh Như Lâm

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 19/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 442/2022/TLPT - DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ pháp lý”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 171/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 386/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Trụ sở: Số 73 Trung tâm Thương mại Đông Anh, tổ 4 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đắc Hải – Trưởng Văn phòng

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Cao Bính - sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ Bị đơn của cụ Nguyễn Cao Phí (sinh năm 1927, chết ngày 08/10/2010) và cụ Ngô Thị Hợp (sinh năm 1936, chết ngày 21/3/2016):

1. Bà Cao Thị Thuận - sinh năm 1954.
2. Ông Nguyễn Cao Hùng - sinh năm 1957.
3. Bà Cao Thị Loan - sinh năm 1963.

4. Ông Nguyễn Cao Minh - sinh năm 1966.

5. Ông Nguyễn Cao Bính - sinh năm 1969.

6. Ông Nguyễn Cao Hợi - sinh năm 1971.

7. Bà Cao Thị Phụng - sinh năm 1975.

8. Bà Cao Thị Oanh - sinh năm 1978.

Cùng trú tại: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông Đỗ Tiến Toàn, sinh năm 1979.

2. Bà Dương Thúy Hạnh, sinh năm 1982.

HKTT: Thôn Giao Tác, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tạm trú: Thôn Đoài, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

3. Anh Ngô Quốc Anh - sinh năm 1995.

4. Bà Lý Thị Hà Thanh - sinh năm 1971 (mẹ đẻ anh Quốc Anh).

5. Ông Ngô Văn Khải - sinh năm 1963 (bố đẻ anh Quốc Anh).

Cùng trú tại: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Bà Lý Thị Hà Thanh là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn Khải và anh Ngô Quốc Anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thanh Thủy - sinh năm 1978 (vợ ông Hợi)

Trú tại: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2. Bà Đỗ Thị Hồng - sinh năm 1971

3. Ông Hà Vương Quốc - sinh năm 1963 (chồng bà Hồng).

Cùng trú tại: Xóm Ngoài, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

4. Bà Cao Thị Luyến - Sinh năm 1990.

5. Ông Nguyễn Văn Long - Sinh năm 1985.

Cùng trú tại: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Long là ông Nguyễn Văn Thành - sinh năm 1965.

Trú tại: Thôn Đại Bàng, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Long: Ông Lê Ngọc Thanh, sinh năm 1989 - Luật sư Văn phòng luật sư Hoàng gia hành, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội;

6. Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh.

Trụ sở: Thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Số 10,11 Lô A1 khu nhà ở 3ha, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

7. Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy.

Trụ sở: Số 193, tổ 3 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Long, bà Cao Thị Luyến, ông Nguyễn Cao Hợi.

(Ông Hải, ông Hợi, bà Hạnh, bà Thanh, bà Thủy, bà Luyến, ông Long, ông Thành, ông Thanh có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện và các lời khai trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Gia đình cụ Nguyễn Cao Phí (bố của ông Nguyễn Cao Hợi) được ông cha để lại diện tích đất bãi Trám tọa lạc tại Khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, cho Cung đường sắt ga Cổ Loa mượn từ những năm 1970 nhưng không có giấy tờ. Vì vậy cung đường sắt ga Cổ Loa không trả mặt dù đòi nhiều lần.

Do thấy quyền lợi bị xâm hại cụ Nguyễn Cao Phí đã đi khiếu nại từ Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cũng như các Cơ quan trung ương, cùng với đó mời nhiều Luật sư tư vấn và đòi nhưng không có kết quả.

Ngày 08/02/2010, Văn Phòng Luật sư Phồn Thịnh do Luật sư Phạm Đắc Hải - Trưởng Văn Phòng có ký hợp đồng dịch vụ pháp lý với cụ Nguyễn Cao Phí, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề: Đòi quyền sử dụng đất vườn Trám và nhà đất bị hủy hoại tại xóm Bốn, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội và kiến nghị đến các cấp có thẩm quyền.

Vì vậy Luật sư Phạm Đắc Hải đã cùng với cụ Nguyễn Cao Phí đến các Cơ quan của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Bộ Tài nguyên và Môi trường... để khiếu nại và kiến nghị vụ việc giải quyết, nhưng chưa có kết quả thì năm 2011 cụ Nguyễn Cao Phí qua đời không để lại di chúc.

Gia đình cụ Ngô Thị Hợp (vợ cụ Phí) cùng 8 người con trong đó có ông Nguyễn Cao Hợi và Nguyễn Cao Bính hợp gia đình thống nhất giao cho cụ Nguyễn Thị Hợp và con trai là ông Nguyễn Cao Bính có toàn quyền quyết định đi khiếu nại cũng như ký hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn Phòng Luật Sư Phồn Thịnh.

Ngày 22/08/2012 tại Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh, cụ Hợp và ông Bính cùng Luật sư Phạm Đắc Hải đã ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý theo đó tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ pháp lý mà cụ Nguyễn Cao Phí đã ký với văn phòng luật sư Phồn Thịnh trước kia để viết đơn tư vấn, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong việc đòi quyền sử dụng đất Bãi Trám tranh chấp với cung đường sắt ga Cổ Loa.

Nội dung hợp đồng: Tiếp tục thực hiện hợp đồng mà ông Nguyễn Cao Phí đã ký với Văn phòng luật sư Phồn Thịnh với thỏa thuận:

Điều 1. Bên B tiếp tục mời Luật sư Phạm Đắc Hải đứng ra Viết đơn, tư vấn, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đòi quyền sử dụng đất Bãi Trám tranh chấp với cung đường sắt ga Cổ Loa.

Điều 2. Trách nhiệm của các bên:

Trách nhiệm của bên B;

- Cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực những thông tin và chịu trách nhiệm về những thông tin đã cung cấp tạo điều kiện cho bên A tiến hành công việc.

- Khi có những thông tin phản hồi liên quan đến vụ việc bên B phải cung cấp cho bên A trong thời gian ngắn nhất.

Khi đòi được tài sản thì bên B phải trả cho Luật sư Phạm Đắc Hải đại diện Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh 50% (năm mươi phần trăm) giá trị tài sản đòi được (có thỏa thuận và thống nhất trả cao hơn hợp đồng cụ Phí ký trước kia).

Trách nhiệm của bên A: Phải tư vấn đúng pháp luật, thực hiện đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên B.

Điều 3. Hình thức thanh toán:

Trả bằng hiện vật đòi được sau khi bên B có quyết định trả bàn giao. Nếu các bên không có thỏa thuận khác.

Nếu sau khi lấy được tài sản bên B cố tình không trả thì bên B có quyền ngăn phần nào thích hợp nhất.

Bên B phải tạo điều kiện cho bên A sang tên trước.

Điều 4: Cam kết của các bên.

Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng này nếu bên nào vi phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh đã thực hiện trách nhiệm của mình và làm việc với các Cơ quan như: Thanh Tra chính Phủ, Bộ tài nguyên và Môi trường, Văn Phòng Chính Phủ, Thủ Tướng, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh, Ủy ban nhân dân xã Việt Hùng và đã có kết quả như sau:

- Tại quyết định số 6994/QĐ-UBND ngày 09/10/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội do Phó Chủ Tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Quốc Hùng ký đã quyết định:

Điều 1: Thu hồi 298,2 m² đất do Công ty cổ phần đường sắt Hà Thái (trước đây là Công ty TNHH MTV quản lý đường sắt Hà Thái - Tổng Công Ty đường sắt Việt Nam) đang quản lý tại cung đường sắt Ga Cổ Loa cũ, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh: Giao cho UBND huyện Đông Anh để giao đất ở cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp, theo văn bản số 2141/BTNMT-TTr ngày 20/06/2016 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về việc giải quyết khiếu nại của bà Ngô Thị Hợp và chỉ đạo của Phó Thủ Tướng thường trực Trương Hòa Bình tại Văn bản số 4066/VPCPVI ngày 21/04/2017 của Văn phòng chính phủ.

Vị trí ranh giới, diện tích khu đất được xác định bởi các mốc A,B,C,D,E, 6 về 2,A tại bản đồ hiện trạng, tỷ lệ 1/500 do công ty Cổ Phần ứng dụng công nghệ đo đạc lập và hoàn thành ngày 31/08/2017 được UBND xã Việt Hùng xác nhận ngày 31/09/2017; Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội xác nhận ngày 02/10/2017.

Trong tổng số 298,2m² đất gồm có:

+ 180 m² đất, giới hạn bởi các mốc: từ 1 đến 10,1 để giao đất ở cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp.

Hình thức giao đất.... đối với hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng lâu dài...

Điều 2: Căn cứ Điều 1 quyết định này, UBND huyện Đông Anh có trách nhiệm giao đất ở cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp...

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng UBND TP, Giám đốc các sở TN & MT, Tài chính, Quy hoạch kiến trúc, Xây dựng, Thanh tra TP, Cục Trưởng cục thuế, Giám Đốc VP đăng ký đất đai Hà Nội, Chủ Tịch UBND huyện Đông Anh, xã Việt Hùng; Giám đốc công ty cổ phần đường sắt Hà Thái và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

- Tại quyết định số 10051/QĐ-UBND ngày 23/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã quyết định giao 180 m² đất ở cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp tại xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Sau khi cụ Hợp qua đời thì các con cụ Hợp đã làm thủ tục thừa kế tặng cho theo như ông Nguyễn Cao Bính cho biết: ông Nguyễn Cao Hợi là con út đã đưa cho 7 chị em tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tất cả 7 người đã làm thủ tục cho ông Nguyễn Cao Hợi đứng tên diện tích 180m² mà Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã giao trên và ông Nguyễn Cao Hợi phải trả lại Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh 50 % giá trị tài sản của 180m² diện tích đất nêu trên theo cam kết tại Hợp đồng dịch vụ pháp lý.

Sau khi hoàn tất mọi thủ tục, ngày 26/7/2019, Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sê ri: CS514179 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS - ĐA 34676 cho người đứng tên là ông Nguyễn Cao Hợi tại thửa số 71-1 tờ bản đồ số 37 có địa chỉ tại thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 19/9/2019 ông Nguyễn Cao Hợi cùng các thừa kế khác của cụ Hợp và cụ Phí không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà đã chuyển nhượng đất cho

- Bà Đỗ Thị Hồng, sinh 1971 có hộ khẩu tại xóm Ngoài, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội 51,3m² đất.

- Anh Ngô Quốc Anh, sinh 1995 có hộ khẩu tại thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội 55,7m² đất.

- Ngày 25/5/2020 ông Hợi tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích còn lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến.

Với thỏa thuận trên: Bị đơn phải trả Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh 50% giá trị của 180m² đất sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ông

Nguyễn Cao Bính, ông Nguyễn Cao Hợi cũng như các thừa kế khác của cụ Phí và cụ Hợp không thực hiện theo hợp đồng.

Nay Văn Phòng Luật sư Phồn Thịnh yêu cầu tất cả bị đơn trả lại Văn phòng luật sư Phồn Thịnh 50% giá trị tài sản đòi được theo hợp đồng dịch vụ pháp lý đã ký của quyền sử dụng đất 180m² đất (tương đương 90m²). Yêu cầu trả bằng hiện vật như thỏa thuận là quyền sử dụng đất. Đồng thời tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông Nguyễn Cao Hợi đã chuyển nhượng ngày 19/09/2019 tại Văn phòng Công Chứng Nguyễn Hồng Hạnh cho bà Đỗ Thị Hồng và anh Ngô Quốc Anh và ngày 25/5/2020 cho ông Nguyễn Văn Long, bà Cao Thị Luyến là hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

****Bị đơn, ông Nguyễn Cao Bính trình bày:***

Tôi công nhận gia đình tôi, trực tiếp là bố tôi, mẹ tôi và tôi có ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh, Hợp đồng ghi rõ phần việc thực hiện, mức thù lao... đúng với tài liệu là Hợp đồng dịch vụ pháp lý mà phía nguyên đơn đã giao nộp. Tôi xác định không liên quan đến việc trả nợ cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh vì gia đình (các anh chị em) chúng tôi sau khi nhận được đất đã làm thủ tục ủy quyền cho em trai tôi là Nguyễn Cao Hợi đứng ra nộp tiền sử dụng đất, làm giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên anh Hợi và anh Hợi chịu trách nhiệm trả thù lao cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Tôi công nhận sau khi chuyển nhượng đất, ông Hợi có gia lộc lại cho 07 anh chị em mỗi người 30.000.000 đồng. Thực tế ông Hợi chuyển nhượng đất cho ai, được bao nhiêu tiền thì tôi không nắm được. Nay Văn phòng luật sư Phồn Thịnh khởi kiện, tôi đề nghị ông Hợi phải có trách nhiệm trả nợ cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Về Biên bản họp gia đình ngày 20/8/2012, do tôi ở với mẹ tôi nên tôi ký hợp đồng dịch vụ pháp lý cùng mẹ và đồng ý với ý kiến của mẹ, còn nội dung thì tôi không nắm được. Tôi không yêu cầu giám định chữ ký của tôi. Về các chữ ký còn lại thì tôi không có ý kiến.

****Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Cao Phí và cụ Ngô Thị Hợp.***

- Ông Nguyễn Cao Hợi trình bày:

Tôi công nhận gia đình tôi ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý 02 lần với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh, đại diện gia đình là bố mẹ tôi và anh Bính. Tôi công nhận sau khi được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh trả lại 180m² đất thì gia đình tôi đã ủy quyền cho tôi đứng tên làm thủ tục đóng thuế, phí sử dụng đất, tiền phạt, làm sổ đỏ đứng tên tôi cũng như tôi chịu trách nhiệm thanh toán số tiền thù lao là 50% tài sản cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Thực tế sau khi được trả đất, tôi đã chi phí như sau: Đóng tiền sử dụng đất 670.000.000 đồng, nộp phạt chậm trả tiền sử dụng đất 70.000.000 đồng, phí làm sổ đỏ đóng thuế trước bạ 50.000.000 đồng. Tiền sang tên sổ đỏ cho 03 Hợp đồng chuyển

nhượng 45.000.000đồng. Tổng 835.000.000 đồng. Số tiền này chúng tôi yêu cầu ông Hải có trách nhiệm chịu 1/2 là 417.500.000 đồng. Số tiền 300.000.000 đồng thanh toán cho các anh chị em trong gia đình thì chúng tôi không yêu cầu ông Hải chịu 1/2;

Tôi công nhận đã chuyển nhượng phần đất 180m² cho cho 03 chủ sau là bà Đỗ Thị Hồng, anh Ngô Quốc Anh, vợ chồng ông Nguyễn Cao Long, bà Cao Thị Luyện, số tiền nhận chuyển nhượng là 8.000.000đồng/m² x 180m² = 1.440.000.000 đồng; Nay chúng tôi đề nghị thanh toán cho ông Hải số tiền thù lao chênh lệch còn lại sau khi trừ đi phần nghĩa vụ là 302.500.000 đồng.

Bà Thủy (vợ ông Hợi): Nhất trí với ý kiến của ông Hợi, không bổ sung gì thêm.

- Bà Cao Thị Thuận, Ông Nguyễn Cao Hùng, bà Cao Thị Loan, ông Nguyễn Cao Minh, bà Cao Thị Oanh, bà Cao Thị Phượng, trình bày:

Về quan hệ gia đình: Chúng tôi là con của cụ Nguyễn Cao Phí và cụ Ngô Thị Hợp. Việc cụ Hợp cụ Phí và ông Nguyễn Cao Bính ký 02 Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh chúng tôi không biết. Về nội dung thỏa thuận 1/2 thửa đất 180m² để thực hiện nghĩa vụ trả thù lao cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh chúng tôi cũng không nắm được cụ thể mà chỉ nghe mọi người trong gia đình nói chuyện nên chúng tôi thừa nhận gia đình tôi ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Về biên bản họp gia đình ngày 20/8/2012, hôm nay chúng tôi được Tòa án cho xem biên bản thì tôi khẳng định chữ ký “Thuận”, “Loan”, “Hùng”, “Minh” “Phượng”, “Oanh” đúng là chữ ký của chúng tôi, về nội dung biên bản chúng tôi nhất trí và không có ý kiến gì.

Về diện tích 180m² đất gia đình chúng tôi được Nhà nước trả lại, thời điểm được trả đất bố mẹ chúng tôi là cụ Phí và cụ Hợp đều đã qua đời, vì vậy 08 anh chị em chúng tôi đã thống nhất thỏa thuận và làm ủy quyền cho ông Nguyễn Cao Hợi đứng ra làm thủ tục đóng thuế phí về đất cho nhà nước, sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ, ông Hợi đã tiến hành chuyển nhượng thửa đất, cụ thể chuyển nhượng cho những ai, số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu chúng tôi không nắm được, chỉ biết là 07 anh chị em chúng tôi mỗi người nhận khoảng 40.000.000 đồng (tổng 300.000.000 đồng) gọi là lộc bố mẹ cho, còn toàn bộ số tiền chuyển nhượng ông Hợi là người hưởng, đồng thời 07 anh chị em chúng tôi cũng đã ủy quyền cho ông Hợi ngoài việc nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông Hợi, bà Thủy phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thù lao theo thỏa thuận của Hợp đồng dịch vụ pháp lý mà bố mẹ chúng tôi và ông Bính đã ký với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Nay ông Hải đại diện cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh khởi kiện, chúng tôi có ý kiến là 07 anh chị em chúng tôi không có nghĩa vụ phải thanh toán thù lao cho Văn phòng luật sư mà đó là nghĩa vụ của ông Hợi, bà Thủy. Vì chúng tôi không hưởng số tiền nhận chuyển nhượng đất nên chúng tôi không có nghĩa vụ trả thù lao cho Văn

phòng Luật sư Phồn Thịnh. Đến nay chúng tôi cũng không yêu cầu được hưởng số tiền nhận chuyển nhượng đất nêu trên.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

- **Bà Lý Thị Hà Thanh và ông Ngô Văn Khải:** Chúng tôi là bố mẹ của cháu Ngô Quốc Anh - sinh năm 1995; Địa chỉ: Khu Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Cháu Ngô Quốc Anh đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng 55,5m² tại cung đường Cổ Loa, đường Việt Hùng, khu Trung, xã Việt Hùng, có nguồn gốc nằm trong tổng thể 180m² đất do UBND huyện Đông Anh cấp trả lại cho gia đình cụ Nguyễn Cao Phí và cụ Ngô Thị Hợp.

Gia đình tôi và gia đình ông Hời bà Thủy là hàng xóm, năm 2018 tôi được biết thông tin ông bà có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 55,5m² tại địa chỉ thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh. Do có nhu cầu tặng cho con trai đất để ở nên vợ chồng tôi đã gặp gỡ trao đổi với ông Hời và thỏa thuận giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng/m² x 55,5m² = 444.000.000 đồng.

Ngày 19/9/2019 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh có số công chứng: 1167/2019/HĐCNQSĐĐ, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/9/2019.

Ngày 07/10/2019 tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 55,5 m² đất, tại thửa đất số 17-1-3, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, có số bìa: CT0 299182, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS - ĐA 36853 mang tên Ngô Quốc Anh.

Vợ chồng tôi đã ứng trước cho vợ chồng ông Hời bà Thủy số tiền 300.000.000 đồng (đưa làm hai lần, lần 1 đưa 250.000.000 đồng, lần 2 đưa 50.000.000 đồng), từ trước khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy sau khi chuyển nhượng xong, ông Hời bà Thủy làm sổ đỏ sang tên cho con trai tôi và nhận sổ đỏ thì chúng tôi thanh toán nốt số tiền còn lại là 144.000.000 đồng cho ông Hời bà Thủy.

Thời điểm hai bên ký nhận và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cũng như làm sổ đỏ thì không có tranh chấp gì xảy ra, việc mua bán giữa các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, các bên giao nhận tiền, bàn giao tài sản cho nhau trên thực tế. Khi tôi nhận tài sản thì trên đất chỉ còn lại các gốc cây đã cưa, đến nay chúng tôi cũng chưa xây dựng thêm công trình gì. Thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng có tứ cận: phía Đông giáp đất của ông Thích, phía Tây giáp đất chị Hồng, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp đất cung đường Ga Cổ Loa.

Về số tiền nhận chuyển nhượng thực tế là tài sản của vợ chồng tôi đã tặng cho con trai là Ngô Quốc Anh, cháu Ngô Quốc Anh đã dùng số tiền này để nhận chuyển

nhượng và đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ngô Quốc Anh.

Việc gia đình cụ Hợp, cụ Phí ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh chúng tôi không biết, vì vậy tôi xác định việc nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình tôi là ngay tình, nay Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh khởi kiện và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa cháu Ngô Quốc Anh và ông Nguyễn Cao Hợi chúng tôi không nhất trí và giữ nguyên yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp và thửa đất trên thuộc quyền quản lý và sử dụng của cháu Ngô Quốc Anh.

Anh Ngô Quốc Anh nhất trí với phần trình bày của bà Thanh, không trình bày gì thêm.

- Ông Toàn và bà Hạnh trình bày:

- Về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2020, vợ chồng tôi qua môi giới là bà Lý Thị Hà Thanh, được biết bà Đỗ Thị Hồng có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất có diện tích 53,1m² tại thôn Trung (cung đường Cổ Loa), xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, giá chuyển nhượng khoảng 20.800.000đồng/m². Tổng giá trị chuyển nhượng 1.105.000.000 đồng tại thời điểm tháng 5/2020. Sau khi vợ chồng tôi đến xem xét thực địa, công nhận thửa đất đúng số ô, số thửa được Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Hồng, ông Hà Vương Quốc, số CT299179 ngày 17/10/2019. Sau khi các bên thống nhất về giá cả, phương thức mua bán, hai bên đã tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, công chứng số 954/2020/HĐCN ngày 11/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã tiến hành giao nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ, tiến hành bàn giao trên thực địa là thửa đất và không có tranh chấp với bất cứ ai từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay.

Từ khi nhận đất vợ chồng tôi đã quản lý đất trên thực tế nhưng chưa xây dựng công trình gì trên đất, hiện nay đất vẫn trống như thời điểm chúng tôi nhận chuyển nhượng, và không có người sinh sống trên đất.

Chúng tôi khẳng định, việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và vợ chồng bà Hồng ông Quốc là đúng sự thật, đã bàn giao tiền và nhận thực địa cho nhau đầy đủ, tại thời điểm chuyển nhượng không có bất cứ tranh chấp với ai. Khi chúng tôi nhận chuyển nhượng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Hồng, ông Quốc, việc nhận chuyển nhượng của chúng tôi là hoàn toàn ngay tình, vì vậy đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 954 ngày 11/5/2020 là hợp pháp. Thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông giáp đất của anh Ngô Quốc Anh, phía Tây giáp

đất của ông bà Long Luyến, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp đất cung đường Ga Cổ Loa.

- Về việc gia đình cụ Hợp, cụ Phí ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng luật sư Phồn Thịnh chúng tôi không biết. Về nội dung 1/2 thửa đất 180m² để thực hiện nghĩa vụ trả thù lao cho Văn phòng luật sư Phồn Thịnh chúng tôi cũng không nắm được vì vậy tôi xác định việc nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng tôi là ngay tình, nay ông Hải - đại diện Văn phòng luật sư khởi kiện và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa vợ chồng tôi là Đỗ Tiến Toàn, Dương Thúy Hạnh và vợ chồng bà Đỗ Thị Hồng, ông Hà Vương Quốc, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp cho vợ chồng tôi là Đỗ Tiến Toàn và Dương Thúy Hạnh số CV189818 ngày 22/5/2020; Chúng tôi không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp và thửa đất trên thuộc quyền quản lý và sử dụng của vợ chồng tôi là Đỗ Tiến Toàn và Dương Thúy Hạnh. Chúng tôi giữ nguyên yêu cầu độc lập và không thay đổi ý kiến là: Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Hà Vương Quốc, bà Đỗ Thị Hồng và vợ chồng ông Đỗ Tiến Toàn và bà Dương Thúy Hạnh. Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV189818 ngày 22/5/2020 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp cho vợ chồng ông Đỗ Tiến Toàn và bà Dương Thúy Hạnh;

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị Luyến và ông Nguyễn Văn Long trình bày:** Vợ chồng tôi biết việc vợ chồng ông Hợi bà Thủy có nhu cầu chuyển nhượng 71,4m² đất có nguồn gốc nằm trong tổng thể 180m² đất do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp trả cho gia đình cụ Nguyễn Cao Phí và cụ Ngô Thị Hợp, nên ngày 20/5/2020 vợ chồng tôi cùng ông Nguyễn Cao Hợi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy có số công chứng: 1047/2020/HĐCN, quyền số 11/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/5/2020. Hai bên đã thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất 71,4m² tại địa chỉ thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh là 8.000.000 đồng/m² x 71,4m² = 571.200.000 đồng. Cộng cả tiền làm thủ tục giấy tờ khoảng 600.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng xong vợ chồng tôi trả tiền một lần cho ông Hợi bà Thủy bao gồm cả tiền chuyển nhượng đất và tiền làm thủ tục sang tên sổ đỏ.

Ngày 08/6/2020 chúng tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 71,4 m² đất, tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 76, có địa chỉ tại Cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, có số bìa: CX041008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS - ĐA 44288 mang tên vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Long, Cao Thị Luyến.

Do vợ chồng ông Hợi bà Thủy đã nợ vợ chồng tôi số tiền 200.000.000 đồng từ trước đó nên chúng tôi đã khấu trừ số nợ và thanh toán cho ông Hợi bà Thủy số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Thời điểm hai bên ký nhận và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cũng như làm sổ đỏ thì không có tranh chấp gì xảy ra, việc mua bán giữa các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, các bên giao nhận tiền, bàn giao tài sản cho nhau trên thực tế. Khi tôi nhận tài sản thì trên đất trống, đến nay chúng tôi cũng chưa xây dựng thêm công trình gì.

Thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông giáp đất của Đỗ Thị Hồng, phía Tây giáp lối đi chung, phía Nam giáp lối đi chung, phía Bắc giáp đất nhà tập thể cung đường Ga cổ Loa.

Việc gia đình cụ Hợp cụ Phí ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh có nội dung như thế nào chúng tôi không biết, vì vậy tôi xác định việc nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng tôi là ngay tình, nay Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh khởi kiện và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Long, Cao Thị Luyến và ông Nguyễn Cao Hợi, chúng tôi không nhất trí.

Nay chúng tôi đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp và thửa đất trên thuộc quyền quản lý và sử dụng của vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Long, Cao Thị Luyến.

- Bà Đỗ Thị Hồng và ông Hà Vương Quốc trình bày: Qua giới thiệu tôi biết được vợ chồng ông Hợi bà Thủy có nhu cầu chuyển nhượng 53,1m² đất có nguồn gốc nằm trong tổng thể 180m² đất do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp trả cho gia đình cụ Nguyễn Cao Phí và cụ Ngô Thị Hợp, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên hai bên đã gặp gỡ trao đổi, và thỏa thuận số tiền nhận chuyển nhượng là 8.000.000 đồng/m² x 53,1m² = 424.800.000 đồng và tôi đã đặt cọc cho vợ chồng bà Thủy ông Hợi số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 19/9/2019 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh có số công chứng: 1166/2019/HĐCNQSDĐ, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/9/2019. Sau khi ký hợp đồng xong thì tôi trả nốt phần còn lại là 324.800.000 đồng.

Ngày 07/10/2019 tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 53,1 m² đất, tại thửa đất số 17-1-2, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, có số bìa: CT0 299179, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS – ĐA 36852 mang tên Đỗ Thị Hồng.

Tại thời điểm giao nhận tiền hai bên có viết giấy tờ biên nhận cho nhau, tuy nhiên từ khi sổ đỏ sang tên được thực hiện xong thì các tài liệu trên tôi không còn lưu

giữ nữa. Thời điểm hai bên ký nhận và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cũng như làm sổ đỏ thì không có tranh chấp gì xảy ra, việc mua bán giữa các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, các bên giao nhận tiền, bàn giao tài sản cho nhau trên thực tế. Khi tôi nhận tài sản thì trên đất chỉ còn lại các gốc cây đã cưa, đến nay chúng tôi cũng chưa xây dựng thêm công trình gì.

Thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng có tứ cận: phía Đông giáp đất của anh Ngô Quốc Anh, phía Tây giáp đất của ông bà Nguyễn Văn Long, Cao Thị Luyến, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp đất cung đường Ga cổ Loa.

Về số tiền nhận chuyển nhượng thực tế là tài sản của vợ chồng tôi là Đỗ Thị Hồng và chồng Hà Vương Quốc - sinh năm 1963; Địa chỉ: Xóm Ngoài, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội do tôi đại diện cho hai vợ chồng đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng cũng như đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc gia đình cụ Hợp, cụ Phí ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh chúng tôi không biết, vì vậy chúng tôi xác định việc nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình tôi là ngay tình, nay Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh khởi kiện và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa tôi là Đỗ Thị Hồng và ông Nguyễn Cao Hợi, chúng tôi không nhất trí.

Nay chúng tôi đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Buộc ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thù lao theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 08/02/2010 và ngày 22/8/2012 giữa cụ Nguyễn Cao Phí, cụ Ngô Thị Hợp và ông Nguyễn Cao Bính với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh bằng hiện vật là: Bàn giao 71,4 m² đất tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 76 có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh do ông Phạm Đắc Hải là người đại diện theo pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1047/2020/HĐCN, ngày 20/5/2020 giữa ông Nguyễn Cao Hợi với ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến số tiền là 571.200.000 (năm trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày 20/5/2020 cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên, ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy còn phải trả ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị

Luyển khoản tiền lãi trên số tiền 571.200.000 (năm trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn) đồng với mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Buộc ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến phải bàn giao 71,4 m² đất tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 76 có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, cho ông Nguyễn Cao Hoi và bà Nguyễn Thanh Thủy để thực hiện nghĩa vụ trả tiền thù lao theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý đã ký ngày 22/8/2012 và ngày 08/02/ 2010 giữa cụ Nguyễn Cao Phí, cụ Ngô Thị Hợp và ông Nguyễn Cao Bính với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Ghi nhận sự tự nguyện của Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh do ông Phạm Đắc Hải là người đại diện theo pháp luật, trả cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến trị giá các tài sản có trên đất là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Ngô Quốc Anh, bà Lý Thị Hà Thanh, ông Ngô Văn Khải, ông Đỗ Tiến Toàn và bà Dương Thúy Hạnh.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1166/2019/HĐCNQSĐĐ, Quyền số 02/TP/CC/HĐGD ngày 19/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh, có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1167/2019/HĐCNQSĐĐ, Quyền số 02/TP/CC/HĐGD ngày 19/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh, có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 954/2020/HĐCN, ngày 11/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy, có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số CX 041008; Sổ vào sổ cấp GCN; CS-ĐA 44288 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến và hiệu chỉnh lại tên chủ sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Cao Hoi, ông Nguyễn Văn Long, bà Cao Thị Luyến kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Nguyễn Cao Hoi, ông Nguyễn Văn Long, bà Cao Thị Luyến giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Long đồng tình với yêu cầu của ông Long, sau khi phát biểu luận cứ bảo vệ cho bị đơn, luật sư Lê Ngọc Thanh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 08/02/2010 và ngày 22/8/2012 giữa cụ Nguyễn Cao Phí, cụ Ngô Thị Hợp và ông Nguyễn Cao Bính với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh vô hiệu.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

1. Về tố tụng:

Người kháng cáo đã nộp đơn kháng cáo trong thời hạn, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Do vậy kháng cáo của ông Nguyễn Văn Long, bà Cao Thị Luyến, ông Nguyễn Cao Hợi là hợp lệ về hình thức.

Tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký đã tiến hành tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký Tòa án: Các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về thẩm quyền: Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Đông Anh bị kháng cáo. Căn cứ Điều 38 BLTTDS năm 2015 thì Tòa án Hà Nội đã thụ lý phúc thẩm và giải quyết đúng thẩm quyền.

- Về thụ lý và thông báo thụ lý: Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã Thông báo việc thụ lý cho đương sự và Viện kiểm sát theo đúng qui định tại điều 285 BLTTDS.

- Triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định tại điều 294 BLTTDS.

- Trình tự diễn biến tại phiên tòa đúng theo các quy định của BLTTDS;

2. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 BLTTDS năm 2015.

3. Về nội dung vụ án

Sau khi phân tích, đánh giá về nội dung vụ án, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản sơ thẩm số 171/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh theo hướng:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Long, bà Luyến và ông Hợi.

- Buộc Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh phải chịu án phí đối với phần tài sản được chia.

- Sửa về lãi suất khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xác định lại về cách tính lãi của tòa án cấp sơ thẩm.

- Bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:

Về hình thức kháng cáo: Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí theo quy định. Vì vậy, kháng cáo là hợp lệ về hình thức.

[1.2]. Về quyền khởi kiện, chủ thể khởi kiện: Phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Ngày 08/02/2010 Văn Phòng Luật sư Phồn Thịnh do Luật sư Phạm Đắc Hải - Trưởng Văn Phòng đã cùng cụ Nguyễn Cao Phí ký hợp đồng dịch vụ pháp lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp để: Đòi quyền sử dụng đất vườn Trám và nhà đất bị hủy hoại tại xóm Bốn, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội và kiến nghị đến các cấp có thẩm quyền.

Thực hiện hợp đồng nêu trên thì Luật sư Phạm Đắc Hải, cùng với cụ Nguyễn Cao phí đã đến các Cơ quan của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, Bộ Tài nguyên và Môi trường... để khiếu nại và kiến nghị vụ việc đang được giải quyết, nhưng chưa có kết quả thì cuối năm 2010 cụ Nguyễn Cao Phí qua đời không để lại di chúc. Ngày 20/8/2012 tất cả các thừa kế của cụ Nguyễn Cao Phí đã cùng nhau thống nhất thỏa thuận giao cho cụ Hợp và ông Nguyễn Cao Bính tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ pháp lý do cụ Phí đã ký và ký tiếp hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng luật sư Phồn Thịnh.

Ngày 22/08/2012 tại Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh, cụ Hợp và ông Bính cùng Luật sư Phạm Đắc Hải đã ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý, theo đó tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ pháp lý mà cụ Nguyễn Cao Phí đã ký với Văn phòng luật sư Phồn Thịnh.

Nội dung hợp đồng: “*Tiếp tục thực hiện hợp đồng mà ông Nguyễn Cao Phí đã ký với Văn phòng luật sư Phồn Thịnh với thỏa thuận:*

Điều 1. Bên B tiếp tục mời luật sư Phạm Đắc Hải đứng ra Viết đơn, tư vấn, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đòi quyền sử dụng đất Bãi Trám, tranh chấp với cung đường sắt ga Cổ Loa.

Điều 2. Trách nhiệm của các bên:

Trách nhiệm của bên B;

- Cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực những thông tin và chịu trách nhiệm về những thông tin đã cung cấp tạo điều kiện cho bên A tiến hành công việc.

- Khi có những thông tin phản hồi liên quan đến vụ việc bên B phải cung cấp cho bên A trong thời gian ngắn nhất.

Khi đòi được tài sản thì bên B phải trả cho Luật sư Phạm Đắc Hải, đại diện Văn phòng Luật Sư Phồn Thịnh 50% (năm mươi phần trăm) giá trị tài sản đòi được (có thỏa thuận và thống nhất trả cao hơn hợp đồng ông Phí ký trước kia).

Trách nhiệm của bên A: Phải tư vấn đúng pháp luật, thực hiện đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên B.

Điều 3. Hình thức thanh toán:

Trả bằng hiện vật đòi được sau khi bên B có quyết định trả và bàn giao. Nếu các bên không có thỏa thuận khác....”

Quá trình thực hiện hợp đồng dịch vụ pháp lý: Sau nhiều năm, ông Phạm Đắc Hải đại diện cho Văn phòng luật sư Phồn Thịnh đã trực tiếp cùng với cụ Ngô Thị Hợp làm việc cùng với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã có kết quả như sau: Tại Quyết định số 6994/QĐ - UBND ngày 09/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

“Điều 1: Thu hồi 298,2 m² đất do Công ty cổ phần đường sắt Hà Thái (trước đây là Công ty TNHH MTV quản lý đường sắt Hà Thái - Tổng Công Ty đường sắt Việt Nam) đang quản lý tại cung đường sắt Ga Cổ Loa cũ, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh: Giao cho UBND huyện Đông Anh để giao đất ở cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp, theo văn bản số 2141/BTNMT-TTr ngày 20/06/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết khiếu nại của bà Ngô Thị Hợp và chỉ đạo của phó Thủ Tướng thường trực Trương Hòa Bình tại Văn bản số 4066/VPCPVI ngày 21/04/2017 của Văn phòng chính phủ.

Vị trí ranh giới, diện tích khu đất được xác định bởi các mốc A,B,C,D,E, 6 về 2,A tại bản đồ hiện trạng, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần ứng dụng công nghệ đo đạc lập và hoàn thành ngày 31/08/2017 được UBND xã Việt Hùng xác nhận ngày 31/09/2017; Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 02/10/2017.

Trong tổng số 298,2m² đất gồm có:

+ 180 m² đất, giới hạn bởi các mốc: từ 1 đến 10,1 để giao đất ở cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp.

Hình thức giao đất... đối với hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng lâu dài...

Điều 2. Căn cứ Điều 1 quyết định này, UBND huyện Đông Anh có trách nhiệm; giao đất ở cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp...

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng UBND TP, Giám đốc các sở TN & MT, Tài chính, Quy hoạch kiến trúc, Xây dựng, Thanh tra TP, Cục Trưởng cục thuế, Giám đốc VP Đăng ký đất đai Hà Nội, Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, xã Việt Hùng; Giám đốc Công ty cổ phần đường sắt Hà Thái và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này”.

Tại Quyết định số 10051/QĐ – UBND ngày 23/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã quyết định: “Giao cho hộ gia đình bà Ngô Thị Hợp, địa chỉ thường trú thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội diện tích 180m² đất để sử dụng vào mục đích đất ở; Thời hạn sử dụng đất lâu dài; Vị trí, ranh giới đất được xác định...”.

Ngày 02/5/2019 Hộ gia đình cụ Hợp do ông Nguyễn Cao Hợp đại diện đã nhận đủ 180m² đất tại khu đất thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh theo Quyết định số 10051/QĐ – UBND ngày 23/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh và Quyết định số 6994/QĐ – UBND ngày 09/10/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Như vậy Hợp đồng dịch vụ pháp lý giữa Văn phòng luật sư Phồn Thịnh với cụ Nguyễn Cao Phí, cũng như cụ Ngô Thị Hợp và ông Nguyễn Cao Bính đã hoàn thành.

Cụ Nguyễn Cao Phí chết ngày 08/10/2010 và cụ Ngô Thị Hợp chết ngày 21/3/2016 không để lại di chúc. Sau khi được nhận bàn giao đất trên thực địa thì toàn bộ những người thừa kế của cụ Phí và cụ Hợp đã thỏa thuận để ông Nguyễn Cao Hợp đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đồng thừa kế của cụ Phí và cụ Hợp cũng có thỏa thuận để ông Nguyễn Cao Hợp được hưởng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên ***và có nghĩa vụ thanh toán tiền dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh theo hợp đồng dịch vụ pháp lý mà cụ Phí, cụ Hợp và ông Bính đã ký kết*** và chịu mọi chi phí về thuế sử dụng đất cũng như các chi phí khác để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/5/2019, diện tích 180m² đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số CR 822546 (chưa có số ô, số thửa).

Để thực hiện thỏa thuận này, ngày 13/6/2019 các đồng thừa kế của cụ Phí và cụ Hợp đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế công chứng số 4457/VBTTPCDSTK/2019 tại Văn phòng Công chứng Đông Anh. Ngày 01/7/2019 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh đã hiệu chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên sang cá nhân ông Nguyễn Cao Hợp (vẫn chưa có số ô, số thửa).

Ngày 05/7/2019 thì toàn bộ các đồng thừa kế của cụ Phí, cụ Hợp cũng đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng toàn bộ 180m² đất nêu trên cho ông Nguyễn Cao Hợp nên ngày 26/7/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội lại hiệu chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 180m² đất nêu trên tại thửa đất số 17 - 1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Như vậy kể từ ngày 05/7/2019 thì ông Nguyễn Cao Hợp phải có nghĩa vụ thanh toán tiền phí dịch vụ pháp lý cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh theo các Hợp đồng mà cụ Phí, cụ Hợp đã ký.

Khoản 1 Điều 524 Bộ luật dân sự năm 2005 cũng như khoản 2 Điều 515; khoản 1 Điều 519 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc Trả tiền dịch vụ quy định: “Bên thuê dịch vụ phải trả tiền dịch vụ theo thỏa thuận”.

Điều 54 Luật Luật sư năm 2006 về Thù lao Luật sư quy định: “*Khách hàng phải trả thù lao khi sử dụng dịch vụ pháp lý của Luật sư. Việc nhận thù lao được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan*”.

Tại Điều 3 của Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 22/08/2012, Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh do Luật sư Phạm Đắc Hải cùng cụ Hợp và ông Bính đã thỏa thuận: “*Hình thức thanh toán:*

Trả bằng hiện vật đòi được sau khi bên B có quyết định trả và bàn giao. Nếu các bên không có thỏa thuận khác....”

Từ những phân tích và các căn cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh và buộc ông Nguyễn Cao Hợp phải thực hiện nghĩa vụ trả thù lao đối với Hợp đồng dịch vụ pháp lý mà cụ Phí, cụ Hợp và ông Bính đã ký và trả bằng hiện vật là có căn cứ.

**** Xét yêu cầu của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 180m² đất nêu trên tại thửa đất số 17 - 1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại Cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội mang tên cá nhân ông Nguyễn Cao Hợp, do sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/7/2019, Bìa số CS 514179, sổ vào sổ cấp GCN: CS – ĐA 34676 thì ngày 19/9/2019 ông Hợp đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Hồng diện tích 53,1m² đất và anh Ngô Quốc Anh diện tích 55,5m² đất của thửa đất nêu trên. Cả 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đều được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh có trụ sở tại thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, có số công chứng lần lượt là: 1166 và 1167/2019/HĐCNQSDĐ; Quyền số 02/TP/CC/HĐGD.

Tại thời điểm này Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh chưa khởi kiện và cũng chưa có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Đông Anh cũng như Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội, về việc ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất số 17-1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, mang tên cá nhân ông Nguyễn Cao Hợi vì đây là di sản thừa kế của cụ Phí và cụ Hợp vẫn còn phải có nghĩa vụ đối với người thứ ba là Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Ngày 11/5/2020 bà Đỗ Thị Hồng tiếp tục chuyển nhượng cho anh Đỗ Tiến Toàn và chị Dương Thúy Hạnh diện tích 53,1m² đất, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 954/2020/HĐCN tại Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy có địa chỉ tại số 193, tổ 3 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội hiệu chỉnh (cấp) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên các chủ hợp đồng.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tuy có dấu hiệu vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 658 Bộ luật dân sự nhưng để đảm bảo ổn định việc quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh cũng như đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình, nên không cần thiết phải tuyên bố các giao dịch dân sự nêu trên là Vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Ngô Quốc Anh, bà Lý Thị Hà Thanh, ông Ngô Văn Khải, ông Đỗ Tiến Toàn và bà Dương Thúy Hạnh. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng: số 1166/2019/HĐCNQSĐĐ, Quyền số 02/TP/CC/HĐGD ngày 19/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh; Số 1167/2019/HĐCNQSĐĐ, Quyền số 02/TP/CC/HĐGD ngày 19/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 954/2020/HĐCN, ngày 11/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy có hiệu lực pháp luật.

Đối với phần diện tích đất còn lại 71,4m² của thửa đất số 17-1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, mà ông Nguyễn Cao Hợi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến ngày 20/5/2020, là thời điểm sau khi Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh có đơn khởi kiện và đơn đề nghị tạm ngừng giao dịch đối với thửa đất nêu trên có giá trị gần tương ứng với giá trị của Hợp đồng dịch vụ pháp lý mà ông Nguyễn Cao Hợi phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh. Xét thấy:

Thửa đất số 17-1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Cao Hợi có nguồn gốc là di sản thừa kế của cụ Phí và cụ Hợp để lại, đồng thời cũng là đối

tượng của Hợp đồng dịch vụ pháp lý giữa Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh với gia đình cụ Phí và cụ Hợp.

Theo quy định tại Điều 658 Bộ luật dân sự thì nghĩa vụ trả thù lao đối với Hợp đồng dịch vụ pháp lý của cụ Phí và cụ Hợp thuộc diện được ưu tiên trả trước.

Tuy nhiên khi phân chia di sản thừa kế thì các thừa kế của cụ Phí và cụ Hợp đã không thực hiện nghĩa vụ do cụ Phí và cụ Hợp để lại, nhưng đã lập văn bản phân chia di sản và lập Hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Cao Hợi được hưởng toàn bộ di sản do cụ Phí và cụ Hợp để lại là quyền sử dụng 180m² đất tại thửa đất số 17-1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là trái quy định của pháp luật.

Mặt khác sau khi ông Nguyễn Cao Hợi đã chuyển nhượng 53,1m² đất cho bà Đỗ Thị Hồng và 55,5m² đất cho anh Ngô Quốc Anh thì Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh vẫn tiếp tục gặp gỡ vợ chồng ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đối với hợp đồng dịch vụ pháp lý, nhưng ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy vẫn không thực hiện. Ngày 12/3/2020 Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh đã gửi đơn đến Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện Đông Anh đề nghị tạm ngừng các giao dịch liên quan đến thửa đất số 17-1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nhưng ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy vẫn cố tình chuyển nhượng nốt 71,4 m² đất còn lại cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến.

Như vậy ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy đã cố tình tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính của người để lại di sản.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1047/2020/HĐCN, ngày 20/5/2020 giữa ông Nguyễn Cao Hợi với ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến là vô hiệu do vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 658 Bộ luật dân sự.

Ông Nguyễn Cao Hợi, bà Nguyễn Thanh Thủy, ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế mà các bên đã giao dịch đối với 71,4 m² đất của thửa đất nêu trên là 8.000.000 đồng/m². Ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến đã giao đủ tổng số tiền là 571.200.000 đồng cho ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy.

Ông Nguyễn Cao Hợi và vợ là bà Nguyễn Thanh Thủy, mặc dù biết quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến vẫn còn phải chịu nghĩa vụ tài chính đối với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng, nên ông Nguyễn Cao Hợi phải chịu 100% lỗi do Hợp đồng vô hiệu.

Do vậy buộc ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến số tiền là 571.200.000 (năm trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn) đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền 571.200.000 (năm trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn) đồng với mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự, kể từ ngày 20/5/2020 cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên.

Buộc ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến phải bàn giao 71,4 m² đất tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 76 có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy để thực hiện nghĩa vụ trả thù lao theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 08/02/2010 và ngày 22/8/2012 giữa cụ Nguyễn Cao Phí, cụ Ngô Thị Hợp và ông Nguyễn Cao Bính với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2020 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện Đông Anh đã Kết luận giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17 – 1, tờ bản đồ số 37, có địa chỉ tại Khu đất thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có giá trị là 20.000.000 đồng/m².

Như vậy ông Hợi và bà Thủy còn phải trả thêm cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh số tiền là: $(90\text{m}^2 - 71,4\text{m}^2) \times 20.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 372.000.000 \text{ đồng}$.

Sau khi nhận đất được trả lại vợ chồng ông Hợi và bà Thủy đã phải chi 670.000.000 đồng tiền sử dụng đất; Nộp phạt chậm trả tiền sử dụng đất 70.000.000 đồng; Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Cao Hợi và đóng thuế trước bạ theo quy định của pháp luật là: $670.000.000 \text{ đồng} \times 0,5\% = 3.350.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 744.000 đồng (làm tròn số). Số tiền này Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh phải chịu 1/2 là 372.000.000 đồng, bởi lẽ đây là nghĩa vụ tài chính của bất kỳ ai khi được cấp quyền sử dụng đất đều phải thực hiện để nộp ngân sách Nhà nước. Mặt khác số tiền này cũng làm tăng giá trị của quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng.

Đối trừ nghĩa vụ, Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh và vợ chồng ông Hợi, bà Thủy không phải thanh toán cho nhau các khoản tiền nêu trên.

Tài sản trên đất của 71,4 m² đất tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 76 có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội gồm có các đoạn tường bao đất xây gạch chỉ 110cm, không có trát, có tổng chiều dài là 36,32m, cao 0,2m có tổng diện tích là 7,36m² có giá trị là: $7,36\text{m}^2 \times 473.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = 3.133.152 \text{ đồng}$.

Tại phiên Tòa đại diện theo pháp luật của Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh đã tự nguyện trả cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến giá trị của các tài sản có trên đất là 10.000.000 đồng nên được ghi nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 273; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 518; Điều 520; Điều 524 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 468, Điều 515; Điều 519; Điều 658 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí, Lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 171/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh cụ thể như sau:

Xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Buộc ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thù lao theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 08/02/2010 và ngày 22/8/2012 giữa cụ Nguyễn Cao Phí, cụ Ngô Thị Hợp và ông Nguyễn Cao Bính với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh bằng hiện vật là: Bàn giao 71,4 m² đất tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 76 có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, cho Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh do ông Phạm Đắc Hải là người đại diện theo pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1047/2020/HĐCN, ngày 20/5/2020 giữa ông Nguyễn Cao Hợi với ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến số tiền là 571.200.000 (năm trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày 20/5/2020 cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên, ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy còn phải trả ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến khoản tiền lãi trên số tiền 571.200.000 (năm trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn) đồng với mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Buộc ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến phải bàn giao 71,4 m² đất tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 76 có địa chỉ tại cung đường Cổ Loa, thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, cho ông Nguyễn Cao Hợi và bà Nguyễn Thanh Thủy để thực hiện nghĩa vụ trả tiền thù lao theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý đã ký ngày 22/8/2012 và ngày 08/02/ 2010 giữa cụ Nguyễn Cao Phí, cụ Ngô Thị Hợp và ông Nguyễn Cao Bính với Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh.

Ghi nhận sự tự nguyện của Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh do ông Phạm Đắc Hải là người đại diện theo pháp luật, trả cho ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến trị giá các tài sản có trên đất là 10.000.000 (mười triệu) đồng. **3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Ngô Quốc Anh, bà Lý Thị Hà Thanh, ông Ngô Văn Khải, ông Đỗ Tiến Toàn và bà Dương Thúy Hạnh.**

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1166/2019/HĐCNQSDĐ, Quyền số 02/TP/CC/HĐGD ngày 19/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh, có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1167/2019/HĐCNQSDĐ, Quyền số 02/TP/CC/HĐGD ngày 19/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hạnh, có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 954/2020/HĐCN, ngày 11/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy, có hiệu lực pháp luật.

Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số CX 041008; Sổ vào sổ cấp GCN; CS - ĐA 44288 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/6/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Long và bà Cao Thị Luyến được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Cao Hợi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 66.000.000 (sáu mươi sáu triệu) đồng.

- Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 18.600.000 (mười tám triệu sáu trăm nghìn) đồng. Văn phòng Luật sư Phồn Thịnh đã nộp số tiền 11.000.000 (mười một triệu) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0016482 ngày 03/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, nay còn phải nộp 7.600.000 (bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm

- Trả lại anh Ngô Quốc Anh 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046601 ngày 23/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại bà Lý Thị Hà Thanh 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046699 ngày 23/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh

- Trả lại ông Ngô Văn Khải 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046700 ngày 23/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại ông Đỗ Tiến Toàn 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046157 ngày 14/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại bà Dương Thúy Hạnh 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046156 ngày 14/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Trả lại ông Nguyễn Văn Long số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046885 ngày 06/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại bà Cao Thị Luyện số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046886 ngày 06/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại ông Cao Văn Hợi số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046884 ngày 06/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định của tòa 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 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 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hà Nội
- TAND huyện Đông Anh ;
- THADS huyện Đông Anh;

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

- *Các đương sự;*
- *Lưu Hồ sơ, VP.*

Lê Thanh Bình