

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 13

Án lệ số /2019/AL về hợp đồng chuyển đổi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người ký tên, người còn lại biết mà không phản đối

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày ... tháng ... năm 2019 và được công bố theo Quyết định số .../QĐ-CA ngày ... tháng ... năm 2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án dân sự phúc thẩm số 260/2015/DS-PT ngày 28-12-2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất” tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là ông Mai Văn C với bị đơn là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 12 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 9 và đoạn 10 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung án lệ:

- Tình huống án lệ:

Nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển đổi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; các bên đã nhận nhà, đất chuyển đổi và quản lý, sử dụng nhà, đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối và cùng sử dụng nhà, đất nhận chuyển đổi.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, Tòa án phải xác định người không ký tên trong hợp đồng đã đồng ý với việc chuyển đổi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 (tương ứng với Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014);

- Điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Từ khóa của án lệ:

“Hợp đồng chuyển đổi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”; “Tài sản chung của vợ chồng”; “Định đoạt tài sản chung của vợ chồng”; “Chuyển giao quyền sở hữu theo thỏa thuận”.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 10-8-2004 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Mai Văn C trình bày;

Ông và bà Trần Thị Bích Đ kết hôn năm 1976 và có 3 con chung là Mai Thị H, Mai Thị Thanh B và Mai Thị Thanh H.

Năm 1990, trường N khu vực I cấp đất cho các hộ gia đình để tự làm nhà ở và các hộ giao lại nhà tập thể cho cơ quan. Vợ ông (bà Trần Thị Bích Đ) được cấp diện tích đất 122m² ở xóm 6, xã N, T nay là số 50 L, phường Đ, quận B, Hà Nội theo Quyết định số 05/QĐ-GĐ ngày 06-3-1990. Sau khi được cấp đất, năm 1991 vợ chồng ông làm nhà mái bằng trên thửa đất này. Đến tháng 12-1992, ông sang Nga làm việc, thời gian làm việc ở nước ngoài ông vẫn liên lạc thường xuyên với vợ và các con.

Đầu năm 2001, ông về nước và rất bất bình với vợ ông (bà Bích Đ) về chuyện bà ở nhà tự ý bán nhà đất cho người khác. Trong khoảng thời gian này, ông ốm đau và do còn phải tranh thủ làm chế độ nghỉ hưu cho bản thân nên ông chưa có ý kiến gì. Sau này, khi tìm hiểu pháp luật ông thấy bà Đ một mình quyết định bán nhà đất, đổi nhà đất không hỏi ý kiến ông là không được. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 23-12-1994 giữa bà Bích Đ với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V là trái pháp luật với lý do bà Bích Đ đã giấu ông, không cho ông biết về việc đã chuyển nhượng nhà đất trong khi ông đi làm việc ở nước ngoài. Hợp đồng này lại không có xác nhận của chính quyền địa phương, do đó không có hiệu lực pháp luật. Ông thấy quyền lợi của ông bị xâm phạm nên đã làm đơn gửi UBND xã N đề nghị giải quyết, các bên không hoà giải được nên ngày 10-8-2004 thì ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Từ Liêm yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bích Đ với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V.

Trong quá trình giải quyết vụ án lần thứ hai theo thủ tục sơ thẩm (Hồ sơ thụ lý số 70/DSST ngày 11-9-2007), ông Mai Văn C thay đổi lời khai và yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hai hợp đồng mua bán nhà đất số 15 đường L, xã N, huyện T, thành phố Hà Nội nay là số 50 L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội ngày 23-12-1994 là vô hiệu. Buộc ông B, bà V phải trả lại quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông và các con ông. Buộc ông B, bà V là người chiếm giữ nhà đất của ông trái pháp luật gây thiệt hại cho ông xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng, đổi nhà đất trái pháp luật giữa vợ ông và ông B, bà V tổng cộng là 4.420.000.000đ. Ông C, chị H yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của chị H trong các giấy tờ chuyển nhượng nhà đất ngày 23-12-1994 nhưng với các tài liệu đương sự cung cấp để so sánh không đủ cơ sở kết luận chữ ký Mai Thanh H là chữ của cùng một người.

- Không đưa nhà số 54 L hiện ông và gia đình đang ở vào đề giải quyết trong vụ án này. Vì thửa đất này vợ ông là bà Trần Thị Bích Đ mua trực tiếp từ ông

T, bà Hồng Đ, không có việc đòi chác cho bà V, ông B, không liên quan gì đến vụ án này.

Ông C, bà Đ có đơn đề nghị xử lý về hình sự đối với ông Lê T và bà Kim Thị Hồng Đ về việc đã chuyển nhượng thửa đất số 54 L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội hai lần cho bà Trần Thị Bích Đ và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V. Tại Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 13 ngày 29-12-2014, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận B đã quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với đơn của ông C.

Ông C đề nghị Tòa án xác định rõ các bản hợp đồng mua bán nhà đất tại 50 và 54 L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội hiện có tranh chấp trong vụ án này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V và đại diện hợp pháp của ông B, ông Nguyễn Văn C tại lời khai ngày 12-4-2005 và các lời khai tại toà trình bày:

Ông B bà V có 01 gian nhà cấp 4 diện tích khoảng hơn 20m² và công trình phụ khác nằm trên diện tích đất 46m² tại N, T, Hà Nội (nhà số 9 đường A, xã N, huyện T, Hà Nội, trong đó mặt tiền rộng hơn 6m, chiều sâu 7,8m). Nguồn gốc nhà đất này ông bà mua của ông Lê T, bà Kim Thị Hồng Đ ngày 4-12-1993 và hiện hai bên không có tranh chấp gì.

Năm 1994, ông bà biết việc bà Trần Thị Bích Đ công tác tại trường Đại học Tài chính kế toán và làm thủ quỹ của nhà trường có đề thâm hụt quỹ nên bà Bích Đ phải giao bán nhà đất. Vì chưa có ai mua nên bà Bích Đ có gặp ông bà năn nỉ xin đổi nhà đất để lấy tiền dôi ra từ phần chênh lệch trả quỹ nhà trường. Bà Bích Đ trình bày hoàn cảnh (chồng đi Nga từ năm 1992, vì ốm đau bệnh tật, mổ xẻ không có tiền gửi về nuôi con trong khi 3 con còn nhỏ đang đi học khó khăn và nếu bán cho người khác thì không mua nổi nhà ở mặt đường để sinh sống sau này. Bà Đ đã đưa giấy tờ nhà cho ông bà xem và khẳng định mảnh đất này là tài sản riêng của bà do trường N cấp cho bà, ngoài bà ra không có tên ai khác trong quyết định phân nhà. Bà Bích Đ khẳng định đã bàn với chồng bà là ông C việc bán nhà đất và cam đoan trong thời gian này ông C đi làm việc ở Nga, đã giao toàn quyền quyết định cho vợ. Sau này nếu có vấn đề gì bà Bích Đ xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ông bà tin tưởng bà Đ vì bà Đ là đảng viên, là cán bộ nên không thể lừa đảo. Sau khi xem xét quyết định phân đất để làm nhà, ông bà thấy hợp pháp và quyết định đổi nhà đất mua bán với bà Bích Đ. Phần diện tích nhà lúc đó của ông bà là khoảng hơn 20m² và công trình phụ nằm trên diện tích đất 46m², diện tích đất của bà Bích Đ đo thực tế lúc đó là 140m² trên có 01 nhà mái bằng hơn 60m² và 2 gian bếp cấp 4. Sau khi đối trừ thì phần đất chênh lệch ông bà trả bằng tiền cho bà Đ với giá thoả thuận theo thị trường là 1.500.000 đ/m² x 94m² nhưng sau đó đo lại tăng lên về diện tích đất nên ông bà phải thanh toán số tiền 147.000.000. Đối với giá trị ngôi nhà 1 tầng ông bà sau này phải thanh toán cho bà Bích Đ 8.000.000đ tiền giá trị xây dựng nữa.

Thời gian đổi nhà là tháng 12-1994, đến tháng 7-1995 ông bà sinh thêm con trên mảnh đất này và sinh sống trên nhà đất đã đổi được trên 10 năm, không có tranh chấp kiện tụng gì. Ông C về nước vào tháng 3-2001, gia đình ông bà vẫn ở

trên nhà đất đã đổi không thấy ai có ý kiến gì. Nay, ông C khởi kiện xin huỷ hợp đồng mua bán nhà đất trên thì ông bà không đồng ý và đề nghị Toà căn cứ pháp luật để giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Khi bà Trần Thị Bích Đ thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 15 đường A, xã N, huyện T (nay là địa chỉ số 50 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội, bà Trần Thị Bích Đ là người viết giấy chuyển nhượng đề ngày 23-12-1994 cho vợ chồng ông B và bà V. Ông B, bà V đã nộp cho Tòa án hai giấy chuyển nhượng cùng ngày như trên và cùng một nội dung nhưng có những người khác nhau làm chứng.

Ông B, bà V đã giải thích việc có hai giấy chuyển nhượng như sau: Ngày khi hai bên thỏa thuận việc đổi đất cho nhau (bà Bích Đ đổi cho ông bà sử dụng nhà số 15 L, ông bà đổi cho bà Bích Đ sử dụng nhà số 9 L và phải thanh toán tiền chênh lệch do diện tích đất của bà Bích Đ lớn hơn là 163.000.000 đồng), bà Bích Đ có viết hai giấy chuyển nhượng, một bản bà Đ giữ (ông C đã nộp bản sao cho Tòa án khi khởi kiện) và một bản ông bà giữ (có chị Mai Thanh H, ông Nguyễn Đức C ký người làm chứng). Sau đó, ông bà không nhớ là để đâu nên ông bà đã nhờ bà Bích Đ viết lại giấy chuyển nhượng vẫn có nội dung như giấy cũ, lần này ngoài ông Nguyễn Đức C, chị Mai Thanh H còn có ông Lê T, ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Đ làm chứng. Ông bà khẳng định mặc dù ông B, bà V nộp hai giấy chuyển nhượng cho Tòa án và một giấy nữa ông C nộp cho Tòa án nhưng chỉ có một giao dịch là chuyển đổi, chuyển nhượng nhà giữa bà Trần Thị Bích Đ với ông B, bà V.

Ông C biết việc mua bán, trao đổi nhà đất giữa bà Bích Đ và ông B, bà V vì thời gian bà Bích Đ bán nhà đất cho ông bà xong, ông C đã gặp và có nói chuyện với em trai ông B là ông Nguyễn Văn C về việc này.

Ông B, bà V đã sinh sống ổn định trên nhà đất này từ đầu năm 1995 đến thời điểm ông C khởi kiện là năm 2004. Trong quá trình sinh sống, ông bà đã cải tạo, xây mới nhiều công trình trên đất như ngôi nhà hai tầng phía sau của thửa đất, sân, bếp, vệ sinh và một cửa hàng, lợp mái tôn chống nóng. Khi đó gia đình bà Đ, các con bà đã thành niên không có ý kiến gì.

Ông B, bà V đề nghị Tòa án bác đơn kiện của ông Mai Văn C, giữ nguyên hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông bà và bà Trần Thị Bích Đ. Bà V có đơn phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, nhưng sau đó lại không nộp tạm ứng án phí phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích Đ (vợ ông C) trình bày:

Đầu năm 1990, bà được Trường Đảng N khu vực I cấp cho mảnh đất diện tích 122m² tại N, T, Hà Nội (nay là 50 L, phường Đ, quận B) để bà làm nhà ở và bà đã làm nhà năm 1991. Đến tháng 12-1994, do có nhu cầu nên bà đã bán mua, trao đổi diện tích nhà đất này với gia đình bà Nguyễn Thị Bích V, ông Nguyễn Văn B. Diện tích ghi trên giấy chuyển nhượng là 140m² (lý do có sự chênh lệch diện tích là do Trường Đại học Tài chính kế toán tiếp quản từ Trường Đảng N khu vực I

có xây tường bao khoảng cuối năm 1993 đầu năm 1994 và xây thụt lại nên diện tích đất rộng ra một chút so với 122m² được cấp ban đầu).

Tháng 12-1993, bà Kim Thị Hồng Đ nhượng lại 1/2 diện tích đất tương đương 42,5m² cho ông Văn B. Phần đất giao cho ông B có chuồng lợn, 1/2 gian bếp, một khu vệ sinh được dựng bằng mái ngói cũ, còn gian nhà cấp 4 gia đình bà Hồng Đ ở.

Tháng 12-1994, bà Hồng Đ và bà Bích Đ đã làm giấy nhượng cho nhau cùng ký, ghi là tháng 12-1993 để khớp với thời gian nhượng cho ông bà B V, nhưng bà Hồng Đ không thu hồi giấy tờ liên quan để giao lại cho bà Bích Đ. Ngược lại, bà Bích Đ đã giao toàn bộ giấy tờ hợp pháp thửa đất 122m² cho ông Văn B.

Gia đình bà ở mảnh đất đã đổi cho bà V có diện tích 45m², số chênh lệch diện tích khoảng hơn 90m² còn lại vợ chồng ông B bà V đã thanh toán cho bà bằng tiền mặt là 135.000.000đ. Số tiền làm nhà trên đất của ông bà thời điểm năm 1990 là 37.000.000đ, bà V ông B chỉ thanh toán cho bà 8.000.000đ là bà bị thiệt thòi. Như vậy, tổng số tiền bà nhận được từ ông B bà V là 142.000.000đ. Vì lý do khi trao đổi, mua bán nhà đất với ông B bà V bà không hỏi ý kiến của ông C là chồng bà, hơn nữa thời điểm đó ông C đang ở bên Nga có vẻ thì tốn kém nhiều tiền nên bà không thông báo cho ông C biết. Hình thức mua bán, trao đổi nhà đất giữa bà với ông B, bà V là giấy viết tay có chữ ký của bà và con gái cùng sự chứng kiến của em rể bà. Lúc đó bà quẫn trí nên chỉ tính tiền đất không tính tiền nhà, sau này tính tiền nhà thì chỉ có 8.000.000đ là quá ít. Vợ chồng bà B, V có kinh nghiệm mua bán đất, thấy bà bán rẻ, một mình bà đứng tên bán vẫn mua là có khuyết điểm. Đề nghị Tòa án xem xét có tình, có lý để gia đình bà đỡ thiệt thòi vì nhà đất có công sức đóng góp của ông C. Bản thân bà do bận rộn cơ quan và gia đình, nên không biết rõ tài sản nhà đất là tài sản chung của vợ chồng vì vậy đã tự ý mua bán, trao đổi không thông qua chồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn chị Mai Thị H, chị Mai Thị Thanh B, chị Mai Thị Thanh H khai: Khi mẹ các chị và ông B, bà V mua bán đất các chị còn nhỏ không biết gì. Việc chị H ký vào giấy chuyển nhượng là do tuổi nhỏ, được mẹ bảo ký thì chị ký. Các chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê T, bà Kim Thị Hồng Đ trình bày tại bản tự khai ngày 10-7-2009 và các lời khai tại Tòa án:

Năm 1990, gia đình ông bà được Trường N khu vực I cấp diện tích đất 85m² để làm nhà ở theo Quyết định số 06/QĐ-GĐ ngày 06-3-1990. Ngày 04-12-1993, do nhu cầu ông bà nhượng lại 1/2 nhà đất cho ông B, bà V; trên giấy tờ ghi là 42,5m² đất song đo thực tế khoảng 45 - 46m² đất trên có nhà cấp 4 khoảng hơn 20m² và công trình phụ khác với giá 50.000.000đ. Tháng 12-1994, ông bà có biết ông B, bà V đổi nhà đất này cho bà Trần Thị Bích Đ, ông bà không có ý kiến gì. Sau khi giữa bà Bích Đ, ông B và bà V mua bán đổi nhà đất xong, thì bà Bích Đ và ông B, bà V có gặp trao đổi với ông bà là giữa bà Bích Đ và bà Hồng Đ cùng là cán bộ nhà trường nên thỏa thuận theo hình thức ông Lê T, bà Hồng Đ viết bằng

giấy nhượng diện tích nhà đất tại số 9 đường L trực tiếp cho bà Bích Đ và thu lại giấy từ ông Lê T, bà Hồng Đ bán cho ông B bà V. Việc viết giấy nhượng ngày 04-12-1993 là hình thức để tiện sau này liên hệ với cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông bà không nhận một đồng nào từ bà Bích Đ. Việc ông B bà V đổi nhà đất này cho bà Bích Đ thì ông bà xác định đã bán cho ông B bà V rồi, nên ông B bà V làm gì là quyền của ông B bà V, ông bà không ý kiến tranh chấp gì.

Tại bản án số 60/2006/DSST ngày 18-12-2006, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm xét xử sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C đã kháng cáo.

Tại bản án số 148^A/2007/DSPT ngày 10-7-2007, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại bản án số 19/DSST ngày 31-8-2009, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm đã xử: Tuyên bố Giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu về quyền sử dụng, sở hữu ngày 23-12-1994 giữa bà Trần Thị Bích Đ và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án số 139/2010/DSPT ngày 12-8-2010, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; Xác định sai tư cách người tham gia tố tụng và đưa thiếu người tham gia tố tụng (các con của ông B, bà V) với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án số 14/2012/DSST ngày 18-9-2012 Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm đã xử và quyết định như bản án sơ thẩm lần thứ hai nêu trên.

Tại bản án số 142/2013/DSPT ngày 24-6-2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Kết quả định giá từ 2009 đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã 04 năm nên không phù hợp, công trình trên đất có sự thay đổi, các đương sự đều không đồng ý với kết quả định giá; Diện tích đo đạc của ba lần định giá là khác nhau mà không có xác minh hay thu thập chứng cứ để khẳng định lại diện tích chính xác.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2015/DSST ngày 11-9-2015, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C về việc hủy “Giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu về quyền sử dụng - sở hữu” (bút lục số 7) và hai “Giấy nhượng lại quyền sử dụng nhà đất” cùng lập ngày 23-12-1994 (bút lục số 176 đến 179) giữa bà Trần Thị Bích Đ và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V của ông Mai Văn C.

2. Tuyên bố các “Giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu về quyền sử dụng - sở hữu” ký kết ngày 23-12-1994 giữa bà Trần Thị Bích Đ và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V vô hiệu. Buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Bích V phải trả lại toàn bộ nhà tầng, công trình khác trên tổng diện tích đất 144,1m² tại số 50 L, phường Đ,

quận B, thành phố Hà Nội cùng các giấy tờ liên quan đến nhà đất số 15 đã nêu trên cho ông Mai Văn C, bà Trần Thị Bích Đ. ông Mai Văn C, bà Trần Thị Bích Đ được quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại số 50 L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội.

4. Buộc ông Mai Văn C, bà Trần Thị Bích Đ phải có trách nhiệm trả lại nhà, công trình khác trên tổng diện tích đất 43,93m² tại số 54 L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội cùng các giấy tờ liên quan đến nhà đất số 50 L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội đã nêu trên cho ông Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị Bích V. Ông B, bà V được quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại số 50 L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội và không phải thanh toán tiền xây dựng nhà, công trình trên đất cho ông Mai Văn C, bà Trần Thị Bích Đ.

5. Buộc bà Trần Thị Bích Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Bích V số tiền 155.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường cho ông B, bà V 5.211.500.000 đồng. Tổng cộng 5.366.500.000 đồng. Buộc ông B và V phải tự chịu thiệt hại 2.233.500.000 đồng.

6. Buộc các bên phải trả lại cho nhau các giấy tờ liên quan đến nhà đất tại số 9 và 15 L, xã N, huyện T (nay là 50 và 54 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội sau khi các bên nhận hoàn trả nhà đất và thanh toán thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Mai Văn C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi của hai bên là ngang nhau; phần đền bù thiệt hại chỉ được lấy vào phần diện tích đất của bà Trần Thị Bích Đ được hưởng là 28,8m²; không đưa căn hộ số 9 L, nay là số 54 L, phường Đ, quận B vào vụ án này; số tiền 4,5 tỷ đồng được công nhận trước pháp luật; gia đình ông không phải đền bù cho ông B về việc ông B xây dựng thêm trái pháp luật tại nhà đất đang tranh chấp mà các cấp Tòa án đã tuyên vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Bích V kháng cáo đề nghị: Không đồng ý với kết quả định giá vì Hội đồng định giá xác định giá đất 80 triệu đồng/m² là quá thấp; không đồng ý với kết quả phân chia lỗi 70% và 30% vì gia đình bà là người bị hại; đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của ông C, giữ nguyên hợp đồng mua bán vì khi mua bán, chuyển đổi đất chỉ có tên bà Đ, hộ khẩu không có tên ông C, các con bà Đ còn nhỏ, sau khi mua bán gia đình bà đã sửa chữa, xây mới nhiều công trình và sinh sống ổn định vợ chồng ông C, bà Đ không ai có ý kiến gì. Gia đình bà không có lỗi trong việc mua bán nên không thể hủy việc mua bán được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án và không xuất trình chứng cứ mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, đương sự từ khi thụ lý vụ án, cũng như của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Bà V kháng cáo không đồng ý với kết quả định giá nhà số 50 phố L, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc định giá không

khách quan, không đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận. Bà Vân kháng cáo không đồng ý việc phân chia lỗi của hai bên, vì bà cho rằng vợ chồng bà hoàn toàn là người bị hại. Tuy nhiên, khi mua bán nhà, vợ chồng bà V, ông B không tìm hiểu nguồn gốc tài sản mà mình nhận chuyển nhượng, nên chịu lỗi 30% là có căn cứ. Bà Đ tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng đất là tài sản chung vợ chồng mà không được sự đồng ý của ông C là vi phạm Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1985, Điều 2,7 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; việc chuyển đổi, chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi nhà đất ngày 23-12-1994 giữa bà Đ, bà V, ông B là vô hiệu. Kháng cáo của bà V đề nghị giữ nguyên hợp đồng là không có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[2] Năm 1990, Trường Đảng N khu vực I phân cho bà Trần Thị Bích Đ diện tích 122m² đất, thực tế sử dụng 144,1m² đất tại số 15, đường L, xã Đ, huyện T (nay là số 50 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội. Nhà, công trình trên đất do ông Mai Văn C, bà Trần Thị Bích Đ làm năm 1991. Khối tài sản này có trong thời kỳ hôn nhân nên theo Luật Hôn nhân và gia đình được xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà Bích Đ.

[3] Cùng năm 1990, Trường Đảng N khu vực I phân cho bà Kim Thị Hồng Đ diện tích 85m² đất tại số 9 đường L, xã N) huyện T (nay là số 50 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội. Sau khi nhận đất, gia đình bà Kim Thị Hồng Đ làm nhà cấp 4 và công trình phụ khác. Cuối năm 1993, bà Kim Thị Hồng Đ, ông Lê T nhượng lại ½ diện tích đất được cấp trên có nhà cấp 4 khoảng hơn 20m² và khu phụ cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V, trên giấy tờ thì diện tích 42,5m², đo thực tế là 45,13m². Do ông C không đồng ý định giá tài sản nên Hội đồng định giá đã quan sát và căn cứ vào số đo diện tích nhà đất tại Biên bản định giá ngày 14-8-2009 để định giá là phù hợp.

[4] Ngày 23/12/1994, ông B, bà V đã dùng nhà đất ở số 9 đường L để chuyển đổi, mua bán nhà đất tại số 15 đường L với bà Trần Thị Bích Đ. Sau khi mua bán chuyển đổi xong, thì ông B, bà V, bà Bích Đ, ông Lê T, bà Hồng Đ gặp nhau thoả thuận vì bà Bích Đ, bà Hồng Đ cùng cơ quan, nên ông Lê T, bà Hồng Đ viết lại giấy chuyển nhượng diện tích đất, nhà trên mang tên bà Bích Đ cho tiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Nhà đất tại số 9 và số 15 đường L, xã N, huyện T (nay là số 50 và 54 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội liên quan đến hợp đồng chuyển đổi, mua bán ngày 23-12-1994 giữa bà Bích Đ với ông B, bà V. Vì vậy, phải xem xét giải quyết cả hai khối tài sản trên trong cùng vụ án ông C đề nghị không giải quyết nhà số 9 đường L trong vụ án này là không có cơ sở.

[6] Ông Lê T, bà Hồng Đ xác định đã bán nhà đất cho ông B, bà V, không có tranh chấp gì, không yêu cầu giải quyết nên không xét.

[7] Ông C cho rằng vợ ông là bà Trần Thị Bích Đ đã mua nhà đất tại số 9 đường L (nay là số 50) của vợ chồng bà Kim Thị Hồng Đ và ông Lê T, không phải nhận chuyển đổi của ông B bà V, thấy: Vợ chồng ông B bà V chuyển đến ở số nhà 54 L, phường Đ, quận B (cũ là số 15 đường L, xã N, huyện T) là do có việc chuyển đổi, nhượng giữa bà Bích Đ với vợ chồng ông B bà V. Giả sử có việc mua bán nhà đất giữa bà Bích Đ với vợ chồng ông Lê T và bà Hồng Đ như ông C trình bày, thì không có lý do gì vợ chồng ông B bà V vào ở nhà đất của ông bà đã mua được. Ông C chỉ căn cứ vào Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 4-12-1993 giữa bà Bích Đ với vợ chồng bà Hồng Đ và ông Lê T (có xác nhận của Trường Đại học Tài chính kế toán) để khẳng định vợ ông đã mua diện tích nhà đất này là chưa đủ cơ sở. Việc bà Bích Đ vợ ông C chuyển đổi bán nhà đất với vợ chồng ông B bà V đã được ông C khẳng định rất rõ tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 8 năm 2004 do chính ông C gửi đến Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm (BL 13). Cũng theo các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa, vợ chồng ông Lê T, bà Hồng Đ đều khẳng định sở dĩ có giấy chuyển nhượng nhà đất giữa bà Bích Đ với vợ chồng ông là do sau khi có việc chuyển đổi, chuyển nhượng nhà đất giữa bà Bích Đ với vợ chồng bà V ông B, vì là hàng xóm, cùng công tác ở cơ quan, nên các bên thống nhất tạo điều kiện thuận lợi cho nhau để sau này làm sổ đỏ.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh T - Nguyên Chánh Văn phòng Học viện Tài chính khẳng định: Năm 1990 Trường Tài chính về tiếp thu Trường Kiểm tra Trung ương, ông là Phó Chánh Văn phòng, việc cán bộ được phân đất thế nào ông nắm rất rõ. Thời điểm đó nhà trường quy định là không được bán nhà đất, nên việc ông Lê T, bà Kim Hồng Đ bán nhà đất cho vợ chồng ông B, bà V, sau đó vợ chồng ông B, bà V chuyển nhượng, chuyển đổi nhà đất với bà Bích Đ có đến trình bày với ông nên ông nắm được và là đúng sự thật. Việc ông T, bà Kim Thị Hồng Đ viết hai giấy chuyển nhượng là do các bên thỏa thuận để bà Bích Đ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thuận lợi. Sau khi chuyển đổi, chuyển nhượng, các bên đã ở ổn định, chỉ khi ông C về nước vài năm thì mới xảy ra tranh chấp. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng ngày 4-12-1993 giữa bà Bích Đ với vợ chồng ông Lê T bà Hồng Đ là hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy giao dịch khác.

[9] Xét giao dịch chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bích Đ với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V đối với nhà đất tại số 9 và số 15 đường L, xã N, huyện T (nay là số 50 và 54 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội thấy: Bà Trần Thị Bích Đ chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn B nhà đất tại số 15 L (nay là số 50 L) do bà được phân để lấy mảnh đất tại số 9 L (nay là số 54 L) của ông B, bà V (nhận chuyển nhượng từ ông Lê T, bà Kim Thị Hồng Đ). Sau khi chuyển đổi bằng diện tích đất, ông B phải trả bà Bích Đ 1.500.000đ/m² đối với diện tích đất lớn hơn, trong thời gian từ ngày 23-12-1994 đến tháng 7-1995. Bà Bích Đ sau khi nhận đủ số tiền trên phải giao lại toàn bộ diện tích đất và nhà ở cho ông B chậm nhất là ngày 01-7-1995. Sau khi nhận đủ tiền, bà Bích Đ đã giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông B bà V, các bên đã ăn ở ổn định từ năm 1995 đến nay. Việc bà Bích Đ chuyển đổi nhà đất với vợ chồng ông B bà V diễn ra trong thời gian ông C không có mặt ở nhà, nhưng vợ

chồng bà Đ ông C vẫn sống với nhau bình thường. Tại bản tự khai ngày 06 tháng 5 năm 2005 (BL số 27) ông C khai: *Tuy làm ăn ở nước ngoài nhưng tôi vẫn thường xuyên thông tin về trong nước lâu lâu lại gửi ít tiền về để chu cấp cho các con tôi ăn học. Đến năm 1998 thì tôi nghe tin là vợ tôi ở nhà đã đem bán nhà đất cho người khác.* Việc bà Bích Đ phải bồi thường tiền cho cơ quan là có thật (Đơn tường trình ngày 19-3-2006 của bà Trần Thị Bích Đ), nên việc bà Đ cam kết trong giấy chuyển đổi đất đã được trao đổi với ông C để giải quyết công việc gia đình là có cơ sở. Thực tế từ năm 2001, ông C về nước và ở tại nhà đất đã chuyển đổi, ông C không thể không biết việc hai gia đình chuyển nhượng, chuyển đổi nhà đất cho nhau, nhưng cũng không có ý kiến gì.

[10] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được xác lập sau ngày 15-10-1993, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ điểm B3 tiêu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông C không ký vào hợp đồng chuyển đổi nhà đất với vợ chồng ông B bà V, nên xác định hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với pháp luật. Kháng cáo của ông C không có căn cứ nên không được chấp nhận, kháng cáo của bà V có căn cứ nên được chấp nhận.

[11] Về án phí:

[12] Ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 15 đường L, xã N, huyện T (nay là số 50 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 04-8-2015, tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng là 11.531.243.005 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận, nên ông C phải chịu 119.531.243 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 4-12-1993 giữa vợ chồng ông Lê T, bà Kim Thị Hồng Đ với bà Trần Thị Bích Đ là hợp đồng giả tạo, che đậy hợp đồng thực tế là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V với vợ chồng ông Lê T, bà Kim Thị Hồng Đ. Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu xem xét hợp đồng trên, nhưng để giải quyết triệt để vụ án, thấy cần thiết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất

ngày 4-12-1993 giữa vợ chồng ông Lê T, bà Kim Thị Hồng Đ với bà Trần Thị Bích Đ.

[15] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 2 Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ khoản 3 Điều 25, các Điều 131, 132, 276, 279 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn C, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích V; Sửa bản án sơ thẩm số 05/2015/DSST ngày 11-9-2015 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm và xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 15 đường L, xã N, huyện T (nay là số 50 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội lập ngày 23-12-1994 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V với bà Trần Thị Bích Đ.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Trần Thị Bích Đ với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V đối với nhà đất tại số 15 đường L, xã N, huyện T (nay là số 50 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội và nhà đất tại số 9 đường L, xã N, huyện T (nay là số 54 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội là các hợp đồng hợp pháp.

Ông Mai Văn C, bà Trần Thị Bích Đ được sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tại số 9 đường L, xã Đ, huyện T (nay là số 54 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích V được sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tại số 15 đường L, xã N, huyện T (nay là số 50 L, phường Đ, quận B), thành phố Hà Nội.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 4-12-1993 giữa vợ chồng ông Lê T, bà Kim Thị Hồng Đ với bà Trần Thị Bích Đ.

4. Về án phí:

Ông Mai Văn C phải chịu 119.531.243 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0379 ngày 10-3-2005 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Từ Liêm, còn phải nộp tiếp 114.531.243 đồng án phí. Hoàn trả ông C 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã

nộp theo biên lai số 03301 ngày 16-9-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị Bích V 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 03311 ngày 5-10-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày 28-12-2015.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[9]... Sau khi nhận đủ tiền, bà Bích Đ đã giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông B bà V, các bên đã ăn ở ổn định từ năm 1995 đến nay. Việc bà Bích Đ chuyển đổi nhà đất với vợ chồng ông B bà V diễn ra trong thời gian ông C không có mặt ở nhà, nhưng vợ chồng bà Đ ông C vẫn sống với nhau bình thường. Tại bản tự khai ngày 06 tháng 5 năm 2005 (BL số 27) ông Cương khai: Tuy làm ăn ở nước ngoài nhưng tôi vẫn thường xuyên thông tin về trong nước lâu lâu lại gửi ít tiền về để chu cấp cho các con tôi ăn học. Đến năm 1998 thì tôi nghe tin là vợ tôi ở nhà đã đem bán nhà đất cho người khác. Việc bà Bích Đ phải bồi thường tiền cho cơ quan là có thật (Đơn tường trình ngày 19/3/2006 của bà Trần Thị Bích Đ), nên việc bà Đ cam kết trong giấy chuyển đổi đất đã được trao đổi với ông C để giải quyết công việc gia đình là có cơ sở. Thực tế từ năm 2001, ông C về nước và ở tại nhà đất đã chuyển đổi, ông C không thể không biết việc hai gia đình chuyển nhượng, chuyển đổi nhà đất cho nhau, nhưng cũng không có ý kiến gì.

[10] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được xác lập sau ngày 15-10-1993, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông C không ký vào hợp đồng chuyển đổi nhà đất với vợ chồng ông B bà V, nên xác định hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với pháp luật...”