

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 360/2019/DSPT

Ngày: 18 - 11- 2019

V/v Tranh chấp Hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng CNQSĐĐ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm;
Bà Nguyễn Thu Hồng.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo -
Kiểm sát viên.

Ngày 18/11/2019, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DSST ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 269/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1970 - bà Trần Thúy A, sinh năm 1970. Cùng cư trú tại: Số 155 đường Hồng Hà, phường Chương Dương, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, sinh năm 1968. Cư trú tại: Số 11, phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Đào Ngọc Hưng, sinh năm 1964. Cư trú tại: Số 11, phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

3.2. Công ty cổ phần đầu tư du lịch Sông Xanh. Trụ sở: Số 1055 đường Hồng Hà, phường Chương Dương, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Tuấn Thành - Tổng giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đình Khôi - Trưởng ban kiểm soát Công ty. Có mặt;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần đầu tư du lịch Sông Xanh: Ông Đỗ Văn Nhận - Luật sư Công ty luật TNHH MTV Tín Đạt; Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt;

3.3. Anh Lê Tuấn Anh, sinh năm 1978. Cư trú tại: Khu Bãi Trại, xã Đông La, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

3.4. Văn phòng công chứng Hà Nội. Trụ sở: A38 Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Bà Nguyễn Thu Hà - Trưởng văn phòng. Vắng mặt;

3.5. Văn phòng luật sư Đức Quang. Trụ sở: P093-094, tòa nhà M5, Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Đức Quang - Trưởng văn phòng. Vắng mặt;

3.6. Ông Vũ Việt Vạn Xuân, sinh năm 1978. Cư trú tại: P904, tòa nhà M5, Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.7. UBND huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật* - Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức. *Đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Xuân Lý - Trưởng phòng TN & MT (theo giấy ủy quyền số 13/UQ-UBND ngày 27/02/2018).

4. Người kháng cáo:

- 4.1. Ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thúy A là nguyên đơn. Vắng mặt;
- 4.2. Ông Đào Ngọc Hưng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vắng mặt;
- 4.3. Công ty cổ phần đầu tư và du lịch Sông Xanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm

1. Nguyên đơn - Vợ chồng ông Hùng, bà Thúy Anh thống nhất trình bày:

Ngày 20/11/2012, vợ chồng bà Thúy Anh ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019950/2012, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐUQ tại Văn phòng công chứng Hà Nội (*Sau đây viết tắt là*: HĐUQ số 019950) với bà Ánh Tuyết. Với nội dung: Vợ chồng bà Thúy Anh ủy quyền cho bà Ánh Tuyết toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất cũng như bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ khác có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 01 + 02, tờ bản đồ 00, địa chỉ thửa đất: khu Bãi Trại, thôn Đông Lao, xã Đông La, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tắt là*: thửa đất số 01 + 02); thời hạn ủy quyền: Từ thời điểm ký hợp đồng ủy quyền đến hết năm 2054 hoặc đương nhiên theo quy định của pháp luật. Sau khi ký HĐUQ số 019950, hai bên không ký kết biên bản bàn giao về tình trạng, số lượng của tài sản gắn liền với đất. Vợ chồng bà Thúy Anh đã giao cho bà Ánh Tuyết “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BB082886 (*Sau đây viết tắt là*: GCNQSDĐ số BB082886) do UBND huyện Hoài Đức cấp cho chủ sử dụng là bà Trần Thúy Anh ngày 21/4/2010; diện tích 8.922m², thời hạn sử dụng đến năm 2054; mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm. Nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm; vợ chồng bà Thúy Anh đã trả tiền thuê đất cho UBND huyện Hoài Đức đến năm 2016. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị: Hủy HĐUQ số 019950 và buộc bà Ánh Tuyết phải trả lại bà GCNQSDĐ số BB082886. Không yêu cầu bà Ánh Tuyết bồi thường thiệt hại.

Lý do nguyên đơn yêu cầu hủy HĐUQ số 019950 vì: Việc tiếp tục ủy quyền

không đảm bảo việc khai thác hiệu quả đối với tài sản trên đất đã ủy quyền; HĐUQ số 019950 nhằm che dấu một thoả thuận dân sự khác, cụ thể: Ngày 31/08/2012, tại Văn phòng Luật sư Đức Quang, vợ chồng bà Thúy Anh ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vật kiến trúc cây lâu năm và các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất” (Sau đây viết tắt là: HĐĐC ngày 31/08/2012) với bà Ánh Tuyết, đối tượng chuyển nhượng chính là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01 + 02 trên. Bản chất của việc chuyển nhượng này là do vợ chồng bà Thúy Anh vay của bà Ánh Tuyết 5.000.000.000 đồng tiền gốc và đã lập HĐĐC ngày 31/08/2012 làm tin. Sau khoảng 01 tháng vợ chồng bà Thúy Anh đã trả toàn bộ số tiền gốc này, chưa trả 500.000.000 đồng tiền lãi. Đến ngày 20/11/2012, vợ chồng bà Thúy Anh mới ký HĐUQ số 019950 và một “Hợp đồng chuyển nhượng” viết tay đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 01 + 02 với bà Ánh Tuyết, ông Hưng. Ngày 04/11/2014, Luật sư Vũ Viết Vạn Xuân - Phó trưởng Văn Phòng luật sư Đức Quang đã ký xác nhận về việc hủy đặt cọc và đã trả hết tiền vay giữa vợ chồng bà Thúy Anh với ông Hưng - bà Tuyết. Việc ký xác nhận này chỉ có bà Thúy Anh và luật sư ký với nhau. Còn việc trả 5.000.000.000 đồng cho ông Hưng, bà Tuyết thì bà Thúy Anh không có bất kỳ văn bản giấy tờ gì xác nhận việc nhận số tiền này. Hiện vợ chồng bà Thúy Anh chưa thu hồi các bản gốc của Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng vì trên cơ sở tin tưởng nhau cho nên không cần thiết.

Toàn bộ vật kiến trúc, cây cối (toàn bộ tài sản gắn liền với đất) là thuộc quyền sở hữu của Công ty Sông Xanh . Năm 2010, Công ty Sông Xanh đã phân lô giao cho một số thành viên trong công ty để trồng cây quản lý theo dự án. Năm 2013, do trước đó vợ chồng bà Thúy Anh có vay một số khoản tiền và có thể chấp bằng tài sản khác nhưng không trả được hết, vợ chồng bà Tuyết, ông Hưng đã cho người vào quản lý thửa đất số 01 diện tích 8101,5m². Vợ chồng bà Thúy Anh đã báo UBND xã Đông La can thiệp nhưng không kết quả.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ánh Tuyết.

2. Bị đơn là bà Ánh Tuyết trình bày và có yêu cầu phản tố:

Bà biết vợ chồng bà Thúy Anh có hai thửa đất tổng diện tích 8922m² trồng cây lâu năm thuê Nhà nước, thời hạn đến năm 2054 theo GCNQSDĐ số BB082886 nhưng vợ chồng bà Thúy Anh muốn chuyển nhượng lại cho người khác. Bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng vật kiến trúc, cây lâu năm và các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 8922m² từ vợ chồng bà Thúy Anh với giá 6.000.000.000 đồng, tại Văn phòng luật sư Đức Quang, các bên đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 31/08/2012 do luật sư Vũ Viết Vạn Xuân ký làm chứng. Bà đã giao 5.500.000.000 đồng đặt cọc (Sau đây viết tắt là: HĐĐC ngày 31/08/2012), vợ chồng bà Thúy Anh ký và xác nhận đã nhận đủ số tiền. Theo thoả thuận tại HĐĐC ngày 31/08/2012 thì hai bên sẽ ký Hợp đồng mua bán trong thời hạn 40 ngày; vợ chồng bà Thúy Anh có nghĩa vụ tạo điều kiện để bà được quyền thuê lại diện tích đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng bà Thúy Anh không thực hiện đúng thời hạn. Căn cứ thoả thuận tại HĐĐC ngày 31/08/2012, ngày 20/11/2012, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng viết tay (Sau đây viết tắt là: HĐCN ngày 20/11/2012), vợ chồng bà Thúy Anh đã nhận nốt số tiền

500.000.000 đồng và bàn giao toàn bộ vật kiến trúc, cây lâu năm và các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Ánh Tuyết toàn quyền sử dụng. Như vậy, hai bên đã thực hiện giao nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao tài sản trên thực tế. Cùng trong ngày 20/11/2012, hai bên đã ký HĐUQ số 019950 vì chưa đủ điều kiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Nên HĐUQ số 019950 có thời hạn đến hết năm 2054, không có thù lao và cam kết không đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Bà Ánh Tuyết không chấp nhận yêu cầu tuyên chấm dứt HĐUQ số 019950. Vì: Vợ chồng bà đã trả đủ 6.000.000.000 đồng để sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản bằng một giao dịch do các bên tự nguyện giao kết; bà không cho vay lấy lãi nên không được nhận số tiền gốc, lãi của khoản vay 5.000.000.000 đồng. Các khoản tiền khác và giao dịch khác (*nếu có*) giữa bà với vợ chồng bà Thúy Anh không liên quan gì đến giao dịch đối với tài sản được ghi nhận tại GCNQSDĐ số BB082886.

Việc vợ chồng bà Thúy Anh xuất trình: Giấy xác nhận đề ngày 03/11/2014 không có giá trị, bởi vì: Ông Xuân không có quyền hủy hợp đồng giữa bà với vợ chồng bà Thúy Anh. Chỉ có bà và vợ chồng bà Thúy Anh - những chủ thể giao kết hợp đồng mới có quyền thỏa thuận hủy hợp đồng, bà không ký nhận bất cứ văn bản gì liên quan đến số tiền 5.500.000.000 đồng trong HĐĐC ngày 31/8/2012.

Bà Thúy Anh phản tố và đề nghị:

+ Giữ nguyên HĐUQ số 019950. Công nhận và giữ nguyên HĐĐC ngày 31/08/2012; HĐCN ngày 20/11/2012.

+ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Vụ việc này có dấu hiệu vụ án hình sự chiếm đoạt tài sản, đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan điều tra xử lý theo thẩm quyền.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đào Ngọc Hưng trình bày:

Ông hoàn toàn nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu phản tố của vợ ông là bà Ánh Tuyết. Đề nghị Tòa án chấp nhận đề nghị của bà Tuyết.

3.2. Công ty Cổ phần đầu tư du lịch Sông Xanh do ông Khôi trình bày:

Công ty Cổ phần đầu tư du lịch Sông Xanh (*Gọi tắt là: Công ty Sông Xanh*) đề nghị Tòa án xem xét hủy HĐUQ số 019950. Vì: Việc lập HĐUQ số 019950 là không đúng theo quy định pháp luật nhằm che dấu HĐĐC ngày 31/08/2012; HĐCN ngày 20/11/2012.

Diện tích 8922m² đất thuê Nhà nước với thời hạn đến năm 2054 theo GCNQSDĐ số BB082886 do bà Thúy Anh đại diện Công ty Sông Xanh đứng lên thuê, bà Thúy Anh cũng chỉ có một phần trong đó; diện tích đất này đã được giao cho các thành viên công ty để tiện chăm sóc và trồng cây lâu năm theo đúng quy định. Toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên thửa đất này là thuộc quyền sở hữu của Công ty Sông Xanh, không của riêng cá nhân nào.

+ Đối với yêu cầu của bị đơn về việc chuyển hồ sơ cơ quan Công an để giải quyết vụ án theo hướng hình sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

+ Thừa nhận Công ty Sông Xanh không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty Sông Xanh.

3.3. Văn phòng Công chứng Hà Nội trình bày:

HĐUQ số 019950 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng, đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung, hình thức Văn bản công chứng. Do đó việc yêu cầu hủy HĐUQ số 019950 là không có cơ sở. Đại diện Văn phòng công chứng Hà Nội xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

3.4. Anh Lê Tuấn Anh trình bày:

Do có quen biết với ông Trần Ngọc Mậu (là cổ đông của Công ty Sông xanh). Ông Mậu giới thiệu anh gặp bà Thuý Anh. Ngày 16/01/2015, bà Thuý Anh cho anh thuê lại diện tích 850 m² đất thuộc sở hữu của bà Thuý Anh. Thời hạn thuê 5 năm với giá thuê 02 năm đầu 220.000.000 đồng; 03 năm tiếp 360.000.000 đồng. Anh đã thanh toán tiền thuê 02 năm đầu cho bà Thuý Anh. Hết thời hạn thuê đất, anh có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng, máy móc và giao lại mặt bằng. Năm 2017, đã hết hạn thuê 02 năm. Gia đình anh là hộ sản xuất kinh doanh cá thể chủ kinh doanh là bà Vũ Thị Thảo. Quá trình giải quyết vụ án do anh bận công việc anh xin vắng mặt toàn bộ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi của anh.

3.5. Ông Vũ Viết Vạn Xuân trình bày:

Ông là Phó trưởng Văn phòng luật sư Đức Quang, ngày 31/8/2012 ông đã chứng kiến việc vợ chồng bà Thuý Anh và bà Ánh Tuyết ký HĐDC ngày 31/08/2012; HĐCN ngày 20/11/2012. Việc trao, nhận tiền và ký các giao dịch tiếp theo của các bên ông không biết. Ông xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và xin được vắng mặt.

3.6. Văn phòng Luật sư Đức Quang trình bày:

Tại đơn xin vắng mặt ngày 07/5/2018, Văn phòng Luật sư Đức Quang xác định: Ông Xuân là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Đức Quang chỉ là người làm chứng như ông Xuân đã trình bày, Văn phòng luật sư không có liên quan trong vụ án này. Xin được vắng mặt.

3.7. UBND huyện Hoài Đức đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng không có ý kiến, văn bản trình bày.

*** Biên bản xác minh; thẩm định; định giá ngày 11/10/2017 xác định:**

Thửa đất số 01, hiện bà Ánh Tuyết quản lý, sử dụng gồm: Tài sản trên đất trị giá: 1.663.456.350 đồng. Trong đó phần tài sản do vợ chồng bà Tuyết phát triển được giá trị là: 8.892.000 đồng.

Thửa đất số 02, vợ chồng bà Thuý Anh cho anh Tuấn thuê có các tài sản trên đất trị giá: 517.802.000 đồng).

UBND xã Đông La, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội cung cấp:

Nguồn gốc thửa đất hiện đang tranh chấp là đất nông nghiệp quỹ 2 do UBND xã Đông La quản lý và cho thuê trồng cây ăn quả, đã được UBND huyện Hoài Đức là thủ tục cho thuê và cấp GCNQSDĐ số BB082886 ngày 21/4/2010 cho chủ sử dụng là bà Trần Thuý Anh. Hiện có xây dựng công trình như trên đất như Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2017 là sử dụng không đúng mục đích được giao. UBND xã Đông La đã tiến hành lập biên bản và ra quyết định xử lý vi phạm theo quy định của luật đất

đai.

Việc nộp tiền thuê đất hàng năm do chủ sử dụng đất thực hiện theo Hợp đồng thuê đất đã ký với UBND huyện Hoài Đức.

Ngày 01/10/2017, bà Ánh Tuyết có đơn trình báo UBND xã Đông La về việc ông Khôi cho người chuyển hàng hoá vào khuôn viên khu đất số 01 mà chưa có sự đồng ý của bà. UBND xã Đông La sau khi tiếp nhận, chỉ đạo lực lượng công an xuống kiểm tra hiện trường và đang tích cực giải quyết. Do khu đất số 01 và 02 là đất xâm canh trên địa bàn phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông nên UBND xã Đông La chỉ quản lý về đất đai, còn về nhân khẩu hành chính là do UBND phường Yên Nghĩa quản lý. Đề nghị căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết.

Bản án DSST số: 12/2018/DSST, ngày 08/8/2018. TAND huyện Hoài Đức.
Xử:

.....
“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thuý Anh về việc huỷ Hợp đồng uỷ quyền số 019950/2012 quyền số 9TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 20/11/2012 của Văn phòng công chứng Hà Nội về việc: Uỷ quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 01; 02, tờ bản đồ số 00 khu Bãi Trại, xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Tuyên chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Trần Thuý Anh, ông Nguyễn Hữu H với bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết về việc buộc bà Trần Thuý Anh và ông Nguyễn Hữu H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00 khu Bãi Trại, xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012 giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thuý Anh với bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết và ông Đào Ngọc Hưng vô hiệu.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, ông Đào Ngọc Hưng phải trả lại quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (công trình xây dựng trên đất và các cây cối theo biên bản Thẩm định tài sản của Toà án huyện Hoài Đức lập ngày 11 tháng 10 năm 2017) tại thửa đất số 01 khu Bãi Trại, xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) mà hiện nay bà Thúy Anh đang quản lý cho bà Trần Thuý Anh và ông Nguyễn Hữu H.

Buộc bà Trần Thuý Anh và ông Nguyễn Hữu H phải trả lại số tiền 6.008.892.000đ (Sáu tỷ không trăm linh tám triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết và ông Đào Ngọc Hưng.

Việc thanh toán tiền và bàn giao trả lại đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai bên được thực hiện cùng một thời điểm.

5. Giành quyền khởi kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch Sông Xanh bằng một vụ kiện dân sự khác khi Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch Sông Xanh có yêu cầu và đáp ứng được các quy định của pháp luật về khởi kiện.

6. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

.....”
Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm:

* Ông Nguyễn Hữu H - bà Trần Thúy A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 12/2018/DSST ngày 08/8/2018. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không buộc ông, bà phải trả lại số tiền 6.008.892.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, ông Đào Ngọc Hưng.

- Yêu cầu bà Ánh Tuyết và ông Hưng phải bàn giao trả đất, tài sản gắn liền với đất và GCNQSDĐ số BB082886 cho ông Hùng, bà Thúy Anh.

- Xem xét lại phần án phí của bản án sơ thẩm.

* Ông Đào Ngọc Hưng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 12/2018/ DSST ngày 08/8/2018. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc ông Hùng - bà Thúy Anh phải trả cho vợ chồng ông tiền lãi suất của khoản tiền 6.000.000.000 đồng từ năm 2012 đến nay theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng nhà nước.

* Công ty Sông Xanh kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 12/2018/DSST ngày 08/8/2018. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không đồng ý tuyên: "Việc thanh toán tiền và bàn giao trả lại đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai bên được thực hiện cùng một thời điểm".

- Đề nghị tuyên quyền thuê đất tài sản trên đất của các thành viên góp vốn, trả lại ngay cho các thành viên góp vốn quản lý, sử dụng, khai thác mà không phụ thuộc công nợ, thanh toán giữa hai bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Ông Nguyễn Hữu H - bà Trần Thúy A và ông Đào Ngọc Hưng là những người kháng cáo nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày hoặc quan điểm khác gửi Hội đồng xét xử.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho Công ty Sông Xanh phát biểu luận cứ:

Tại biên bản thỏa thuận ngày 04/11/2009 thể hiện các thành viên của Công ty Sông Xanh họp cùng bàn bạc thống nhất tự nguyện góp tiền mua 8.101,5 m² tại Khu Bãi Trại, thôn Đông Lao, xã Đông La, huyện Hoài Đức của hộ ông Nguyễn Đình Minh với giá 2.000.000 đồng/m²; Cùng nhau thành lập Công ty để thực hiện dự án đầu tư, giá trị đất của mỗi thành viên là phần vốn góp vào công ty; Cử ông Nguyễn Hữu H đại diện cho các thành viên chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục thành lập Công ty, hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận tiền góp vốn của các thành viên; sau khi có đất thì chia ô cho các thành viên góp vốn quản lý, trồng cây thực hiện dự án. Trên cơ sở của Biên bản thỏa thuận ngày 04/9/2009, cùng ngày, ông Nguyễn Hữu H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đình Minh do bà Nguyễn Thị Bích Hoàn là người đại diện theo ủy quyền, diện tích 8.101,5 m², giá 16.200.000.000 đồng. Để hợp thức hóa thủ tục nhận chuyển nhượng, các thành viên góp vốn nhất trí cử bà Trần Thúy A đại diện đứng tên thực hiện thủ tục thuê đất tại cơ quan có thẩm quyền: Sau khi hoàn thành các thủ tục thuê đất, UBND

huyện Hoài Đức cấp GCNQSDĐ số BB082886 và bàn giao đất trên thực địa, các thành viên góp vốn tự phân chia khu đất thành 16 lô giao cho các thành viên quản lý, trồng cây theo dự án được duyệt. Thực tế vợ chồng ông Hùng, bà Thúy Anh và các thành viên góp vốn thuê người trông coi đất và tài sản trên đất từ khi nhận bàn giao thửa đất số 01 từ năm 2010. Ngày 17/10/2014, ông Hùng đưa một nhóm người vào chiếm quyền quản lý thửa đất số 01 có diện tích 8.101,5 m² và một số tài sản trên đất, Công ty Sông Xanh báo cáo và được UBND xã Đông La lập Biên bản làm việc, ngăn chặn. Như vậy việc thuê và sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BB082886 không phải cá nhân vợ chồng bà Thúy Anh mà còn có thành viên của Công ty Sông Xanh.

Nay Công ty Sông Xanh chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung: “*Việc thanh toán tiền và bàn giao trả lại đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai bên được thực hiện cùng một thời điểm*”. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty Sông Xanh sửa một phần bản án sơ thẩm.

*** Kiểm sát viên VKSND Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng:

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn Luật định.

- Một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung:

- Xác định việc ông Nguyễn Hữu H - bà Trần Thúy A và ông Đào Ngọc Hưng là những người kháng cáo được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày hoặc quan điểm khác gửi Hội đồng xét xử là từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của họ.

Công ty Sông Xanh đã rút yêu cầu độc lập nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Sông Xanh. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Đơn kháng cáo và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo đã nộp trong thời hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên họ đều đã có lời khai và ý kiến trình bày lưu trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - Ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thúy A, Hội đồng xét xử thấy: Ông Hùng - bà Thúy Anh là những người kháng cáo, đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày hoặc quan điểm khác gửi Hội đồng xét xử, không có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của họ.

2.2. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hưng, Hội đồng xét xử thấy: Ông Hưng là người kháng cáo, đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày hoặc quan điểm khác gửi Hội đồng xét xử, không có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Hưng.

2.4. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Sông Xanh, Hội đồng xét xử thấy:

HĐUQ số 019950 bị vô hiệu theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự, nhưng Điều 137 Bộ luật dân sự không quy định các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận trong cùng thời điểm. Mặc dù Công ty Sông Xanh không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thực tế: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; việc vợ chồng bà Thúy Anh và ông Lê Đình Khôi đều khẳng định công trình xây dựng trên đất, cây cối được hình thành bằng nguồn tiền đóng góp của các thành viên; các cổ đông của Công ty Sông Xanh; các tài sản này thuộc sở hữu chung của các thành viên, không phải là tài sản riêng của vợ chồng bà Thúy Anh. Nếu tuyên: "Việc thanh toán tiền và bàn giao trả lại đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai bên được thực hiện cùng một thời điểm" sẽ khó khăn cho việc thi hành án và ảnh hưởng trực tiếp đến những người có quyền lợi liên quan đang cùng sử dụng thửa đất số 01 + 02 là Công ty Sông Xanh. Mặt khác: Trường hợp, vợ chồng bà Thúy Anh thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng bà Ánh Tuyết nhưng vợ chồng bà Ánh Tuyết không giao trả lại GCNQSDĐ số BB082886 thì vợ chồng bà Thúy Anh có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại giấy tờ liên quan đến thửa đất số 01 + 02, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty Sông Xanh sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Tại cấp sơ thẩm, Công ty Sông Xanh đã rút yêu cầu độc lập và không thực hiện các thủ tục yêu cầu độc lập đề nghị xem xét Quyền sử dụng đất thửa đất số 01 + 02 đứng tên bà Trần Thúy A là tài sản chung của Công ty, do các thành viên trong công ty đóng góp. Tòa án sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của Công ty và đã giành quyền khởi kiện cho Công ty bằng một vụ kiện dân sự khác là có căn cứ. Đối với yêu cầu kháng cáo về nội dung này, Công ty Sông Xanh đã tự nguyện không đề nghị xem xét trong vụ án. Do vậy Tòa án phúc thẩm chỉ xem xét lại những vấn đề mà cấp sơ thẩm đã giải quyết bị kháng cáo.

2.5. Quan điểm của Hội đồng xét xử

2.5.1. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

2.5.2. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí

3.1. Về án phí sơ thẩm: Giữ nguyên nghĩa vụ phải chịu án phí sơ thẩm như cấp sơ thẩm đã tuyên.

3.2. Về án phí phúc thẩm:

3.2.1. Sung quỹ Nhà nước khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thúy A và ông Đào Ngọc Hưng đã nộp.

3.2.2. Công ty Sông Xanh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều: 26,147, 148, 296, khoản 2 Điều 308 và 312 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của: ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thúy A và ông Đào Ngọc Hưng. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Sông Xanh, sửa một phần bản án sơ thẩm số 12/2018/DSST ngày 08/8/2018 của TAND huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thúy A. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019950/2012, quyền số 09TP/CC - SCC/HĐUQ tại Văn phòng công chứng Hà Nội.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, ông Đào Ngọc Hưng phải giao trả lại quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (công trình xây dựng trên đất và các cây cối theo biên bản Thẩm định tài sản của Tòa án huyện Hoài Đức lập ngày 11 tháng 10 năm 2017) tại thửa đất số 01 + 02 khu Bãi Trại, xã Đông La, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội và “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BB082886 do UBND huyện Hoài Đức cấp cho chủ sử dụng là bà Trần Thúy Anh ngày 21/4/2010 (*bản gốc*) mà hiện nay bà Ánh Tuyết đang quản lý cho bà Trần Thúy Anh và ông Nguyễn Hữu H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết về việc buộc bà Trần Thúy A và ông Nguyễn Hữu H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012 đối với thửa đất số 01 + 02, tờ bản đồ số

00 khu Bãi Trại, xã Đông La, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012 giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thuý Anh với bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết và ông Đào Ngọc Hưng vô hiệu.

Buộc bà Trần Thuý Anh và ông Nguyễn Hữu H phải trả bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết và ông Đào Ngọc Hưng số tiền 6.008.892.000 (*Sáu tỷ, không trăm linh tám triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người phải thi hành án về việc phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành án xong thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất 10%/ năm (theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015) đối với số tiền phải thi hành án nhưng chưa thi hành.

3. Giành quyền khởi kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch Sông Xanh bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí phúc thẩm:

+ Sung quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thuý A và ông Đào Ngọc Hưng đã nộp (*mỗi người 300.000 đồng*) theo các “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0008320; 0008321 ngày 31/8/2018 và số 0008414 ngày 15/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch Sông Xanh không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0008788 ngày 04/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

4.2. Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thuý Anh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thuý Anh phải chịu 114.008.892 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được đối trừ với 200.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0008700 ngày 19/12/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức. Còn phải nộp số tiền là 113.808.892 (*Một trăm mười ba triệu, tám trăm linh tám nghìn, tám trăm chín mươi hai*) đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được đối trừ 200.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0008611 ngày 29/12/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức. Còn phải nộp tiếp 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng.

Trường hợp bản 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, 7a, 7b 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 kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức;
- Cục THADS Thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- Lưu HSV/VP.

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

Đỗ Minh Hoàng