

Bản án số: 81/2022/DS-PT
Ngày 13 tháng 4 N 2022
V/v. Tranh chấp HR đồng chuyển
nhượng, HR đồng tặng cho QSD đất và
yêu cầu hủy GCNQSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Hải Hiệp;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Ông Điều Văn Hằng.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đào Thanh Huyền, Thư ký
Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 13 tháng 4 N 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 142/2020/TLPT-DS
ngày 11 tháng 5 N 2020 về việc “Tranh chấp HR đồng chuyển nhượng, HR đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DS-ST ngày 22 + 25 tháng 11 N
2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1375/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng
3 N 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh N 1964 và bà Nguyễn Thị Tu N,
sinh N 1973; Cùng địa chỉ: Số 8 ngõ 200, đường 19/5, tổ dân phố 1, phường V,
quận Đ, Hà Nội. Ông T vắng mặt, bà N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích HR pháp cho bà Nguyễn Thị Tu N: Luật sư
Trương Tiến Hùng thuộc Công ty luật TNHH Hồng Phú, Đoàn luật sư thành phố
Hà Nội. Vắng mặt.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị HR, sinh N 1960; Địa chỉ: Số 685 Q, tổ 4, phường
P, quận Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Bùi Đức C; Địa chỉ: Số 145 Bế Văn Đàn, phường Q, quận Đ,
thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Ông Bùi Đức TH, sinh N 1956; Địa chỉ: Số 685 Q, tổ 4, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Ông Đinh Xuân N, sinh N 1971 và bà Nguyễn Thị Ta, sinh N 1974; Cùng địa chỉ: Số nhà 165, đường 19/5, tổ dân phố 1, phường V, quận Đ, Hà Nội. Ông N có mặt; bà Ta vắng mặt và ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022 tại Văn phòng công chứng Phùng Quân).

Người bảo vệ quyền và lợi ích HR pháp cho ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Ta: Luật sư Nguyễn Thanh Tùng thuộc Công ty Luật TNHH ICC Việt Nam, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Văn phòng công chứng TH; Địa chỉ: Số 248 Lê Lợi, thị trấn V, huyện U, thành phố Hà Nội; do ông TH – Trưởng văn phòng làm đại diện theo pháp luật. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng M; Địa chỉ: Số 3 Trần Đăng Ninh, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội; do ông Nguyễn Minh T – Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường quận Đ, thành phố Hà Nội làm đại diện (theo Giấy ủy quyền ngày 14/10/2020 của Chủ tịch UBND quận Đ). Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tu N (do bà N đại diện) trình bày:*

Do cần vốn kinh doanh nên vợ chồng bà có vay của bà Nguyễn Thị HR số tiền 4.930.000.000 đồng, lãi 1.700 đồng/1.000.000 đồng tiền gốc/1 ngày, thời hạn vay là không thời hạn. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà HR yêu cầu vợ chồng bà ra Văn phòng Công chứng M ký HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 91m² tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05 có chỉ tại số nhà 165 đường 19/5 phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội cho bà HR, đến khi nào thanh toán khoản vay nợ trên cả gốc và lãi thì hai bên sẽ làm thủ tục hủy HR đồng chuyển nhượng này. Đồng thời bà HR còn yêu cầu vợ chồng bà phải ký HR đồng thuê lại căn nhà đất trên thời hạn 06 tháng, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng.

Vợ chồng bà đã thanh toán cho bà HR các khoản: Tiền gốc 1.000.000.000 đồng trong khoảng thời gian từ 22/10/2011 đến ngày 13/01/2012; Tiền lãi đã thanh toán đến hết ngày 15/11/2011. Trong số tiền lãi đã thanh toán, có 1.580.000.000 đồng là do người nhà bà HR ký xác nhận vào sổ ghi chép của bà.

Để chứng minh cho việc vay nợ với bà HR, bà N xuất trình 01 văn bản ghi “Lãi N” nội dung thể hiện việc tính toán lãi suất các khoản vay trong tổng số tiền 4.930.000.000 đồng từ ngày 24/9/2011 đến ngày 31/01/2012, có khấu trừ đi số tiền 1.000.000.000 đồng bà HR đã nhận từ ngày 22/10/2011 đến 13/01/2012. Bà N khai chữ viết trên giấy này là của chị Bùi Thu Hiền - con gái bà HR và bà HR đưa cho bà tài liệu này.

Đến khi vợ chồng bà kinh doanh thua lỗ, không đủ khả năng trả tiền cho bà

HR, bà HR đã tự ý sang tên quyền sử dụng diện tích đất nói trên mang tên bà HR, đồng thời bà HR khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Đ yêu cầu vợ chồng bà phải trả nhà đất cho bà HR vì bà HR không cho thuê nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2013/DSST ngày 26/4/2013, Tòa án nhân dân quận Đ đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị HR, buộc vợ chồng bà phải di chuyển người, tài sản và các đồ vật khác ra ngoài để trả lại nhà đất cho bà HR. Vợ chồng bà có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định phúc thẩm số 233/2013/QĐPT ngày 09/9/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án; Bản án sơ thẩm số 05/2013/DSST ngày 26/4/2013 của Tòa án nhân dân quận Đ có hiệu lực pháp luật.

Sau khi có Quyết định phúc thẩm số 233/2013/QĐPT ngày 09/9/2013, vợ chồng bà liên tục có văn bản gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đ, Hà Nội yêu cầu dừng mọi giao dịch liên quan đến diện tích đất 91m² tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội, đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo trình tự giám đốc thẩm bản án, quyết định nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 82/2015/DS-GĐT ngày 26/3/2015, Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 233/2013/QĐPT ngày 09/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án sơ thẩm số 05/2013/DSST ngày 26/4/2013 của Tòa án nhân dân quận Đ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Đ xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/11/2015, Tòa án nhân dân quận Đ ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 23/2015/QĐST-DSST (do bà HR rút đơn khởi kiện).

Vợ chồng bà đã có đơn đề nghị dừng mọi giao dịch liên quan đến diện tích đất 91m² tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05, phường V, quận Đ, Hà Nội. Cụ thể: Đơn đề ngày 07/5/2014 và ngày 16/01/2015 gửi UBND phường V và UBND quận Đ, nhưng bà Nguyễn Thị HR vẫn thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên. Cụ thể:

- Ngày 28/5/2016, bà Nguyễn Thị HR ký HR đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 91m² tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội cho con trai là Bùi Đức C tại Văn phòng Công chứng Trần Gia.

- Ngày 16/9/2016, anh Bùi Đức C ký HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 91m² tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội cho vợ chồng ông Đinh Xuân N, bà Nguyễn Thị Ta. Sau đó ông N, bà Ta đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 069637 ngày 29/9/2016.

Do đó vợ chồng bà khởi kiện vụ án yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4873 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2010 tại Văn phòng công chứng M và HR đồng cho thuê nhà ngày 14/09/2010 giữa vợ chồng bà và bà HR là vô hiệu do giả

tạo, nhằm mục đích bảo đảm cho việc thanh toán số nợ 4.930.000.000 đồng của vợ chồng bà với bà HR;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 914771 (Số vào sổ cấp GCN: CH-01004) do UBND quận Đ cấp ngày 01/6/2012 cho bà Nguyễn Thị HR đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05 tại tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội.

- Hủy HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị HR, ông Bùi Đức TH với anh Bùi Đức C tại Văn phòng Công chứng Trần Gia (Số công chứng: 02741.2016, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2016) và hủy việc đăng ký sang tên của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Đ cho anh Bùi Đức C ngày 05/7/2016.

- Hủy việc đăng ký sang tên của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cho ông Đinh Xuân N, bà Nguyễn Thị Ta ngày 29/9/2016 đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05 tại tổ 5 phường V, quận Đ, Hà Nội.

** Bị đơn là bà Nguyễn Thị HR trình bày:*

Ngày 04/3/2010, bà ký HR đồng nhận chuyển nhượng đất tại Ba La của bà N với giá 1.000.000.000 đồng, có công chứng tại Văn phòng công chứng M. Sau đó bà phát hiện đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch, không xin được giấy phép xây dựng nên bà đã yêu cầu hủy HR đồng tại Văn phòng công chứng M ngày 13/9/2010. Do biết vợ chồng bà N có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05 tại tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội (số nhà 165 đường 19/5 V) nên bà cùng vợ chồng bà N đã thỏa thuận, thống nhất về việc chuyển nhượng nhà, đất này. Ngày 14/9/2010, bà và vợ chồng bà N ký HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng M, giá chuyển nhượng là 6.900.000.000 đồng, được đối trừ khoản tiền 1.000.000.000 đồng của việc hủy mua đất ở Ba La trước đó, bà còn phải thanh toán cho vợ chồng bà N 5.900.000.000 đồng. Bà đã thanh toán đầy đủ tiền và nhận bàn giao nhà từ vợ chồng bà N. Sau đó bà cho vợ chồng bà N thuê lại nhà đất để vợ chồng bà N tiếp tục kinh doanh vật liệu xây dựng với giá 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 N kể từ ngày 14/9/2010. Bà nhận trước tiền thuê nhà 06 tháng của vợ chồng bà N là 30.000.000 đồng. Ngày 01/6/2012, bà đã được UBND quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2011, hết thời hạn thuê nhà, bà đã đòi nhiều lần nhưng vợ chồng bà N khất lần không chịu trả. Vì vậy, bà khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân quận Đ yêu cầu vợ chồng bà N trả lại nhà đất cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2013/DSST ngày 26/4/2013, Tòa án nhân dân quận Đ đã quyết định: “Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Tu N di chuyển người, tài sản và các đồ vật khác, trả lại chị Nguyễn Thị HR nhà đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 3 đường 19/5 phường V, quận Đ, Hà Nội...”.

Ông T, bà N có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định phúc thẩm vụ án số 233/2013/QĐPT ngày 09/9/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án (do ông T, bà N được Tòa án triệu tập HR lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt); Bản án sơ thẩm

số 05/2013/DSST ngày 26/4/2013 của Tòa án nhân dân quận Đ có hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 82/2015/DS-GĐT ngày 26/3/2015, Tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 233/2013/QĐPT ngày 09/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án sơ thẩm số 05/2013/DSST ngày 26/4/2013 của Tòa án nhân dân quận Đ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Đ xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm, do gia đình bà có công việc cần phải đầu tư nhiều thời gian và tâm huyết nên ngày 19/11/2015 bà đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân quận Đ đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 23/2015/QĐST-DSST ngày 19/01/2015.

N 2016, bà đã tặng cho lại nhà đất trên cho con trai là anh Bùi Đức C, sau đó anh C chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng ông N, bà Ta và hiện ông N, bà Ta đã được sang tên quyền sử dụng nhà đất này.

Nay ông T, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 4873 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2010 tại Văn phòng công chứng M giữa vợ chồng bà N và bà là vô hiệu do giả tạo, mục đích chỉ để bảo lãnh cho việc trả nợ của vợ chồng bà N với bà, bà không đồng ý, bởi lẽ:

- Việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05 tại tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội giữa vợ chồng bà N và bà ngày 14/9/2010 là có thật, không phải giả tạo. Hai bên đã giao kết bằng HR đồng và ký tên, điểm chỉ trước sự chứng kiến của Công chứng viên Nguyễn Văn Linh thuộc Văn phòng công chứng M.

- Không có việc bà cho vợ chồng bà N vay nặng lãi và bà N nại ra việc vay tiền thế chấp nhà là không đúng. Việc bà N xuất trình cho Tòa án văn bản ghi “Lãi N” để xác định bà cho bà N vay 4.930.000.000 đồng rồi từ đó chứng minh cho việc hai bên ký HR đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14/9/2010 chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho việc trả nợ số tiền 4.930.000.000 đồng, bà không thừa nhận. Văn bản này không phải do bà lập và nội dung không thể hiện việc vay nợ giữa bà và bà N. Tuy nhiên, bà thừa nhận từ N 2009 bà và bà N đã có quan hệ thân thiết với nhau. Bà biết bà N chuyên đi vay tiền của nhiều người để cho vay lại với lãi cao hơn và bà nhiều lần cho chị N vay tiền. Hiện bà N còn nợ lại của bà một ít tiền vay từ N 2010 chưa trả nhưng bà cũng không đòi bà N.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà N về việc hủy HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và anh C; hủy HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và vợ chồng ông N, bà Ta và hủy việc sang tên trước bạ cho anh C, cho ông N, bà Ta, vì các giao dịch này đều HR pháp và được cơ quan Nhà nước công nhận.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Ta trình bày: Do có nhu cầu mua đất

tại quận Đ để cho con ăn học tại Học viện Bưu chính viễn thông và qua đơn vị môi giới bất động sản Sàn Đất Việt, ông bà được biết anh Bùi Đức C (sinh N 1984; địa chỉ: số 145 Bế Văn Đàn, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội) có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất diện tích 91m² tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, phường V, quận Đ, Hà Nội (nay là thửa đất số 204, tờ bản đồ số 63, tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội). Qua xem xét thấy diện tích đất này phù HR với nhu cầu sử dụng của gia đình nên ông bà đã gặp anh C để trao đổi, thỏa thuận. Tại thời điểm giao dịch, ông bà được biết diện tích nhà đất này đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh C, không có tranh chấp hoặc ngăn chặn giao dịch nào từ cơ quan có thẩm quyền và anh C có cho ông bà xem bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông bà đã thống nhất mua nhà đất nêu trên với giá 8.780.000.000 đồng.

Ngày 16/9/2016, vợ chồng ông bà ký kết HR đồng chuyển nhượng đối với nhà đất trên với anh Bùi Đức C tại Văn phòng công chứng Trần Gia (địa chỉ: số 248 phố Lê Lợi, thị trấn V, huyện U, Hà Nội). Do anh C đề nghị ghi giá chuyển nhượng trong HR đồng chỉ có 500.000.000 đồng nhằm giảm thuế thu nhập cho anh C, ông bà thấy không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của mình nên đồng ý. Sau khi ký kết HR đồng, ông bà đã thanh toán đầy đủ số tiền 8.780.000.000 đồng cho anh C, nhận bàn giao nhà đất và làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2016. Quá trình sang tên không gặp bất kỳ trở ngại hay tranh chấp nào. Kể từ đó gia đình ông bà luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, sử dụng ổn định nhà đất cho đến khi nhận được thông báo thụ lý của Tòa án về vụ kiện dân sự này. N 2018, gia đình ông bà có cải tạo, sửa chữa, coi nới nhà, cụ thể: Lát toàn bộ nền nhà, làm gác xép phòng trong, coi cao tầng phòng ngoài mặt phố, làm cửa kính phòng ngoài mặt phố, lợp tôn ốp làm toàn bộ nhà, sơn lại nhà, tổng cộng hết khoảng 60.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc hủy HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với ông bà và hủy việc đăng ký sang tên của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, quan điểm của ông bà là không đồng ý, vì ông bà là người thứ ba Ny tình, không biết thửa đất này trước khi sang tên cho anh C có tranh chấp hay không. Tại thời điểm giao dịch và quá trình thực hiện HR đồng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp và không bị ngăn chặn giao dịch bởi cơ quan có thẩm quyền. Trong trường HR Tòa án vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N thì phải buộc ông T, bà N và những người liên quan hoàn trả cho vợ chồng ông bà số tiền 8.780.000.000 đồng, đồng thời bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh.

Đại diện Văn phòng Công chứng Trần Gia (nay là Văn phòng công chứng TH) trình bày: Ngày 28/5/2016, Văn phòng công chứng Trần Gia nhận được yêu cầu công chứng HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị HR. Thực hiện theo yêu cầu công chứng và căn cứ hồ sơ, nội dung thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch cung cấp, Văn phòng công chứng Trần Gia đã tiến hành công chứng HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị HR và ông Bùi Đức C, công chứng số 02741.2016 quyền số 02 TP/CC-SCC/HGD.

Ngày 16/9/2016, Văn phòng Công chứng Trần Gia nhận được yêu cầu công

chứng HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Bùi Đức C. Thực hiện theo yêu cầu công chứng và căn cứ hồ sơ, nội dung thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch cung cấp, Văn phòng công chứng Trần Gia đã tiến hành công chứng HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Đức C với ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Ta, công chứng số 05646.2016 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Cả hai HR đồng nói trên đều có đối tượng giao dịch là quyền sử dụng diện tích đất 91m² tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, phường V, quận Đ, Hà Nội (nay thửa đất số 204, tờ bản đồ số 63, tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội). Văn phòng Công chứng Trần Gia khẳng định: Các HR đồng trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết HR đồng có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, đồng ý với nội dung của HR đồng, không bị đe dọa, lừa dối, cưỡng ép và tự nguyện ký vào HR đồng. Quy trình công chứng các HR đồng được thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật về công chứng tại thời điểm công chứng. Các nội dung thỏa thuận của các HR đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và được ghi nhận trong HR đồng.

Đại diện Văn phòng Công chứng M trình bày: Văn phòng công chứng M thực hiện việc công chứng HR đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa số 562, tờ bản đồ số 5, tại tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia HR đồng đều tự nguyện, không có sự ép buộc.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận Đ trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, diện tích 91m² tại phường V, quận Đ, Hà Nội (nay là thửa đất số 204, tờ bản đồ số 63, tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội) cho bà Nguyễn Thị HR ngày 11/6/2012 là căn cứ vào HR đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Tu N với bà Nguyễn Thị HR tại Văn phòng Công chứng M ngày 14/9/2010.

Việc đăng ký sang tên từ bà Nguyễn Thị HR, ông Bùi Đức TH sang anh Bùi Đức C căn cứ vào HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị HR, ông Bùi Đức TH và anh Bùi Đức C lập tại Văn phòng Công chứng Trần Gia ngày 28/5/2016. Việc đăng ký sang tên cho ông Bùi Xuân N, bà Nguyễn Thị Ta căn cứ vào HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Đức C và ông N, bà Ta tại Văn phòng công chứng Trần Gia ngày 16/9/2016.

Việc cấp Giấy chứng nhận và đăng ký sang tên thửa đất này cho bà Nguyễn Thị HR, anh Bùi Đức C, ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Ta là đúng trình tự, thủ tục và đúng pháp luật. Trong quá trình thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận và đăng ký sang tên cho các ông bà trên thì UBND quận Đ không nhận được thông báo hạn chế hay khiếu nại của cá nhân, cơ quan nào về việc đề nghị sang tên đối với diện tích nhà đất này. Đến ngày 17/6/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Đ mới nhận được “Đơn đề nghị không thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Tu N và ông Nguyễn Văn T đề ngày 17/6/2017, nhưng Văn phòng nhận đơn là ngày 29/6/2017 kèm

theo Quyết định Giám đốc thẩm số 82 ngày 26/3/2015 của Tòa án nhân dân tối cao. Khi đó, diện tích nhà đất đã được sang tên cho ông N, bà Ta.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. UBND quận Đ sẽ thực hiện theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ông Nguyễn Minh Tuấn, bà Nguyễn Thị Tu Hương trình bày: Khoảng thời gian từ N 2010 đến N 2011, ông Tuấn, bà Hương có vài lần nhận tiền từ bà Nguyễn Thị Tu N và người thân của bà N. Số tiền ông bà ký nhận là nhận hộ khi con dâu là chị Bùi Thu Hiền vắng nhà vì ông bà biết chị Hiền có cho bà N vay tiền. Trước khi ông bà nhận tiền, chị Hiền đều gọi điện nhờ ông bà nhận hộ. Có lần bà N mang tiền tới, có lần thì người thân của bà N mang tiền tới nhà ông bà tại 145 Bế Văn Đàn, phường Q, quận Đ, Hà Nội. Vì thời gian đã lâu nên ông bà không nhớ chính xác số tiền đã nhận hộ và thời điểm chính xác khi nhận tiền. Ông bà đề nghị được vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa án.

Chị Bùi Thu Hiền trình bày: Trong khoảng thời gian từ N 2010 - 2011 chị biết bà Nguyễn Thị Tu N vì bà N có mua vàng tại cửa hàng của mẹ chị và vay tiền của mẹ chị là bà Nguyễn Thị HR. Chị có một vài lần nhận tiền từ bà N trả cho mẹ chị khi mẹ chị không có mặt tại cửa hàng. Bà N cũng có hỏi vay tiền của chị để kinh doanh và chị cũng đồng ý cho bà N vay tiền. Việc thỏa thuận vay tiền giữa chị và bà N không liên quan gì đến bà HR. Mỗi lần bà N đến lấy tiền và trả tiền đều đến nhà bố mẹ chồng chị tại số 145 Bế Văn Đàn. Khi thì bà N trực tiếp mang đến, khi thì nhờ người khác mang đến. Nếu chị có mặt ở nhà thì sẽ trực tiếp ký nhận tiền, nếu chị vắng mặt thì chị gọi điện nhờ bố mẹ chồng chị ký nhận tiền. Trong quá trình vay mượn tiền, bà N hoặc ông T chồng bà N có nhờ chị chép hộ từ sổ của bà N một trang giấy có ghi “Lãi N” để thống kê khoản tiền riêng của bà N. Chị chỉ biết viết hộ bà N chứ không biết nội dung các khoản tiền đó của bà N là tiền gì vì không liên quan đến khoản tiền chị cho chị N vay.

Chị xác nhận có ký nhận vào một sổ mục và bố mẹ chồng chị, chồng chị là Nguyễn Minh Tiến có ký nhận một số lần trong sổ ghi chép của bà N (tài liệu có trong hồ sơ). Việc ký nhận tiền trong sổ của bà N theo chị trình bày là chị có cho bà N vay nhiều lần tiền, số tiền chị cho bà N vay là tiền riêng của chị, không liên quan gì đến bố mẹ chồng, chồng và bố mẹ đẻ chị. Đến khoảng giữa N 2011, chị và bà N tất toán xong toàn bộ tiền vay. Chị đã đưa lại cho bà N giấy vay tiền và thống nhất hủy bỏ toàn bộ giấy tờ liên quan đến vay mượn, giao nhận tiền giữa hai bên. Đến nay chị và bà N không nợ nần gì nhau, chị không có bất kỳ vướng mắc nào với bà N.

Về nhà đất tại số 165 đường 19/5 tổ dân phố số 1, phường V, quận Đ, Hà Nội chị có nghe mẹ chị nói lại là mẹ chị bỏ tiền ra mua nhà của ông T, bà N chứ không phải ông T, bà N gán nợ cho mẹ chị.

* Tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/6/2019, Hội đồng định giá tài sản đã thống nhất định giá:

- Về giá đất ở: $115.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 91 \text{m}^2 = 10.465.000.000 \text{ đồng}$.

- Về giá trị xây dựng:

+ Nhà 01 tầng mái bằng bê tông cốt thép xây dựng N 1990, sửa chữa lại N 2018, phía sau có bếp và khu phụ khép kín; Đơn giá: $4.397.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% \times 58 \text{ m}^2 = 127.513.000 \text{ đồng}$.

+ Phần nhà bán mái phía ngoài mặt đường 19/5 xây dựng N 1990, sửa chữa lại N 2018 và phần bán mái tôn phía đường bê tông; Đơn giá: $2.522.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% \times 33 \text{ m}^2 = 58.258.200 \text{ đồng}$.

- Vợ chồng ông N, bà Ta, đại diện theo ủy quyền của bà HR và bà N thống nhất đánh giá công sức tôn tạo, sửa chữa nhà của ông N, bà Ta là 50.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DS-ST ngày 22 + 25/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã căn cứ các điều 26, 37, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 129, 131, 471, 476, 477 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định về lãi, lãi suất và phạt vi phạm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tu N và ông Nguyễn Văn T.

1.1. Tuyên bố HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2010 tại Văn phòng công chứng M giữa bà Nguyễn Thị Tu N, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị HR và HR đồng thuê nhà ở lập ngày 14/9/2010 giữa ông Bùi Đức TH, bà Nguyễn Thị HR với bà Nguyễn Thị Tu N, ông Nguyễn Văn T là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy HR đồng vay nợ số tiền 4.930.000.000 đồng giữa bà Nguyễn Thị HR và bà Nguyễn Thị Tu N, ông Nguyễn Văn T.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tu N và ông Nguyễn Văn T về việc hủy HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đức TH, bà Nguyễn Thị HR và anh Bùi Đức C lập tại Văn phòng công chứng Trần Gia ngày 28/5/2016 - số công chứng 02741.2016 quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tu N và ông Nguyễn Văn T về việc hủy HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và ông N, bà Ta lập tại Văn phòng công chứng Trần Gia ngày 16/9/2016 số công chứng 05646.2016 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tu N và ông Nguyễn Văn T về việc hủy việc sang tên trước bạ đất do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Đ sang tên chủ sử dụng đất cho anh C ngày 05/7/2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 069637 đất do Sở TNMT Hà Nội cấp cho ông Đinh Xuân N, bà Nguyễn Thị Ta ngày 29/9/2016.

2. Xử lý hậu quả của HR đồng vô hiệu:

2.1. Buộc bà HR, ông TH phải thanh toán trả bà N, ông T trị giá nhà đất tại thửa 562 TĐĐ số 5 V là 10.600.771.200 đồng.

2.2. Buộc bà N, ông T phải thanh toán trả bà HR số tiền nợ là 9.996.340.590 đồng.

2.3. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán tiền cho nhau thì bà HR, ông TH phải liên đới thanh toán lại cho bà N, ông T số tiền là 604.430.610 đồng.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự N 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí DSST:

4.1. Bà HR phải chịu án phí DSST là 14.088.612 đồng.

4.2. Bà N, ông T phải chịu án phí DSST là 1.200.000 đồng, được khấu trừ vào 1.000.000 đồng tạm ứng án phí bà N đã nộp tại BL số 0000447 ngày 21/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Ông T, bà N còn phải nộp tiếp 200.000 đồng.

5. Trường HR 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 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.

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

Ngày 04/12/2019, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tu N có đơn kháng cáo với nội dung: HR đồng chuyển nhượng nhà đất và HR đồng thuê nhà ở lập ngày 14/9/2010 giữa ông T, bà N với bà HR vô hiệu do giả tạo, vì vậy đề nghị hủy HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/5/2016 giữa ông TH, bà HR và anh C; hủy HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2016 giữa anh C và ông N, bà Ta; hủy việc sang tên trước bạ đất cho anh C ngày 05/7/2016 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông N, bà Ta ngày 29/9/2016; buộc vợ chồng bà HR trả lại nhà đất tranh chấp cho vợ chồng bà. Ngoài ra, do bà HR không có yêu cầu phản tố về việc đối trừ nghĩa vụ trả nợ nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết cả quan hệ vay nợ giữa vợ chồng bà với bà HR là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự.

Ngày 03/12/2019, bị đơn là bà Nguyễn Thị HR có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 18/02/2022, bà HR có đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị giải quyết lại phần phân xử lý hậu quả của HR đồng vô hiệu, cụ thể số tiền gốc vợ chồng bà N đã vay bà 10 lần là 5.730.000.000 đồng chứ không phải

4.930.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, vì vậy tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm vợ chồng bà N còn nợ bà tiền gốc và lãi vay tổng cộng là 11.786.340.590 đồng. Sau khi đối trừ nghĩa vụ vợ chồng bà N còn phải thanh toán lại cho bà số tiền 1.185.569.390 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tu N không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà HR, ông TH trả lại nhà đất cho vợ chồng bà và hủy các HR đồng cho tặng, chuyển nhượng và thủ tục sang tên có liên quan theo quy định của pháp luật. Đối với việc vay nợ giữa vợ chồng bà với bà HR đề nghị giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị HR thay đổi nội dung kháng cáo, cụ thể đề nghị Hội đồng xét xử xác định vợ chồng bà N đã vay bà tổng cộng 5.730.000.000 đồng và tính lại lãi suất vay theo đúng quy định của pháp luật để đối trừ nghĩa vụ giữa hai bên. Trường HR số tiền nợ của vợ chồng bà N lớn hơn giá trị nhà đất mà vợ chồng bà phải thanh toán cho vợ chồng bà N thì bà tự nguyện không yêu cầu vợ chồng bà N phải thanh toán lại số tiền chênh lệch này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Xuân N và người bảo vệ quyền, lợi ích HR pháp cho ông Đinh Xuân N (Luật sư Nguyễn Thanh Tùng) xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với quyền lợi của vợ chồng ông N, bà Ta là đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tu N và bà Nguyễn Thị HR là HR lệ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tu N thấy: Trình bày ông T, bà N về HR đồng chuyển nhượng nhà đất và HR đồng thuê nhà ngày 14/9/2010 là giả tạo nhằm che giấu HR đồng vay tiền giữa hai bên là phù HR với thực tế giữa hai bên có giao dịch vay nợ tiền, đồng thời bà HR không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán cho bà N tiền chuyển nhượng nhà đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định HR đồng chuyển nhượng nhà đất và HR đồng thuê nhà giữa ông T, bà N và bà HR vô hiệu là có căn cứ.

Tại thời điểm ký kết, thực hiện HR đồng tặng cho giữa bà HR, ông TH với anh C và HR đồng chuyển nhượng giữa anh C với ông N, bà Ta thì nhà đất không có tranh chấp, không có ngăn chặn giao dịch nên Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Đ và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên là đúng quy định của pháp luật. Việc ông C, ông N, bà Ta nhận tặng cho và chuyển nhượng nhà đất là Ny tình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc hủy HR đồng tặng cho giữa bà HR, ông TH với anh C; hủy HR đồng chuyển nhượng giữa anh C với ông N, bà Ta và hủy Giấy chứng nhận đã cấp là có cơ sở.

HR đồng chuyển nhượng nhà đất và HR đồng thuê nhà giữa ông T, bà N

với bà HR là vô hiệu do giả tạo, còn HR đồng vay tiền vẫn có có hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 137 Bộ luật Dân sự N 2005, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà HR, ông TH có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà đất tranh chấp cho ông T, bà N và buộc ông T, bà N có trách nhiệm thanh toán nợ cho bà HR là phù HR với các quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị HR thấy: Bà HR xác định đã cho bà N vay tổng cộng 5.730.000.000 đồng và đã cung cấp 04 giấy xác nhận nợ thể hiện ông T, bà N đã vay số tiền 800.000.000 đồng trong 4 ngày 04/2/2010, 02/4/2010, 24/6/2010, 14/9/2010. Bà N thừa nhận có số nợ nhưng cho rằng số tiền này nằm trong tổng số nợ 4.930.000.000 đồng, tuy nhiên bà N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông T, bà N cung cấp 04 giấy nhận tiền vào các ngày 22/10/2011, 06/12/2011, 20/12/2011, 13/01/2012 thể hiện bà HR đã nhận tổng số tiền 1.000.000.000 đồng phù HR với tài liệu ghi “Lãi N”. Bà N cho rằng số tiền 1.000.000.000 đồng bà trả nợ gốc cho bà HR còn tiền lãi đã thanh toán là 1.580.000.000 đồng thể hiện ở các giấy biên nhận có chữ ký của chị Hiền, anh Tiến và ông Tuấn, bà Hương (là người nhà của bà HR). Tuy nhiên chị Hiền, anh Tiến và ông Tuấn, bà Hương cho rằng đây là tiền bà N vay chị Hiền không liên quan đến khoản nợ của bà HR. Bà N cũng không có căn cứ chứng minh bà thanh toán tiền lãi đối với khoản nợ nào, đối với ai. Đồng thời, Kết luận giám định số 416/C09-P5 ngày 19/11/2019, Viện khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận: Các chữ “trả lãi chị HR” trên tài liệu cần giám định là các chữ được viết thêm. Do đó, có cơ sở khẳng định: Từ ngày 04/02/2010 đến ngày 13/01/2012, ông T, bà N đã vay của bà HR số tiền là 4.930.000.000 đồng và đến ngày 13/01/2012, ông T, bà N đã trả bà HR 1.000.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy, ngoài khoản tiền vay 4.930.000.000 đồng bà N đã thừa nhận thì bà N còn vay bà HR số tiền 800.000.000 đồng vào 04 lần trên.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của bà N; chấp nhận kháng cáo của bà HR; sửa bản án sơ thẩm buộc bà N phải trả thêm cho bà HR khoản vay gốc 800.000.000 đồng có tính lãi theo quy định pháp luật và ghi nhận sự tự nguyện của bà HR về việc không yêu cầu ông T, bà N thanh toán số tiền chênh lệch sau khi đối trừ nghĩa vụ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Đức C, ông Bùi Đức TH, bà Nguyễn Thị Ta, đại diện Văn phòng công chứng TH, đại diện Văn phòng công chứng M và đại diện UBND quận Đ, thành phố Hà Nội đều vắng mặt. Xét thấy, các đương sự vắng mặt đều không kháng cáo và có đủ lời khai trong quá trình tố tụng, đồng thời họ đã có người đại diện tham gia tố tụng hoặc có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tu N đề nghị hoãn phiên tòa với lý do người bảo vệ quyền và lợi ích HR pháp của bà N là Luật sư Trương Tiến Hùng vắng mặt vì chưa nhận được Giấy báo phiên tòa của Tòa án. Hội đồng xét xử xét thấy lý do đề nghị hoãn phiên tòa của bà N là không chính đáng nên không được chấp nhận, bởi lẽ: Tòa án cấp phúc thẩm đã gửi Giấy triệu tập HR lệ đến các bên đương sự và gửi thông báo lịch xét xử đến các Luật sư đúng theo quy định. Chính việc bà N xác nhận Luật sư Hùng vắng mặt vì chưa nhận được Giấy báo phiên tòa của Tòa án đã thể hiện Luật sư Hùng biết về lịch xét xử của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt. Mặt khác, phiên tòa hôm nay là phiên tòa phúc thẩm được mở đến lần thứ 05, tại 04 phiên tòa mở trước đó Tòa án đều phải hoãn phiên tòa vì bà N vắng mặt và có đơn đề nghị hoãn phiên tòa với nhiều lý do được đưa ra; phiên tòa mở lần thứ 04 vào ngày 07/3/2022, Luật sư Hùng cũng có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do để có thời gian nghiên cứu hồ sơ vụ án. Do đó, để đảm bảo việc xét xử không bị kéo dài, ảnh hưởng đến quyền lợi HR pháp của các đương sự khác trong vụ án, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt Luật sư Trương Tiến Hùng; bà N có quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích HR pháp cho mình.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tu N:

[2.1] Ngày 14/9/2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị Tu N, ông Nguyễn Văn T ký kết HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với bà Nguyễn Thị HR tại Văn phòng công chứng M. Theo nội dung HR đồng thì vợ chồng bà N chuyển nhượng cho bà HR nhà đất diện tích 91m² thửa 562, tờ bản đồ số 5, tại tổ 5 phường V, quận Đ, Hà Nội với giá 500.000.000 đồng; việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện không có sự chứng kiến của công chứng viên. Cùng ngày 14/9/2010, hai bên ký HR đồng thuê nhà, theo đó bà HR cho vợ chồng bà N thuê lại nhà đất trong thời hạn 01 N kể từ ngày 14/9/2010 và nhận trước tiền thuê nhà 6 tháng tổng cộng 30.000.000 đồng (giá 5.000.000 đồng/tháng).

Xét thấy, các bên đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng nhà đất 500.000.000 đồng ghi trên HR đồng là không phù HR với thực tế. Quá trình giải quyết vụ án, bà N trình bày việc hai bên ký HR đồng chuyển nhượng nhà đất và HR đồng thuê nhà chỉ là giả tạo nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 4.930.000.000 đồng giữa vợ chồng bà N với bà HR. Trình bày của bà N phù HR với việc giữa hai bên đương sự không lập biên nhận hoặc có văn bản nào khác thể hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng nhà đất; phù HR thực tế tại thời điểm trước, trong và sau khi ký kết HR đồng giữa hai bên vẫn đang tồn tại quan hệ vay nợ được thể hiện thông qua lời trình bày của chính hai bên đương sự và các giấy tờ vay nợ được xuất trình. Trong khi đó bà HR trình bày về việc giao nhận tiền chuyển nhượng nhà đất là không thống nhất và bà HR cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh về việc giao nhận tiền, cụ thể: Tại phiên tòa ngày 26/4/2013 bà HR khai đã trả cho bà N số tiền 6,9 tỷ đồng tại nhà bà, khi đó bà N đến một mình mang 02 ba lô tiền từ nhà bà về, hai bên không viết giấy giao nhận tiền. Tại phiên tòa ngày 22, 25/11/2019, bà HR lại khai giá chuyển nhượng là 6,9 tỷ đồng được trừ vào số tiền 01 tỷ đồng do hủy HR đồng chuyển nhượng đất tại Ba La,

còn 5,9 tỷ đồng bà giao cho bà N bằng tiền mặt tại nhà bà cùng ngày 14/9/2010 sau khi hai bên ký HR đồng tại Văn phòng công chứng; việc giao nhận tiền chỉ có bà và bà N không có người làm chứng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định HR đồng chuyển nhượng nhà đất lập tại Văn phòng công chứng M ngày 14/9/2010 và HR đồng thuê nhà ở lập ngày 14/9/2010 giữa vợ chồng bà N với bà HR là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay nợ giữa hai bên là có cơ sở.

[2.2] Ngày 01/6/2012, bà HR được UBND quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 914771 (Số vào sổ cấp GCN: CH-01004) đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05 tại tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội. Sau khi Bản án sơ thẩm số 23/2015/QĐ-ST ngày 19/11/2015 của Tòa án nhân dân quận Đ về “Tranh chấp đòi nhà đất” giữa nguyên đơn là bà HR với bị đơn là vợ chồng bà N có hiệu lực pháp luật (theo Quyết định phúc thẩm số 233/2013/QĐ-PT ngày 09/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội), bà HR đã được Cơ quan thi hành án giao nhà đất tranh chấp vào ngày 15/10/2014.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 82/2015/DS-GĐT ngày 26/3/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 233/2013/QĐ-PT ngày 09/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy Bản án sơ thẩm số 05/2013/DS-ST ngày 26/4/2013 của Tòa án nhân dân quận Đ; giao Tòa án nhân dân quận Đ xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Ngày 19/11/2015, bà HR rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân quận Đ đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 23/2015/QĐ-ST ngày 19/11/2015.

Ngày 10/3/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra Quyết định giải quyết kháng cáo giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 23/2015/QĐ-ST ngày 19/11/2015 của Tòa án nhân dân quận Đ.

Ngày 28/5/2016, tại Văn phòng công chứng Trần Gia, vợ chồng bà HR, ông TH ký HR đồng tặng cho con trai là anh Bùi Đức C toàn bộ nhà đất tranh chấp. Đến ngày 05/7/2016, anh C được sang tên trước bạ nhà đất.

Ngày 16/9/2016, tại Văn phòng công chứng Trần Gia, anh C ký HR đồng chuyển nhượng lại nhà đất tranh chấp cho vợ chồng ông Đinh Xuân N, bà Nguyễn Thị Ta. Đến ngày 29/9/2016 ông N, bà Ta được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên.

Ngày 30/3/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý đơn khởi kiện của ông T, bà N.

Như vậy, việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng nhà đất giữa vợ chồng bà HR với anh C, giữa anh C và vợ chồng ông bà N, Ta được thực hiện trong khoảng thời gian không có cơ quan có thẩm quyền nào thụ lý giải quyết tranh chấp đối với nhà đất tại thửa 562 tờ bản đồ số 5, tại tổ 5, phường V, quận Đ, Hà Nội. Việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng nhà đất này đều được công chứng, chứng thực HR lệ và anh C được sang tên trước bạ nhà đất rồi mới ký HR đồng chuyển nhượng cho ông N, bà Ta và ông N, bà Ta cũng đã được sang tên trước bạ HR lệ. Khi tiến hành việc ký kết, thực hiện HR đồng chuyển nhượng nhà đất với anh C, ông N, bà Ta không biết có việc tranh chấp về nhà đất này trước đó. Do đó, ông N, bà Ta

được coi là người thứ ba Ny tình trong giao dịch chuyển nhượng nhà đất tranh chấp.

Căn cứ vào Điều 133, Điều 131 Bộ luật dân sự 2005, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận HR đồng chuyển nhượng giữa anh C và ông N, bà Ta; không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà N về việc buộc vợ chồng bà HR, ông TH phải bàn giao lại nhà đất tranh chấp, đồng thời buộc vợ chồng bà HR, ông TH phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N, ông T trị giá toàn bộ nhà đất tranh chấp theo mức giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm là đúng pháp luật. Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 20/6/2019 thì vợ chồng bà HR, ông TH có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà N, ông T tổng trị giá nhà đất tranh chấp là 10.600.771.200 đồng.

[2.3] Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện giữa vợ chồng bà N, ông T và bà HR có giao dịch vay nợ, các khoản vay, trả nợ gồm nhiều khoản và diễn ra trong thời gian từ N 2010 đến N 2012. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, chính bà N cũng đã thừa nhận nợ, đồng ý trả nợ và đề nghị Tòa án giải quyết giao dịch vay nợ trong cùng vụ án. Mặt khác, giao dịch vay nợ này có liên quan trực tiếp đến HR đồng chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên, do đó khi giải quyết hậu quả của HR đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết cả giao dịch vay nợ giữa hai bên để đối trừ nghĩa vụ trong cùng vụ án nhằm giải quyết vụ án được toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích HR pháp cho các bên đương sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

Với các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tu N.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị HR:

[3.1] Căn cứ vào trình bày của bà N trong quá trình giải quyết vụ án như Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm phù HR với các tài liệu, chứng cứ được xuất trình như biên nhận nợ (BL 95,96) được cả hai bên thừa nhận và nội dung tài liệu ghi “Lãi N” do chị Bùi Thu Hiền (con gái bà HR) viết, đủ cơ sở xác định vợ chồng bà N đã vay bà HR 06 khoản, tổng cộng 4.930.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 17/8/2010 vay 200.000.000 đồng; Ngày 30/8/2010 vay 1.930.000.000 đồng; Ngày 15/9/2010 vay 500.000.000 đồng; Ngày 24/9/2010 vay 800.000.000 đồng; Ngày 03/11/2010 vay 500.000.000 đồng; Ngày 30/01/2011 vay 1.000.000.000 đồng.

Việc thanh toán các khoản vay nợ nêu trên được bà HR thừa nhận; phù HR với các biên nhận do bà HR ký (tại các BL số 6, 7, 8, 9) và nội dung tài liệu ghi “Lãi N”, theo đó bà N đã trả cho bà HR 04 lần được tổng cộng 1.000.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 22/10/2011 trả 400.000.000 đồng; Ngày 7/12/2011 trả 300.000.000 đồng; Ngày 20/12/2011 trả 100.000.000 đồng; Ngày 13/01/2012 trả 200.000.000 đồng.

Bà N đề nghị xác định số tiền 1.000.000.000 đồng đã thanh toán được đối trừ vào tiền gốc vay nhưng bà HR không chấp nhận, đồng thời đề nghị của bà N cũng không phù HR với thực tế thực hiện giao dịch của hai bên (tại tài liệu ghi “Lãi N” thể hiện hai bên đã đối trừ số tiền 1.000.000.000 đồng vào lãi vay của số

nợ 4.930.000.000 đồng trong thời gian từ 24/9/2011 đến 31/12/2011). Do đó, số tiền 1.000.000.000 đồng bà N đã thanh toán sẽ được đối trừ vào tiền lãi vay, nếu còn dư sẽ được đối trừ vào gốc vay tại từng thời điểm thanh toán.

Đối với tài liệu là sổ ghi chép của bà N, theo bà N trình bày đã trả lãi cho bà HR tổng cộng 1.580.000.000 đồng thông qua bà Hương, ông Tuấn, chị Hiền, anh Tiến. Xét thấy, nội dung các tài liệu này chỉ ghi ngày tháng trả nợ mà không ghi N trả nợ và không thể hiện số tiền trả là trả cho khoản vay nào. Tài liệu ký nhận tiền do bà N xuất trình có ghi dòng chữ “Trả lãi chị HR” hoặc “trả lãi HR” hoặc “trả lãi món chị HR” nhưng tại Kết luận giám định số 416/C09-P5 ngày 19/11/2019, Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã kết luận: Các dòng chữ trên tài liệu cần giám định nêu trên là được viết thêm vào. Trong khi đó bà Hương, ông Tuấn, chị Hiền, anh Tiến khai việc ký nhận nợ này là nhận số nợ bà N trả lãi vay cho chị Hiền chứ không phải nhận nợ hộ bà HR. Ngoài ra, bà N không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc bà HR đã ủy quyền cho những người trên nhận nợ thay nên không có căn cứ để xác định việc bà Hương, ông Tuấn, chị Hiền, anh Tiến ký nhận lãi với chị N trên các tài liệu do bà N xuất trình là nhận lãi của số tiền nợ bà HR. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 30/7/2019, chính bà N đề nghị được thanh toán trả bà HR số tiền nợ còn thiếu là 3.930.000.000 đồng là số nợ sau khi đã trừ 1.000.000.000 đồng mà bà HR đã nhận của vợ chồng bà N từ tháng 10/2011 đến tháng 01/2012. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà HR đã nhận của vợ chồng bà N ra thì vợ chồng bà N không trả nợ thêm được cho bà HR lần nào nữa là có căn cứ.

Như vậy, 06 khoản vay nợ tổng cộng 4.930.000.000 đồng nêu trên đã rõ về số tiền vay, thời điểm vay, số tiền trả nợ và thời điểm trả nợ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng không thể xác định được thời điểm vay nên xác định thời điểm vay là ngày 14/9/2010 (ngày hai bên ký kết HR đồng chuyển nhượng nhà đất) để từ đó tính lãi suất vay là không đúng, không phù hợp HR với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tính toán lại tiền gốc và lãi vay mà bà N, ông T phải thanh toán cho bà HR tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo phương thức như sau:

- HR đồng vay được hai bên đang thực hiện, tuy nhiên do thỏa thuận mức lãi vay là quá cao so với quy định của pháp luật (theo nội dung tài liệu ghi “Lãi N” thì hai bên đã tính lãi suất 1.700 đồng/01 triệu đồng/01 ngày) nên cần phải điều chỉnh lại. Căn cứ Điều 476 Bộ luật Dân sự N 2005 và hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mức lãi suất sẽ được tính bằng 150% lãi cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố, bằng 13,5%/N (1,125%/tháng) kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Số tiền bà N đã thanh toán 04 lần tổng cộng 1.000.000.000 đồng sẽ được trừ vào tiền lãi vay của toàn bộ các khoản nợ tại thời điểm mỗi lần thanh toán. Nếu trả dư sẽ được đối trừ vào gốc vay.

Kết quả tính toán xác định được vợ chồng bà N, ông T có trách nhiệm trả cho bà HR số tiền là: Nợ gốc 4.777.136.250 đồng; Nợ lãi 5.146.767.167 đồng, tổng

cộng là 9.923.930.417 đồng.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà N, bà HR khai thống nhất mỗi khi vay tiền bà N sẽ ký xác nhận vào sổ của bà HR, khi trả nợ sẽ thu hồi lại biên nhận hoặc xóa, hủy bỏ biên nhận nợ. Bà HR kháng cáo cho rằng ngoài 06 khoản vay tổng cộng 4.930.000.000 đồng mà bà N thừa nhận như đã nêu tại phần trên thì bà N còn có 04 khoản vay khác tổng cộng 800.000.000 đồng chưa thanh toán. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà HR xuất trình biên nhận gốc của 04 khoản vay, theo đó: Ngày 04/2/2010 bà N vay 100.000.000 đồng; Ngày 02/4/2010 bà N vay 200.000.000 đồng; Ngày 24/6/2010 bà N vay 400.000.000 đồng; Ngày 14/9/2010 bà N vay 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm bà N thừa nhận 04 khoản vay trên nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán nợ, đồng thời cũng không lý giải được nếu đã thanh toán nợ thì vì sao bà HR vẫn giữ biên nhận gốc, trong khi đó nội dung tài liệu ghi “Lãi N” do bà N xuất trình không thể hiện đây là bản tổng HR toàn bộ các khoản nợ giữa hai bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của bà N để xác định 04 khoản vay tổng cộng 800.000.000 đồng trên nằm trong khoản nợ 4.930.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp HR với các tình tiết khách quan của vụ án. Do đó, kháng cáo của bà HR cho rằng bà N đã vay bà 10 khoản tổng cộng 5.730.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở.

Căn cứ Điều 476 Bộ luật Dân sự N 2005 và hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì lãi suất vay sẽ được tính bằng 150% lãi cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố (13,5%/N) kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Như vậy, đối với 04 khoản nợ gốc tổng cộng 800.000.000 đồng, kết quả tính toán xác định được bà N, ông T có trách nhiệm trả cho bà HR số tiền: Nợ gốc 800.000.000 đồng; Nợ lãi 1.040.700.000 đồng, tổng cộng 1.840.700.000 đồng.

[3.3] Tổng cộng các khoản nợ vợ chồng bà N, ông T phải thanh toán cho bà HR tại thời điểm xét xử sơ thẩm (mục [3.1] + [3.2]) là:

- Nợ gốc: 4.777.136.250 đồng + 800.000.000 đồng = 5.577.136.250 đồng.

- Nợ lãi: 5.146.767.167 đồng + 1.040.700.000 đồng = 6.187.467.167 đồng.

Tổng là: 11.764.603.417 đồng.

Đổi trừ công nợ mà vợ chồng bà N, ông T phải thanh toán cho bà HR vào số tiền giá trị nhà đất tranh chấp mà vợ chồng bà HR, ông TH phải thanh toán cho vợ chồng bà N, ông T thì vợ chồng bà N, ông T còn phải thanh toán cho bà HR số tiền là:

$(11.764.603.417 \text{ đồng} - 10.600.771.200 \text{ đồng}) = 1.163.832.217 \text{ đồng}.$

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà HR đề nghị trường HR số tiền nợ của vợ chồng bà N, ông T lớn hơn giá trị nhà đất mà vợ chồng bà phải thanh toán cho vợ chồng bà N, ông T thì bà không yêu cầu vợ chồng bà N, ông T phải thanh toán lại số tiền chênh lệch này. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của bà HR là tự nguyện và HR

pháp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu hủy HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông TH, bà HR và anh C; hủy HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và ông N, bà Ta, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C, cho ông N, bà Ta không được chấp nhận là: $300.000 \text{ đồng} \times 4 = 1.200.000 \text{ đồng}$.

Đối trừ nghĩa vụ, hai bên đương sự không phải thanh toán tiền chênh lệch cho nhau, vì vậy không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Tu N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị HR không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tu N.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị HR.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DS-ST ngày 22+25 tháng 11 N 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tu N.

1.1. Tuyên bố HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2010 tại Văn phòng công chứng M giữa bà Nguyễn Thị Tu N, ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị HR và HR đồng thuê nhà ở lập ngày 14/9/2010 giữa bà Nguyễn Thị HR với bà Nguyễn Thị Tu N, ông Nguyễn Văn T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu HR đồng vay nợ giữa bà Nguyễn Thị HR với bà Nguyễn Thị Tu N, ông Nguyễn Văn T.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N về việc hủy HR đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đức TH, bà Nguyễn Thị HR với anh Bùi Đức C lập tại Văn phòng công chứng

Trần Gia ngày 28/5/2016 - số công chứng 02741.2016 quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N về việc hủy HR đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Đức C với ông Đinh Xuân N, bà Nguyễn Thị Ta lập tại Văn phòng công chứng Trần Gia ngày 16/9/2016 số công chứng 05646.2016 quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N về việc hủy việc sang tên trước bạ đất do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Đ sang tên chủ sử dụng đất cho anh Bùi Đức C ngày 05/7/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 069637 đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Đinh Xuân N, bà Nguyễn Thị Ta ngày 29/9/2016.

2. Xử lý hậu quả của HR đồng vô hiệu:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N về việc buộc bà Nguyễn Thị HR, ông Bùi Đức TH trả lại nhà đất diện tích 91m², thửa số 562, tờ bản đồ số 05 có địa chỉ tại số nhà 165, đường 19/5, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị HR, ông Bùi Đức TH phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N số tiền trị giá nhà đất diện tích 91m², thửa số 562, tờ bản đồ số 05 có địa chỉ tại số nhà 165, đường 19/5, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội là 10.600.771.200 đồng.

2.3. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị HR số tiền nợ là 11.764.603.417 đồng.

2.4. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán tiền cho nhau thì ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N phải liên đới thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị HR số tiền chênh lệch là 1.163.832.217 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị HR không yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tu N phải liên đới thanh toán số tiền chênh lệch 1.163.832.217 đồng nêu trên.

[3] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.200.000 đồng, được đối trừ vào số tiền 1.000.000 đồng tạm ứng án phí bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000447 ngày 21/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Ông T, bà N còn phải nộp tiếp số tiền là 200.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tu N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013914 ngày 16/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Xác nhận bà N đã thi hành xong khoản tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị HR không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà HR số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013891 ngày 07/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tp Hà Nội;
- VKSND tp Hà Nội;
- Cục THADS tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phùng Hải Hiệp

Các thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Sơn

Điền Văn Hằng

Phùng Hải Hiệp