

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 481/2020/DS-PT

Ngày: 28/12/2020

V/v: T/c HĐ chuyển nhượng QSD đất

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 Vũ Toàn Giang

Các Thẩm Phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Đỗ Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 429/2010/TLPT-DS ngày 16/10/2020 về việc “ Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 463/2019/QĐ-PT ngày 22/10/2020 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông **Nguyễn Ngọc Khanh**, sinh năm 1964

2/ Bà **Bùi Thị Tiến**, sinh năm 1970

Cùng trú tại: thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tiến là ông Nguyễn Ngọc Khanh (chồng bà Tiến). Theo Giấy ủy quyền số chứng thực 127 ngày 29/10/2020 của Ủy ban nhân dân xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Bị đơn: Bà **Trương Thị Khải**, sinh năm 1959.

Trú tại: Số nhà 45, tổ 4, Kim Quan, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn Chung, sinh năm 1973.

Trú tại: thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

2/ Cụ Trần Thị Diệp, sinh năm 1937 (mẹ đẻ ông Khanh)

3/ Anh Nguyễn Ngọc Cường, sinh năm 1989 (con ông Khanh)

4/ Chị Nguyễn Thị Hoài, sinh năm 1989 (vợ anh Cường, con dâu ông Khanh)

5/ Cháu Nguyễn Ngọc Huyền, sinh năm 2014 (con anh Cường, chị Hoài)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Huyền là bố mẹ đẻ: Anh Nguyễn Ngọc Cường, chị Nguyễn Thị Hoài.

6/ Chị Nguyễn Ngọc Trang, sinh năm 1999 (con ông Khanh)

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Diệp, anh Cường, chị Hoài, chị Trang là ông Nguyễn Ngọc Khanh, sinh năm 1964.

Đều trú tại: Thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

7/ Văn phòng công chứng Gia Lâm, thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 15 đường Cổ Bi, tổ dân phố Voi Phục, Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Chinh- Trưởng văn phòng.

***Người làm chứng:** Ông Nguyễn Tiến Thành, sinh năm 1974; Nơi đăng ký HKTT : Thôn Yên Bình, xã Dương Xá, Gia Lâm, Hà Nội; Chỗ ở: Thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Tại phiên toà có mặt ông Khanh, bà Khải. Các đương sự khác trong vụ án vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Khanh và ông Nguyễn Văn Chung là người cùng thôn nên quen biết nhau. Vợ chồng ông Khanh không biết bà Khải là ai.

Gia đình ông Khanh có thửa đất tại thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Hà Nội đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BA 739040 ngày 05/02/2010 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Khanh và vợ là bà Bùi Thị Tiến.

Năm 2011 ông Chung có nói chuyện và nhờ vợ chồng ông Khanh cho mượn Giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp vay nợ đáo hạn Ngân hàng. Thực tế vợ chồng ông Khanh không biết ông Chung vay của ai, vay bao nhiêu tiền, vay đến bao giờ thì trả nợ. Nhưng do tin tưởng ông Chung nói vay khoảng 3 tháng thì trả Sở dĩ nên vợ chồng ông Khanh đồng ý giúp anh Chung.

Vào ngày 22/12/2011 ông Chung đã gọi điện bảo vợ chồng ông Khanh mang theo giấy tờ nhà đất, chứng minh thư và sổ hộ khẩu gia đình đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Khanh cho bà Khải để làm tin cho ông Chung vay tiền bà Khải. Chiều hôm đó ông Chung đã đi xe ô tô đến đón vợ chồng ông Khanh đi công chứng. Tại Văn phòng công chứng chỉ có vợ chồng ông Khanh với bà Khải. Sau khi lập xong hợp đồng thì công chứng viên bảo ký mà ông Khanh, bà Tiến cũng không ai đọc lại, không nghe công chứng viên giải thích gì. Sau khi ký xong thì ông Khanh giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của gia đình ông cho bà Khải bên ngoài công Văn phòng công chứng.

Ngoài ra, giữa ông Chung và bà Khải có giấy tờ vay mượn viết tay với nhau thế nào vợ chồng ông Khanh không biết. Sau mãi không thấy ông Chung đề nghị ký hủy

giấy tờ chuyển nhượng đất và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Khanh liên tục đến nhà ông Chung đòi “Sổ đỏ”. Lúc đó ông Chung mới đưa cho ông Khanh bản chính Giấy vay tiền của ông Chung vay tiền của bà Khải.

Sổ tiền vay giữa ông Chung và bà Khải do ông Chung sử dụng, vợ chồng ông Khanh không được hưởng bất cứ đồng nào từ việc chuyển nhượng đất hoặc từ việc vay mượn giữa ông Chung và bà Khải. Thực tế gia đình ông Khanh vẫn chưa bàn giao đất cho ai, vẫn sinh sống trên đất và quản lý đất làm nghĩa vụ với nhà nước từ trước đến nay.

Do việc chuyển nhượng đất chỉ là hình thức vợ chồng ông Khanh giúp ông Chung làm tin khi vay tiền của bà Khải nên không có giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Vì vậy, thực tế không có việc vợ chồng ông Khanh chuyển nhượng thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm và nhận số tiền 300.000.000 đồng của bà Khải như trong Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu. Bà Khải chưa một ngày nào đến nhận bàn giao để sử dụng đất.

Nhưng đến hơn một năm sau vợ chồng ông Khanh vẫn không thấy ông Chung và bà Khải làm thủ tục trả lại Sổ đỏ cho gia đình, nên ông Khanh đã liên tục gọi ông Chung đòi lại Sổ đỏ. Vì thế, ngày 02/8/2013 ông Chung đã viết cho ông Khanh một giấy mượn Sổ đỏ và cam kết trong vòng 3 tháng sẽ trả lại ông Khanh, bà Tiến “Sổ đỏ”. Sau 3 tháng ông Chung cũng không thực hiện theo Giấy cam kết đó và còn tránh mặt ông Khanh.

Khi đó, bà Khải cũng đã đến gặp vợ chồng ông Khanh và nói là ông Chung vay tiền vẫn chưa trả và đề nghị cùng tìm ông Chung trả nợ bà Khải để trả lại vợ chồng ông Khanh “Sổ đỏ”.

Từ đó, ông Chung cứ lẩn trốn, không trả nợ nên ông Khanh, bà Tiến phải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay ông Khanh, bà Tiến đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Khanh, bà Tiến và bà Khải lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm ngày 22/12/2011. Về hậu quả khi hủy hợp đồng chuyển nhượng ông Khanh, bà Tiến xác định không phải chịu, bà Khải phải trả lại ông Khanh, bà Tiến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ). Việc vay mượn tiền nong thế nào giữa ông Chung và bà Khải thì hai bên tự giải quyết với nhau, gia đình ông Khanh không có liên quan gì.

Bị đơn bà Trương Thị Khải trình bày:

Bà không biết vợ chồng ông Khanh là ai. Bà Khải biết ông Chung là do quen biết ông Nguyễn Tiến Thành, sinh năm 1974 ở tại thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm.

Qua ông Thành giới thiệu với bà Khải cho ông Chung vay tiền để đáo hạn nợ Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay ông Chung và ông Thành có cam kết sẽ thế chấp cho bà Sổ đỏ đất. Bà Khải đã đồng ý và yêu cầu chủ đất phải ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tin với bà. Ông Chung đã đồng ý và báo bà

Khải đến Văn phòng công chứng Gia Lâm để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc đó bà Khải mới gặp vợ chồng ông Khanh và mới biết mặt.

Ngày 22/12/2011, tại Văn phòng công chứng, sau khi vợ chồng ông Khanh và bà Khải cung cấp các giấy tờ tùy thân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì công chứng viên lập Hợp đồng chuyển nhượng và đọc, giải thích cho các bên hiểu hậu quả của hợp đồng. Các bên ký xong, công chứng viên giao hợp đồng cho ông Khanh và ông Khanh đưa cho bà Khải một bản hợp đồng cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Cùng ngày 22/12/2011, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, tại quán nước trước cửa Văn phòng công chứng, bà Khải cùng ông Chung đã viết tay giấy vay tiền có thể chấp Sổ đỏ của vợ chồng ông Khanh cho bà Khải, bà đã đồng ý cho ông Chung vay số tiền 1.350.000.000đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Lãi suất 2%/tháng. Giấy vay tiền do ông Chung viết, bà có ký ghi rõ họ tên phần “Bên cho vay”. Tòa án cho bà xem, đọc lại toàn văn nội dung Giấy vay tiền viết tay giữa bà và ông Chung ngày 22/12/2011 có trong hồ sơ, bà Khải xác định đúng chữ ký, ghi họ tên của mình.

Bà Khải chưa nhận bàn giao quyền sử dụng đất, chưa đến sử dụng đất, chưa làm nghĩa vụ với nhà nước từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đến nay, mà do gia đình ông Khanh ở trên đất phải thực hiện nghĩa vụ đó.

Bà Khải đã chuyển tiền cho ông Chung vay theo Giấy vay tiền. Tuy nhiên từ đó đến nay ông Chung chưa trả bà đồng tiền gốc nào. Bà có nhận một số tiền lãi bao nhiêu bà không nhớ, từ năm 2014 đến nay bà không nhận thêm đồng nào của ông Chung. Bà xác định ông Chung vẫn còn nợ tôi nguyên tiền nợ gốc 1.350.000.000đồng (Biên bản hòa giải ngày 05/12/2019).

Số tiền ông Chung vay đến nay vẫn còn nguyên 1.350.000.000đồng, bà Khải yêu cầu cả ông Chung và vợ chồng ông Khanh phải trả bà. Khi nào hai ông trả đủ số tiền vay trên và lãi suất theo mức lãi suất cơ bản của nhà nước tính từ tháng 5/2013 đến nay thì bà sẽ trả lại gia đình ông Khanh Sổ đỏ và ra Văn phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng (Biên bản hòa giải ngày 19/12/2019) .

Lần sau cùng bà Khải khẳng định lại về nguồn gốc số tiền bà cho ông Chung vay là của cá nhân bà chịu trách nhiệm không liên quan đến chồng bà hay các thành viên của gia đình bà như đã nêu trong đơn trước đây. Bà Khải cam đoan đây là sự thật về nguồn gốc tiền bà cho ông Chung vay 1.350.000.000đồng. Ông Chung chưa trả bà đồng nào về lãi và gốc vì không có giấy tờ gì chứng minh. Nay bà Khải yêu cầu ông Chung trả bà số nợ gốc và lãi theo giấy vay tiền 2%/tháng kể từ ngày vay là 22/12/2011 đến khi nào trả hết tiền (Biên bản hòa giải ngày 19.6.2020).

Việc ông Khanh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Khải chỉ yêu cầu ông Chung trả nợ xong thì bà sẽ trả lại sổ đỏ cho ông Khanh. Nếu không mà Tòa án phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không

nhất trí trả lại Sổ đỏ cho ông Khanh, bà không phải chịu hậu quả bồi thường gì khi hủy hợp đồng.

Bà Khải xác định: Các bên đã nói miệng với nhau là sau 3 tháng ông Chung không trả được nợ cho bà thì nhà, đất của ông Khanh, bà Tiến thuộc quyền sử dụng của bà Khải.

Nếu theo quy định của pháp luật mà hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Khanh và bà Khải bị vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về ông Khanh, bà Tiến, bà không có lỗi gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn Chung trình bày:

Về mối quan hệ giữa các bên, ông Chung hoàn toàn nhất trí như lời khai của bà Khải. Ông Chung và ông Nguyễn Tiến Thành cùng làm ăn chung với nhau nên quá trình vay mượn tiền bà Khải, quá trình các bên đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất ông Thành đều có mặt và chứng kiến.

Khi ông Chung hỏi mượn Sổ đỏ của vợ chồng ông Khanh, bà Tiến, ông cũng cam kết mượn để thế chấp vay tiền đáo nợ Ngân hàng, sau khi xong công trình sẽ trả nợ và lấy sổ đỏ ra trả vợ chồng ông Khanh. Tuy nhiên do làm ăn thua lỗ nên ông cũng bị người khác lừa không trả nợ vì thế ông không có khả năng trả nợ cho bà Khải.

Ông Chung xác định có vay của bà Khải 1.350.000.000 đồng, có giấy vay nợ do ông viết, bà Khải ký vào bên cho vay. Sau khi vay ông có trả bà Khải một số tiền khoảng gần 300 triệu đồng và một phần tiền lãi, nhưng không có giấy tờ gì vì lúc đó tin tưởng nhau là chính. Nay ông Chung phải chịu và chấp nhận còn nợ bà Khải 1.350.000.000 đồng theo như yêu cầu của bà Khải. Về lãi thì ông xin bà Khải miễn lãi.

Nay vợ chồng ông Khanh khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Khanh và bà Khải, ông Chung nhất trí như yêu cầu của vợ chồng anh Khanh, vì thực tế không có việc chuyển nhượng, mua bán đất giữa hai bên, bà Khải không có nhu cầu mua đất và ông Khanh, bà Tiến không có nhu cầu bán đất. Số tiền còn nợ bà Khải, ông sẽ về xem xét còn đất ruộng bán rẻ để lấy tiền trả nợ cho bà Khải.

Ông Chung thừa nhận không chuyển cho vợ chồng ông Khanh, bà Tiến số tiền 300.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Khanh và bà Khải. Thực tế, ông cũng không chuyển đồng nào cho vợ chồng ông Khanh mà chỉ là vợ chồng anh Khanh tự nguyện giúp ông lập hợp đồng chuyển nhượng đất làm tin cho bà Khải, để vay tiền bà Khải.

Về việc ông Chung viết giấy mượn sổ đỏ của ông Khanh vì ông Chung muốn thế chấp Sổ đỏ của vợ chồng ông Khanh để làm tin vay tiền bà Khải bằng việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Nhưng sau đó do ông làm ăn thua lỗ, không trả được nợ bà Khải, bà Khải không trả lại Sổ đỏ cho vợ chồng ông Khanh, không ký hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy, ông Chung phải viết giấy mượn Sổ đỏ với ông Khanh vào ngày 02/8/2013, mặc dù thực tế

lúc đó Sổ đỏ bà Khải đã cầm rồi. Ông Chung viết đề xác định trách nhiệm cho vợ chồng ông Khanh yên tâm.

Về lãi của khoản vay: Ông Chung đề nghị bà Khải miễn lãi cho ông, nếu không đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/Anh Nguyễn Ngọc Cường (con trai ông Khanh) trình bày: Anh không biết gì về việc bố anh cho mượn Sổ đỏ, không được thông qua. Đề nghị Tòa án xem xét và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3/Chị Nguyễn Ngọc Trang (con gái ông Khanh) trình bày: Khi đó chị còn bé, không biết gì sự việc này, đề nghị Tòa án xem xét và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4/Chị Nguyễn Thị Thu Hoài (vợ anh Cường) trình bày: Lúc bố mẹ chồng chị cho mượn Sổ đỏ, chị chưa về nhà chồng nên không biết sự việc. Đề nghị Tòa án xem xét và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5/Văn phòng công chứng Gia Lâm có quan điểm: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến với bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Khải là đúng quy định của pháp luật. Các bên yêu cầu công chứng đã nộp các tài liệu, giấy tờ liên quan kèm theo Giấy chứng nhận QSD đất số BA 739040 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 05/02/2010. Tại thời điểm giao kết, các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc.

Văn phòng công chứng Gia Lâm xin vắng mặt tại tất cả các giải đoạn tố tụng, xét xử của Tòa án và giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

* **Người làm chứng:** Ông Nguyễn Tiến Thành trình bày: Ông có quen biết và giới thiệu bà Khải cho ông Chung vay tiền để đáo nợ Ngân hàng. Khi các bên thống nhất số tiền vay 1.350.000.000đồng, biện pháp bảo đảm là bà Khải sẽ nắm giữ tài sản đảm bảo và Hợp đồng công chứng chuyển nhượng QSD đất, ông có đi cùng bà Khải xuống phòng công chứng Gia Lâm, sau đó ông Chung đi cùng vợ chồng ông Khanh đến. Ông Thành giới thiệu mọi người với nhau xong thì ra quán uống nước, mọi người vào phòng công chứng làm các thủ tục với nhau thế nào và các việc xảy ra sau này ông không rõ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xử:

1/Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

-Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giữa ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến và bà Trương Thị Khải) số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm đối với thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10, diện tích 338m² tại địa chỉ: thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu do giả tạo;

Buộc bà Trương Thị Khải phải trả lại ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 739040 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 05/02/2010 đứng ông Nguyễn Ngọc Khanh và Bùi Thị Tiến.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trương Thị Khải:

Buộc ông Nguyễn Văn Chung trả bà Trương Thị Khải số tiền: Gốc: 1.350.000.000 đồng, lãi 1.875.190.000 đồng. Tổng cộng 3.225.190.000 đồng (ba tỷ, hai trăm hai năm triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng).

Nếu ông Chung không trả được khoản tiền nợ bà Khải và có căn cứ rõ ràng, đầy đủ về việc ông Chung không có khả năng trả nợ, không có tài sản để thi hành án khoản nợ của bà Khải thì ông Khanh, bà Tiến phải trả thay ông Chung khoản nợ 3.225.190.000 đồng (ba tỷ, hai trăm hai năm triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bác yêu cầu của bà Trương Thị Khải về việc buộc ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm đối với thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10, diện tích 338m² tại địa chỉ; thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Khanh kháng cáo một phần bản án. Bị đơn bà Trương Thị Khải kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Khanh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận về việc buộc ông Khanh, bà Tiến trả nợ 1.350.000.000 đồng và lãi vay thay ông Chung cho bà Khải. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm đối với thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10 diện tích 338m² tọa lạc tại thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội giữa vợ chồng ông Khanh, bà Tiến với bà Khải là giả tạo, không có thật, mục đích giúp ông Chung làm tin khi vay tiền bà Khải; Yêu cầu bà Khải trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số BA739040 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 05/02/2010 đứng tên vợ chồng ông Khanh và bà Tiến;

- Bà Trương Thị Khải giữ nguyên kháng cáo, không chấp nhận bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Khanh và bà vô hiệu. Nếu vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về ông Khanh, bà Tiến. Ông Chung phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà, hiện nay do ông Chung không trả được nợ cho bà thì ông Khanh, bà Tiến phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay ông Chung và xử lý tài sản bảo lãnh là thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10 diện tích 338m² tọa lạc tại thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo ông Khanh và bà Khải nằm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan về chứng cứ và những tình tiết của vụ án tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nằm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí được coi là hợp lệ về mặt hình thức.

[2] Về nội dung

[2.1] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Khải yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm đối với thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10 diện tích 338m² tọa lạc tại thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến là chủ sở hữu hợp pháp (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 739040 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 05/02/2010) với bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Khải.

Nhưng UBND xã Phú Thị cung cấp như sau: Nguồn gốc thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10 tại thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Hà Nội là của gia đình ông Nguyễn Ngọc Khanh có từ trước và cho ông Khanh, bà Tiến. UBND xã Phú Thị không nắm được việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Khanh, bà Tiến với bà Khải. Hiện nay vợ chồng ông Khanh, bà Tiến và mẹ ông Khanh, các con ông Khanh, bà Tiến đang quản lý sử dụng thửa đất này.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện Gia Lâm cung cấp :

- Theo biên bản xét duyệt cấp Giấy chứng nhận do Hội đồng xét duyệt xã Phú Thị lập ngày 15/05/2009, thửa đất có nguồn gốc: “Đất của bà Trần Thị Diệp (là mẹ ông Nguyễn Ngọc Khanh được gia đình để lại sử dụng trước năm 1980 không giấy tờ. Đăng ký kê khai theo 299 thửa số 246 diện tích 546 m² mang tên Trần Thị Diệp. Quá trình sử dụng gia đình đã tự ý san lấp để sử dụng ra ao công với diện tích là 210 m² thời điểm trước 15/10/1993. Bản đồ và sổ địa bạ ngoại 1993-1994 thể hiện thửa

số 69, diện tích 756 m² mang tên con là Nguyễn Ngọc Khanh. Năm 1998 gia đình hợp phân chia đất cho các thành viên nhưng không làm giấy tờ/ Ngày 14/9/2008 gia đình bà Diệp hợp lại thống nhất phân chia như cũ: ông Nguyễn Ngọc Khanh được phân sử dụng 338 m² (bao gồm cả phần đất gia đình đã tự ý sử dụng ra đất công là 210 m²), ông Nguyễn Ngọc Dũng được phân sử dụng 433 m² có lập thành văn bản và được UBND xã xác nhận. Hiện trạng gia đình đã xây dựng trường bao, nhà ở, làm vườn trên toàn bộ diện tích, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch.”

- Ngày 14/05/2019, Chi nhánh huyện Gia Lâm có tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký biến động về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Khải. Tuy nhiên, ngày 31/07/2019, Chi nhánh huyện Gia Lâm đã từ chối giải quyết và trả lại hồ sơ cho bà Trương Thị Khải theo thông báo số 4657/TB- VPĐKĐĐGL. Do vậy, Giấy chứng nhận hiện vẫn chưa được đăng ký biến động/cấp Giấy chứng nhận cho bà Trương Thị Khải.

- Chi nhánh huyện Gia Lâm không có thông tin hiện nay ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

- Đến nay, Chi nhánh huyện Gia Lâm chưa thực hiện việc đăng ký biến động nào đối với Giấy chứng nhận trên.

Trên thực tế từ ngày hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng không có sự bàn giao về đất và tài sản gắn liền với đất, không có sự giao nhận tiền; vợ chồng ông Khanh, bà Tiến vẫn sinh sống và khai thác mảnh đất nêu trên...và vẫn đóng thuế sử dụng đất hàng năm.

+ Về giá chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng giữa ông Khanh, bà Tiến với bà Khải là 300.000.000 đồng. Tổng diện tích chuyển nhượng là 338 m², trong đó 233 m² là đất ở nông thôn, 105 m² là đất trồng cây lâu năm thời hạn 50 năm.

Nhưng không có giá cụ thể từng loại đất và các đương sự là ông Khanh và bà Khải đều thừa nhận không có biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Theo khung giá của UBND thành phố Hà Nội tại quyết định số 59/2010 ngày 28/12/2010 thì giá đất ở tại xã Phú Thị năm 2011 là 1.267.000đ/ m²; nếu tính riêng tổng giá trị đất ở của thửa đất là 233 m² x 1.267.000đ/m² = 295.211.000đồng, chưa tính đến giá trị của 105 m² đất trồng cây lâu năm và các công trình xây dựng trên đất gồm nhà 2 tầng xây năm 2001 tổng diện tích 108,7 m², nhà bán mái xây năm 2008 diện tích 57,5 m²....tường, sân gạch và cây cối trên đất.

Kết quả xem xét thẩm định, định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm thể hiện: giá trị đất 3.042.000.000 đồng (9.000.000đ/m²); Nhà 2 tầng trị giá: 412.723.000đồng; Cánh cổng trị giá: 198.000đồng; Mái tôn lạnh trị giá:

3.878.000đồng; Mái vẩy cuối nhà tạm giá 432.000đồng; Cây cối lâm lộc tổng là 3.280.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 3.462.000.000đồng (làm tròn).

Như vậy, các bên đương sự lập hợp đồng nêu trên không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các giao dịch thông thường khác. Tại tòa án, các đương sự đều thừa nhận: Không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Khanh, bà Tiến với bà Khải vì vợ chồng ông Khanh không có nhu cầu bán đất và bà Khải không có nhu cầu mua đất. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Gia Lâm là nhằm bảo đảm làm tin để bà Khải cho ông Chung vay tiền. Nội dung này cũng thể hiện trong Giấy vay tiền viết tay ngày 22/12/2011 giữa ông Nguyễn Văn Chung và bà Trương Thị Khải.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khanh và xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 tại Văn phòng công chứng Gia Lâm giữa ông Khanh, bà Tiến và bà Khải là vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu việc bảo đảm cho giao dịch vay 1.350.000.000 đồng của ông Chung với bà Khải là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bà Trương Thị Khải là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Các bên tham gia giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 đều xác định ký thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Chung đối với bà Khải. Khi nào ông Chung trả hết nợ của bà Khải thì các bên lại ký hủy hợp đồng. Các đương sự đều xác định số tiền ghi trong hợp đồng 300.000.000 đồng là không có thực, bà Khải không giao tiền cho vợ chồng ông Khanh. Bà Khải chưa ngày nào đến tiếp nhận, sử dụng thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10, diện tích 338m² tại địa chỉ thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Hà Nội và chưa thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì đối với nhà nước của người sử dụng đất. Do vậy, không có thiệt hại xảy ra và không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Cấp sơ thẩm buộc bà Khải phải có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số BA 739040 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 05/02/2010 cho vợ chồng ông Khanh, bà Tiến là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.4] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Khải yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến trả nợ thay ông Chung khoản tiền vay 1.350.000.000đồng và lãi theo Giấy vay nợ kể từ ngày vay 22/12/2011 đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc vợ chồng ông Khanh, bà Tiến phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Khải để trả nợ thay ông Chung.

Nhưng trong quan hệ tranh chấp giữa các đương sự có 2 giao dịch:

+ Giao dịch vay tiền giữa ông Chung và bà Khải có Giấy vay tiền ngày 22/11/2011 viết tay;

+ Giao dịch thể hiện ở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/12/2011 giữa ông Khanh, bà Tiến với bà Khải.

Như đã nhận định nêu trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 tại Văn phòng công chứng Gia Lâm giữa ông Khanh, bà Tiến và bà Khải là vô hiệu vì các bên không có mục đích thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Khanh, bà Tiến muốn tạo niềm tin cho bà Khải để bà Khải cho ông Chung vay tiền, bà Khải tin là đã cầm sổ đỏ của ông Khanh thì ông Chung buộc phải có trách nhiệm trả nợ cho bà nhưng các bên lại thể hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng ý chí các bên.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì : *“giao dịch giả tạo vô hiệu còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật”*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Khanh, bà Tiến và bà Khải ký ngày 22/12/2011 bị vô hiệu do giả tạo, còn giao dịch vay nợ giữa ông Nguyễn Văn Chung và bà Trương Thị Khải vẫn có hiệu lực pháp luật.

Tại Giấy vay nợ ngày 22/12/2011, ông Nguyễn Văn Chung vay của bà Trương Thị Khải số tiền nợ gốc 1.350.000.000 đồng. Hai bên không xác định thời hạn trả nợ, chỉ thỏa thuận lãi suất là 2%/tháng, nghĩa là 24%/năm.

Ông Chung cho rằng đã trả bà Khải một số tiền gốc và lãi nhưng đã lâu không nhớ, không có giấy tờ gì, đề nghị bà Khải miễn lãi, nếu không Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn bà Khải tại cấp sơ thẩm khai không thống nhất về số tiền lãi đã trả và cách tính lãi suất đối với ông Chung. Nhưng do ông Chung không có giấy tờ gì chứng minh đã trả một phần gốc và lãi nên phải chịu trách nhiệm theo Giấy vay nợ và theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã xác định ông Nguyễn Văn Chung phải có trách nhiệm trả bà Trương Thị Khải toàn bộ số tiền nợ gốc 1.350.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Cụ thể:

Theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 01/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc áp dụng pháp luật để xác định lãi, lãi suất như sau:

“ Đối với khoảng thời gian từ ngày 01-01-2006 đến trước ngày 01-01-2017 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14-6-2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đối với khoảng thời gian từ ngày 01-01-2017 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015”.

- Theo quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005:

“1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng.

2. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ.”

Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương ứng với mức 150% lãi suất cơ bản là 13,5%/năm.

Vì vậy, mức lãi suất áp dụng để tính từ ngày ông Chung vay tiền bà Khải là ngày 22/12/2011 đến ngày 31/12/2016 là: 13,5%/năm = 1,125%/tháng và là 0,037%/ngày. Thời hạn tính lãi từ ngày 22/12/2011 đến ngày 31/12/2016 là 60 tháng 9 ngày. Lãi suất là:

$$1.350.000.000đ \times 1,125\%/tháng \times 60 tháng = 911.250.000đồng$$

$$1.350.000.000đ \times 0,037\%/ngày \times 9 ngày = 4.496.000đồng \text{ (làm tròn số)}$$

$$\text{Cộng tiền lãi là: } 911.250.000đồng + 4.496.000đồng = 915.745.000đồng.$$

- Theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

“ Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực”

Vì vậy, mức lãi suất áp dụng để tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử 28/7/2020 là: 20%/năm = 1,66%/tháng và là 0,05%/ngày. Thời hạn tính lãi từ ngày 01/01/2017 đến ngày 28/7/2020 là 42 tháng 27 ngày. Lãi suất là:

$$1.350.000.000đ \times 1,66\%/tháng \times 42 tháng = 941.220.000đồng$$

$$1.350.000.000đ \times 0,05\%/ngày \times 27 ngày = 18.225.000đồng$$

$$\text{Cộng tiền lãi là: } 941.220.000đồng + 18.225.000đồng = 959.445.000đồng.$$

Tổng số tiền ông Chung còn nợ bà Khải gồm cả gốc và lãi là: 1.350.000.000đồng + 915.745.000đồng + 959.445.000đồng = 3.225.190.000đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trương Thị Khải. Buộc ông Nguyễn Văn Chung trả bà Trương Thị Khải số tiền 3.225.190.000 đồng, bao gồm tiền nợ Gốc: 1.350.000.000 đồng, lãi 1.875.190.000đồng.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Khanh:

Bị đơn bà Trương Thị Khải cho rằng ông Chung không có khả năng trả nợ nên buộc vợ chồng ông Khanh, bà Tiến phải trả nợ thay và phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Khải.

Nhưng giữa ông Nguyễn Ngọc Khanh và bà Bùi Thị Tiến với ông Nguyễn Văn Chung không ký kết giấy tờ, văn bản nào thoả thuận về việc ông Khanh, bà Tiến dùng tài sản của mình là thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10, diện tích 338m² tại địa chỉ; thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội để bảo lãnh cho khoản vay của ông Chung.

Giao dịch vay nợ là thoả thuận giữa ông Chung với bà Khải, còn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thoả thuận giữa ông Khanh, bà Tiến với bà Khải. Hai giao dịch này hoàn toàn khác nhau về chủ thể. Trong khi đó, giao dịch giữa ông Khanh, bà Tiến với bà Khải được xác định là giao dịch vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, ông Khanh, bà Tiến không có nghĩa vụ phải trả nợ thay ông Chung đối với khoản vay của bà Khải. Kháng cáo của ông Khanh là có căn cứ nên được chấp nhận.

Yêu cầu kháng cáo nêu trên của bà Trương Thị Khải là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Khanh, bà Tiến được chấp nhận nên ông Khanh, bà Tiến không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Khanh, bà Tiến.

Bà Khải đã trên 60 tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm

Ông Chung phải chịu án phí tương ứng số tiền nợ phải trả cho bà Khải.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 26, 35, 40, 72, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 129, 136, 137, 361, 364, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 01/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ;
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.
- Luật thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Khanh, không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Khải: Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Gia Lâm và quyết định như sau:.

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

-Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giữa ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến và bà Trương Thị Khải) số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm đối với thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10, diện tích 338m² tại địa chỉ; thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu do giả tạo;

Buộc bà Trương Thị Khải phải trả lại ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 739040 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 05/02/2010 đứng ông Nguyễn Ngọc Khanh và Bùi Thị Tiến.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trương Thị Khải không giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho ông Nguyễn Ngọc Khanh và Bùi Thị Tiến hoặc không thể trả được thì ông Nguyễn Ngọc Khanh và Bùi Thị Tiến có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mới cho mình trên cơ sở hủy bỏ hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cũ đã cấp.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trương Thị Khải:

Buộc ông Nguyễn Văn Chung trả bà Trương Thị Khải số tiền: Gốc: 1.350.000.000 đồng, lãi 1.875.190.000đồng. Tổng cộng 3.225.190.000đồng (ba tỷ, hai trăm hai năm triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Khải về việc buộc ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8115/2011/HĐCNQSDĐ ngày 22/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Gia Lâm đối với thửa đất số 69 (2), tờ bản đồ số 10, diện tích 338m² tại địa chỉ; thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

3/Về án phí :

- Ông Nguyễn Văn Chung phải chịu 96.504.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc Khanh, bà Bùi Thị Tiến số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm theo Biên lai số AA/2010/0004673 ngày 20/8/2019 .
- Miễn toàn bộ án phí đối với bà Trương Thị Khải. Hoàn trả bà Khải 300.000

đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 5419 ngày 20/8/2020 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

4/Trường hợp được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai, phúc thẩm và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Toà án ND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự
- Lưu HSVA, VP

