

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 85/2020/DS-PT

Ngày 11/6/2020

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà đất và đòi tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ 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 Nguyễn Vũ Đông;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Ngô Tự Học.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Cẩm Ly - 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 11 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất và đòi tài sản*”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3754/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Ngô Như T, sinh năm 1966; trú tại: số 02, ngõ L, phường Đ, quận K, thành phố Hà Nội; có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1958; có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (là vợ ông Thân); bà Nga ủy quyền cho ông Thân; có mặt ông Thân.

Cùng trú tại: số 34 ngõ 178 phố T, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1968; trú tại: số 02, ngõ L, phường Đ, quận K, thành phố Hà Nội; có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn Đ; vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị L; vắng mặt.

Cùng trú tại: số 37, ngõ Kiên Thiết, quận Đ, thành phố Hà Nội.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**1. Nguyên đơn ông Ngô Như T trình bày:** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/02/2009, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 10/01/2012 và các lời khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn ông Ngô Như T yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà đất tại số 115, ngõ 165 phố T giữa bên bán là bà Đặng Thị N (nguyên là vợ ông Thanh) và bên mua là vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị N. Với lý do: Ông xác định nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông được tạo lập từ năm 2001; Việc bà Đặng Thị N tự lập hợp đồng bán căn nhà này khi vợ chồng ông đang ly thân nên ông không biết và trong giấy bán nhà đất không có chữ ký của ông và ông không đồng ý việc này. Nay ông Thanh yêu cầu ông Thân phải trả lại cho ông nhà đất. Hậu quả của việc hủy hợp đồng mua bán ông không phải chịu. Đồng thời ông Thanh còn yêu cầu xác định nhà, đất này là tài sản riêng của ông.

Đối với việc bà Đặng Thị N (vợ ông) cho rằng bà phải bán nhà đất của vợ chồng để có tiền nuôi con là không có căn cứ. Bà Nga ký giấy bán nhà đất ngày 20/11/2007, trong khi từ năm 2004 ông không đi đâu mà vợ chồng vẫn ở chung và cùng nuôi con chung. Đến năm 2005 vợ chồng ly thân, ông vẫn ở số 2 Liên Trì còn bà Nga đi sống chung với người khác ở bãi An Dương và thỉnh thoảng có về thăm con; trách nhiệm nuôi con cả 2 cùng chịu, không phải riêng bà Nga nên không có việc vay tiền nuôi con, còn kinh doanh buôn bán thì vợ chồng ông không làm chung từ năm 2005. Vì vậy bà Nga buôn bán bị thua lỗ thì tự phải chịu. Tất cả mọi giao dịch dân sự phát sinh từ năm 2005 đến nay bà Nga phải tự chịu. Ông có góp tiền nuôi con qua việc bà Nga lấy 80 triệu đồng chị Luân vay của ông từ năm 1999. Đến năm 2005-2006 bà Nga đã lấy số tiền này từ tay chị Luân sau khi ông đồng ý đưa để lấy tiền chu cấp nuôi con. Ngoài ra ông còn có nhiều trách nhiệm khác trực tiếp với con hàng ngày.

Việc sửa chữa nhà của vợ chồng ông Thân thì ông và bà Nga hoàn toàn không biết. Khi ông Thân sửa chữa căn nhà của vợ chồng ông đã bị UBND phường P phạt vì cơ quan thẩm quyền chưa cho phép mà vẫn cố tình sửa chữa. Do vậy, ông không công nhận giá trị phần sửa chữa nhà ông Thân.

**2. Bị đơn ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N cùng trình bày:** Bà Đặng Thị N là em gái của ông Thân. Do ông Thanh bỏ đi nên một mình bà Nga phải bươn chải buôn bán để nuôi hai đứa con; do buôn bán thua lỗ nên bà Nga phải vay nợ nhiều người. Năm 2006 vợ chồng ông đã phải cho bà Nga mượn nhà, đất của mình để vay Ngân hàng lấy tiền trả người ta nếu không thì sẽ bị xử lý hình sự. Do quá khó khăn nên năm 2007 bà Nga và hai con đã phải bán căn nhà của vợ chồng bà Nga cho ông Thân. Giá mua bán là 500.000.000 đồng, hiện nay ông đã ở tại nhà đất này, có sửa chữa coi như để tiện cho việc sinh hoạt. Nếu ông Thanh

trả cho ông 1.512.885.000 đồng (theo như kết quả định giá nhà đất) thì ông sẽ trả lại nhà cho vợ chồng ông Thanh. Trong số tiền này có tiền sửa sang, xây dựng một số công trình mới. Nhà đất mua xong thì ông ở không có ai ngoài ông cho đến nay.

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

**3.1. Bà Đặng Thị N** trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thanh. Lý do: nhà đất này bà đã bán cho vợ chồng ông Thân lấy tiền trả nợ, kinh doanh và nuôi con. Bà xây dựng gia đình với ông Thanh tháng 10/1987; năm 1988 vợ chồng sinh cháu thứ nhất; năm 1992 có thêm cháu thứ 2. Năm 2004, lúc này cháu lớn 16 tuổi; cháu bé 12 tuổi, ông Thanh bỏ nhà đi đâu bà không rõ, chỉ còn mình bà nuôi 2 con. Bà có nghề buôn hoa quả đến năm 2005 chuyển sang buôn quần áo Trung Quốc và cũng chỉ có mình bà buôn bán. Bà không có tiền tiết kiệm, trước đó có tiền tiết kiệm đã mua nhà số 115 phố T, mua xe máy. Vì vậy, bà có vay chị Nguyễn Thị Tâm 140 triệu đồng và vay những người khác; bà phải vay tiền của vợ chồng ông Thân là 400 triệu đồng để trả chị Tâm và để lại một ít kinh doanh, nuôi con; ông Thân đã phải vay tiền ngân hàng rồi đưa cho bà vay. Đến khi Ngân hàng yêu cầu ông Thân trả nợ Ngân hàng, lúc này bà không có tiền trả nợ, ông Thân còn phải chịu tiền lãi ngân hàng hộ bà 100.000.000 đồng nữa. Bà có đăng báo để gọi ông Thanh về lo liệu nhưng không thấy ông Thanh về nên bà đã quyết định bán nhà của vợ chồng bà cho vợ chồng ông Thân.

Trong trường hợp ông Thanh có tiền để chuộc lại nhà bà đã bán cho ông Thân thì bà cũng đồng ý.

**3.2. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L** đã có lời khai ngày 29/9/2009 và xin vắng mặt trong quá trình toà án giải quyết vụ án. Giai đoạn xét xử sơ thẩm lại Tòa án đã niêm yết Giấy triệu tập và các thông báo, quyết định tố tụng khác nhưng ông và bà vẫn không có mặt theo lịch làm việc.

Ngày 29/5/2009, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra Quyết định chuyển vụ án số 01/2009/QĐ-TA chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân quận Đ để giải quyết theo thẩm quyền (BL 117).

Ngày 28/8/2009, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định lấy vụ án dân sự lên cấp thành phố để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm (BL 125).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2012/DS-ST ngày 31/5/2012 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tuyên xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Như T và vợ chồng anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N.

- Tuyên bố giấy bán nhà đất được lập ngày 20.11.2007 giữa chị Đặng Thị N và anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc anh Ngô Như T và chị Đặng Thị N có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N số tiền 1.512.885.000 đồng.

- Buộc anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N cùng các thành viên khác trong gia đình anh chị phải trả lại toàn bộ nhà đất tại số nhà 115/165 tổ 49 phố T, phường P, Đống Đa, Hà Nội cho anh Ngô Như T và chị Đặng Thị N.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2013/DS-PT ngày 30/12/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã quyết định:

- Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Như T và vợ chồng anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N.

- Tuyên bố: Giấy bán nhà đất được lập ngày 20/11/2007 giữa chị Đặng Thị N và anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N cùng các thành viên khác trong gia đình anh chị phải trả lại toàn bộ nhà đất tại số nhà 115/165 tổ 49 phố T, phường P, Đống Đa, Hà Nội cho anh Ngô Như T và chị Đặng Thị N.

- Buộc anh Ngô Như T và chị Đặng Thị N có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị N các khoản tiền sau:

- Tiền nhận khi mua bán nhà: 500.000.000 đồng.

- Tiền trị giá cải tạo, xây mới tầng 3: 232.406.632 đồng.

- Bồi thường do lỗi: 613.102.702 đồng.

Tổng cộng là: 1.345.509.334 đồng.

Tại quyết định Giám đốc thẩm số 26/2017/DS-GĐT ngày 12/7/2017 đã quyết định: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 208/2013/DS-PT ngày 30/12/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội; và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2012/DS-ST ngày 31/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 7 Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; các Điều: 134, 137, 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Ngô Như T về việc hủy Giấy bán nhà giữa bà Đặng Thị N và vợ chồng ông Đặng Văn T.

Tuyên vô hiệu Giấy bán nhà đất giữa bà Đặng Thị N và vợ chồng ông Đặng Văn T đã ký kết ngày 20/11/2007. Buộc bà Đặng Thị N có trách nhiệm trả vợ chồng ông Đặng Văn T số tiền 500.000.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Đặng Văn T phải trả lại nhà đất cho ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N.

2. Xác định giá trị thiệt hại do tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là: 886.523.000 đồng. Trong đó xác định lỗi của bà Đặng Thị N phải chịu  $2/3 = 591.015.000$  đồng và lỗi của vợ chồng ông Thân phải chịu  $1/3 = 295.508.000$  đồng. Bà Đặng Thị N phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Đặng Văn T số tiền 591.015.000 (Năm trăm chín mươi một triệu, mười lăm nghìn) đồng.

Tổng cộng số tiền bà Đặng Thị N phải trả cho vợ chồng ông Đặng Văn T là:  $500.000.000đ + 591.015.000đ = 1.091.015.000$  (Một tỷ, chín mươi một triệu, không trăm mười lăm nghìn) đồng.

3. Buộc vợ chồng ông Đặng Văn T phải tự dỡ bỏ phần công trình làm thêm tại nhà số 115, ngõ 165 phố T, phường P, quận Đ, Hà Nội để trả lại quyền sử dụng nhà đất cho ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Thanh về việc xác nhận nhà đất số 115, ngõ 165 phố T, phường P, quận Đ, Hà Nội là tài sản riêng của ông Thanh. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Như T về việc đòi bồi thường công trình cũ hỏng và số tiền chi phí đi kiện + tiền thuê nhà 12 năm đối với vợ chồng ông Đặng Văn T.

5. Án phí, lệ phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đặng Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí do hợp đồng mua bán nhà bị tuyên vô hiệu và án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Thân là 27.640.600 đồng. Tổng cộng án phí bà Đặng Thị N phải chịu là  $(300.000đ + 27.640.600đ) = 27.940.600$  đồng.

Buộc ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N phải liên đới chịu án phí là 300.000 đồng do hợp đồng mua bán nhà bị tuyên vô hiệu.

Buộc ông Ngô Như T phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi 900.000.000 đồng không được chấp nhận là 39.000.000 đồng. Và được trừ vào số tiền 50.000 đồng ông Thanh đã nộp tạm ứng án phí vụ án tại Biên lai thu tiền số 002858 ngày 10/2/2009 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, Hà Nội. Ông Thanh còn phải nộp tiếp 38.950.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/11/2019, nguyên đơn là ông Ngô Như T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cụ thể: không đồng ý chịu 39 triệu đồng án phí sơ thẩm; yêu cầu vợ chồng ông Đặng Văn T phải bồi thường phần công trình đã tự phá dỡ bằng 60 triệu đồng; ông Thân và bà Đặng Thị N phải bồi thường tiền tổn thất tinh thần,

chi phí theo kiện; chi phí phải đi thuê nhà ở trong 12 năm...tổng cộng là 140 triệu đồng.

Ngày 10/12/2019 bà Đặng Thị N; ông Đặng Văn T có đơn kiến nghị đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét chi cho ông Thanh lấy lại nhà theo giá tòa án cấp sơ thẩm đã định giá; không đồng ý trả các khoản tiền ông Thanh yêu cầu như đi thuê nhà vì căn nhà đó ông Thân chỉ dùng để ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Ngô Như T giữ nguyên kháng cáo và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: đối với khoản tiền yêu cầu ông Thân phải trả do tháo dỡ một phần căn nhà của vợ chồng ông Thanh chỉ là 20 triệu đồng; Yêu cầu bà Đặng Thị N và ông Đặng Văn T phải trả các khoản tiền chi phí theo kiện, tiền thuê nhà, tiền tổn thất tinh thần bằng 100 triệu đồng; đề nghị xem xét lại khoản tiền án phí sơ thẩm phải chịu là 39 triệu đồng; yêu cầu chia theo phần đối với số tiền chi phí thẩm định, định giá.

Ông Đặng Văn T nhất trí thanh toán cho ông Thanh 20 triệu đồng tiền tháo dỡ một phần căn nhà; trả cho ông Thanh một phần ba tiền chi phí theo kiện mà ông Thanh yêu cầu; một phần chi phí thẩm định.

Bà Nga không đồng ý chịu một phần ba chi phí mà ông Thanh yêu cầu vì hiện bà không có chỗ ở, đang phải đi ở nhờ, không có việc làm ổn định nên không có thu nhập để trả cho ông Thanh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phân tích và kết luận:

Căn nhà và đất đang có tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Như T, bà Đặng Thị N; bà Đặng Thị N bán cho ông Thân khi không có ý kiến của ông Thanh và chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nên bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Ông Thanh không có lỗi khi hợp đồng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ, đúng quy định. Tại phiên tòa ông Thanh thay đổi nội dung khởi kiện được bị đơn đồng ý nên cần được chấp nhận để xem xét; nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận được với nhau về cơ bản các nội dung còn có kháng cáo. Do vậy đề nghị ghi nhận để sửa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Do thay đổi yêu cầu khởi kiện nên án phí dân sự sơ thẩm cần được xem xét lại theo quy định trên tỷ lệ 60/100 triệu do bà Nga không đồng ý trả cho ông Thanh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

**Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của ông Ngô Như T làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận để xét.

Đơn kiến nghị đề ngày 10/12/2019 của bà Đặng Thị N và ông Đặng Văn T làm quá hạn luật định và không phải là đơn kháng cáo nên không xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa ông Ngô Như T thay đổi nội dung khởi kiện về việc chỉ yêu cầu ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị N thanh toán chi phí phá dỡ trong căn nhà là 20 triệu đồng; Yêu cầu bà Đặng Thị N và ông Đặng Văn T phải trả các khoản tiền chi phí theo kiện, tiền thuê nhà, tiền tổn thất tinh thần bằng 100 triệu. Việc thay đổi này được bị đơn đồng ý nên cần áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự được chấp nhận để xem xét.

**Về nội dung:** Xét kháng cáo của ông Ngô Như T.

[1]. Về nguồn gốc căn nhà, đất đang có tranh chấp: Ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N kết hôn hợp pháp từ năm 1987; đến tháng 8/2019 ông bà mới được ly hôn theo bản án có hiệu lực pháp luật. Nhà, đất này được tạo lập năm 2001. Quá trình khởi kiện ông Thanh có yêu cầu Tòa án xác định nhà, đất này là tài sản riêng của ông nhưng ông Thanh không có tài liệu chứng minh. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định căn nhà và đất tại số 115, ngõ 165 phố T, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội là tài sản chung của vợ chồng ông Thanh, bà Nga trong thời kỳ hôn nhân để không chấp nhận yêu cầu này của ông Thanh và buộc ông Thanh phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là có căn cứ. Vấn đề này không có kháng cáo, không bị kháng nghị.

[2]. Về kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông Đặng Văn T phải bồi thường giá trị công trình đã phá dỡ khi quản lý, sửa chữa căn nhà là 60 triệu đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm; ông Ngô Như T có yêu cầu vợ chồng ông Đặng Văn T phải đền bù cho ông phần công trình trong ngôi nhà đã bị vợ chồng ông Thân phá dỡ là: 1 tum lợp ngói, bể nước xây  $2m^3$  và vách nhôm kính  $5m^2$  trị giá 100.000.000 đồng và đã không được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận; ông Thanh kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Thanh chỉ yêu cầu bồi thường số tiền là 20 triệu đồng. Ông Thân công nhận có các công trình này và nhất trí trả cho ông Thanh 20 triệu đồng. Đây là sự thay đổi yêu cầu và các đương sự hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với nhau và không trái pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận.

[3]. Về kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị N phải bồi thường tổn thất tinh thần, chi phí khiếu kiện, tiền phải đi thuê nhà để ở từ 2007 và thu nhập từ cho thuê nhà của ông Thân từ đó đến nay tổng cộng bằng 114 triệu đồng. Tại phiên tòa ông Thanh thay đổi yêu cầu khởi kiện và kháng cáo chỉ yêu cầu tổng số là 100 triệu đồng. Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm hòa giải ông Thanh thống nhất chia khoản tiền này thành ba phần mỗi người chịu một phần. Ông Đặng Văn T nhất trí thanh toán cho ông Thanh 33,5 triệu đồng, ông Thanh nhất trí; đây là sự thay đổi yêu cầu và các đương sự hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với nhau và không trái pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận. Bà Đặng Thị N không đồng ý chịu một phần ba chi phí mà ông Thanh

yêu cầu vì hiện bà không có chỗ ở, đang phải đi ở nhờ, không có việc làm ổn định nên không có thu nhập để trả cho ông Thanh. Do không có tài liệu gì mới chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo phần này để buộc bà Nga thanh toán cho ông Thanh. Mặt khác căn nhà và đất đang có tranh chấp trong vụ án này vẫn là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Thanh với bà Nga nên vấn đề này nếu có sẽ được giải quyết khi ông Thanh và bà Nga chia tài sản chung vợ chồng trong vụ án khác.

[4]. Về kháng cáo khoản tiền chi phí thẩm định định giá ông Thanh đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án lẽ ra cần buộc các đương sự phải chịu; tuy nhiên xét bà Nga không có thu nhập, không có chỗ ở; ông Thanh đã tự nguyện thanh toán cho ông Thanh cả hai khoản nên không xét lại khoản chi phí này là phù hợp.

[5]. Về án phí: Do thay đổi yêu cầu khởi kiện và các đương sự thỏa thuận được với nhau về cơ bản trong việc phải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên phần án phí cần tính toán lại cho phù hợp.

Buộc bà Đặng Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí do hợp đồng mua bán nhà bị tuyên vô hiệu và án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Thân là 591.015.000 đồng; án phí được tính như sau:  $20.000.000đ + [4\% (591.015.000đ - 400.000.000đ)] = 27.640.600$  đồng. Cộng án phí bà Đặng Thị N phải chịu là  $300.000đ + 27.640.600đ = 27.940.600$  đồng.

Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N phải liên đới chịu án phí là 300.000 đồng do hợp đồng mua bán nhà bị tuyên vô hiệu.

Ông Ngô Như T phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi 100.000.000 đồng không được chấp nhận là:  $66.000.000đ \times 5\% = 3.300.000$  đồng và được đối trừ vào số tiền mà ông Thanh đã nộp tạm ứng án phí vụ án.

Do sửa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên ông Thanh không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 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 và lệ phí Tòa án,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Sửa một phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3, khoản 7 Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 271, Điều 273



Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Ngô Như T về việc hủy Giấy bán nhà giữa bà Đặng Thị N và vợ chồng ông Đặng Văn T.

Tuyên vô hiệu Giấy bán nhà đất giữa bà Đặng Thị N và vợ chồng ông Đặng Văn T đã ký kết ngày 20/11/2007. Buộc bà Đặng Thị N có trách nhiệm trả vợ chồng ông Đặng Văn T số tiền 500.000.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Đặng Văn T phải trả lại nhà đất cho ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N.

2. Xác định giá trị thiệt hại do tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là: 886.523.000 đồng. Trong đó xác định lỗi của bà Đặng Thị N phải chịu  $2/3 = 591.015.000$  đồng và lỗi của vợ chồng ông Thân phải chịu  $1/3 = 295.508.000$  đồng. Bà Đặng Thị N phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Đặng Văn T số tiền 591.015.000 (Năm trăm chín mươi một triệu, không trăm mười lăm nghìn đồng).

Tổng cộng số tiền bà Đặng Thị N phải trả cho vợ chồng ông Đặng Văn T là:  $500.000.000đ + 591.015.000đ = 1.091.015.000đ$  (Một tỷ, không trăm chín mươi một triệu, không trăm mười lăm nghìn đồng).

3. Buộc vợ chồng ông Đặng Văn T phải tự dỡ bỏ phần công trình làm thêm tại nhà số 115, ngõ 165 phố T, phường P, quận Đ, Hà Nội để trả lại quyền sử dụng nhà đất cho ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Thanh về việc xác nhận nhà đất số 115, ngõ 165 phố T, phường P, quận Đ, Hà Nội là tài sản riêng của ông Thanh.

5. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Đặng Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị N; Buộc ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Ngô Như T hai khoản tổng số tiền 55.500.000 (Năm mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng.

**5. Án phí, lệ phí:**

**5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc bà Đặng Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí do hợp đồng mua bán nhà bị tuyên vô hiệu và án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Thân là 27.640.600 đồng. Tổng cộng án phí bà Đặng Thị N phải chịu là  $(300.000đ + 27.640.600đ) = 27.940.600$  đồng.

Buộc ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N phải liên đới chịu án phí là 300.000 đồng do hợp đồng mua bán nhà bị tuyên vô hiệu.

Ông Ngô Như T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.300.000 đồng, được trừ vào số tiền 50.000 đồng ông Thanh đã nộp tạm ứng án phí vụ án tại Biên lai thu tiền số 002858 ngày 10/2/2009 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ và tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng tại Biên lai số 0008419 ngày 16/6/2012

Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Ông Thanh còn phải nộp tiếp: 3.050.000 đồng.

5.2. Lệ phí dân sự: 5.300.000 đồng; ông Ngô Như T phải chịu  $1/3 = 1.766.666$  đồng; bà Đặng Thị N phải chịu  $1/3 = 1.766.666$  đồng; Vợ chồng ông Đặng Văn T phải chịu  $1/3 = 1.766.666$  đồng. Ông Thanh đã nộp 5.300.000 đồng, nên bà Đặng Thị N phải hoàn trả cho ông Thanh là 1.766.666 đồng; vợ chồng ông Đặng Văn T phải hoàn trả cho ông Thanh là 1.766.666 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

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.

7. Về án phí: Ông Ngô Như T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tp Hà Nội;
- VKSND tp Hà Nội;
- Cục THADS tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Nguyễn Vũ Đông**