

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Quang M và luật sư Phạm Thị H - Công ty luật H, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (đều có mặt).

\* **Bị đơn:** Ông Vũ Tiến T2, sinh năm 1962; địa chỉ: số 34 đường Trần Duy H, phường Trung H, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt, sau xin vắng mặt do sức khỏe và vẫn ủy quyền cho bà Phạm Thị Thanh N).

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Phạm Thị Thanh N, sinh năm 1983 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Hoàng Y - Công ty luật hợp danh Anh V, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, thành phố Hà Nội; địa chỉ: đường Cao L, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Hà Nội; địa chỉ: A38 Hoàng N, phường Trung H, quận C, thành phố Hà Nội; *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thu H1 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1967; địa chỉ: số 6, ngõ 105 An Dương V, tổ 38, cụm 6, phường Phú T, quận T, thành phố Hà Nội (có mặt).

4. Bà Trịnh Tường V, sinh năm 1966; địa chỉ: số 34 đường Trần Duy H, phường Trung H, quận C, thành phố Hà Nội (là vợ của ông Vũ Tiến T2) vắng mặt.

5. Ông Trịnh Anh T4, sinh năm 1977; địa chỉ: số 93 Tuệ T, phường Nguyễn D, quận H, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2016, khởi kiện bổ sung ngày 11/01/2017 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 nội dung vụ án như sau:

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 đăng ký kết hôn năm 1985 tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Tiên D, huyện Đ, Hà Nội. Cuối năm 2004, bà Nguyễn Thị T mua thửa đất số 50 tờ bản đồ số 35 thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ của ông Lại Văn P với giá  $2.700.000 \text{ đồng/m}^2 \times 256\text{m}^2 = 691.200.000 \text{ đồng}$ , hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng, khi mua đã có nhà  $50\text{m}^2$  mái bằng, có tường bao, công trình phụ, cây cối, giếng nước.

Ngày 15/9/2005, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 556060 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 389 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ có diện tích  $256\text{m}^2$  đứng tên bà Nguyễn Thị T.

Ngày 8/12/2010 bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 và ông Lê Tuấn D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 547/Quyển số 01

về việc chuyển nhượng 1 phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ có diện tích 48,5m<sup>2</sup>. Ngày 18/01/2011, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ đã đăng ký biến động thửa đất của bà Nguyễn Thị T còn 207,5m<sup>2</sup>.

Do quen biết từ lâu với ông Nguyễn Minh T3, ngày 10/6/2011 ông Minh T3 đến nhà bà T hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cố vay tiền, vì ông T3 đang cần tiền. Do tin tưởng nên vợ chồng ông T1, bà T cho ông T3 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 556060 ngày 15/9/2005 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Hai bên có viết giấy mượn giấy chứng nhận nêu trên và hẹn 02 tháng sau sẽ trả lại. Sau đó vài ngày ông Nguyễn Minh T3 đưa hai người đến, 1 nam, 1 nữ đến giới thiệu là người ở hiệu cầm đồ về hoàn thiện hồ sơ để ông Nguyễn Minh T3 vay tiền và đưa giấy trắng chưa có nội dung, chưa có tiêu đề, ông Nguyễn Minh T3 bảo bà T và ông T1 ký vào đó thì mới vay được tiền nên ông T1, bà T cùng ký vào 04 đến 05 tờ giấy trắng. Sau đó ông T1, bà T đưa hộ khẩu, chứng minh nhân dân của hai vợ chồng cho ông Trịnh Anh T4 (là người do ông Nguyễn Minh T3 đưa đến có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 93 Phố Tuệ T, phường Nguyễn D, quận H, thành phố Hà Nội, hiện nay ông Trịnh Anh T4 ở đâu không ai biết).

Ông Trịnh Anh T4 chỉ cho ông T1 và bà T ký và lấn tay vào góc trái của 04 tờ giấy trắng nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ chính xác (có 4 đến 5 tờ giấy trắng), mục đích của việc ký là để cho ông Nguyễn Minh T3 vay tiền của ông Trịnh Anh T4, ngoài ra không ký vào tờ giấy trắng nào khác. Việc ông Nguyễn Minh T3 vay tiền của ông Trịnh Anh T4 không có giấy tờ, ông T1 và bà T không trực tiếp tham gia vào việc vay tiền nêu trên, tất cả chỉ là nói miệng không có chứng cứ chứng minh.

Tại thời điểm đó, do ông T1, bà T mất đăng ký kết hôn nên ông Nguyễn Minh T3 yêu cầu ông T1, bà T lên xã xin cấp lại Giấy đăng ký kết hôn. Sau khi xin được thì ông T1 đã đưa cho ông Nguyễn Minh T3 Giấy đăng ký kết hôn.

Ngày 08/12/2016, có một số thanh niên không quen biết đến thửa đất của ông T1, bà T dỡ nhà san mặt bằng, ông T1, bà T có hỏi thì được biết thửa đất trên đã đứng tên ông Vũ Tiến T2. Qua tìm hiểu ông T1, bà T được biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 014461/2011 ngày 21/6/2011 giữa ông T1 bà T với ông Vũ Tiến T2 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, Hà Nội có diện tích 207,5m<sup>2</sup> do Văn phòng công chứng Hà Nội lập. Ngày 29/11/2011 UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 503579 đứng tên ông Vũ Tiến T2.

Ông T1, bà T khẳng định không giao dịch mua bán nhà đất với ông Vũ Tiến T2, cũng chưa bao giờ đến Văn phòng công chứng Hà Nội để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1, bà T không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông T2, cũng không bàn giao nhà đất cho ông T2 và ông T1, bà T được Tòa án cho xem Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T với ông Vũ Tiến T2 về việc chuyển nhượng 1 phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội do Văn phòng công chứng Hà Nội lập và công nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông T1, bà T.

Ông T4, bà T được Tòa án cho xem các tài liệu do bị đơn xuất trình gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2011; Biên bản bàn giao ngày 21/6/2011, Giấy nhận tiền ngày 21/6/2011 giữa ông T1, bà T và ông T2. Bà T, ông T1 công nhận chữ ký và chữ viết của mình trong các văn bản trên và không biết tại sao lại có chữ ký và chữ viết của mình trong các văn bản đó và không có việc ông T1, bà T chuyển nhượng, bàn giao đất hay nhận tiền cho ai cả. Bà T cho rằng giấy bàn giao nhà đất và bàn giao số tiền 1,7 tỷ đồng viết sai địa chỉ: thôn Đại Đ, xã Võng L (thực tế là ở địa chỉ thôn Trung O, xã Tiên D); Tại giấy nhận tiền không có chữ viết của ông T1, bà T ghi là tôi nhận đủ tiền.

Ông T1, bà T khởi kiện yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014461/2011 ngày 21/6/2011, giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 với ông Vũ Tiến T2 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ có diện tích 207,5m<sup>2</sup> do Văn phòng công chứng Hà Nội lập với lý do là giả mạo, che dấu việc vay nợ của ông Nguyễn Minh T3 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 503579 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2011 đứng tên ông Vũ Tiến T2.

Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ông Vũ Tiến Thắng trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 207,5m<sup>2</sup> đất, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 không nhận số tiền 1.700.000.000 đồng từ ông T2háng nên ông T1 bà T không có trách nhiệm phải hoàn trả số tiền trên.

Bà T không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu của bị đơn. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 không yêu cầu cơ quan công an xem xét hành vi của ông Nguyễn Minh T3, không cung cấp được địa chỉ hiện nay của ông Trịnh Anh T4, Tòa án nhân dân quận H đã tiến hành thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Trịnh Anh T4, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Bị đơn là ông Vũ Tiến T2 trình bày nội dung vụ án như sau:*

Tháng 6/2011, vợ chồng ông Vũ Tiến T2, bà Trịnh Tường V có nhu cầu mua đất nên đến sàn giao dịch bất động sản Trịnh P tại số 36 Trần Duy H, phường Trung H, quận C, Hà Nội (hiện nay không còn hoạt động) và được biết có thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, Hà Nội có diện tích 207,5m<sup>2</sup> đang rao bán. Nhân viên sàn giao dịch đưa ông T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 có sang xem đất và tìm hiểu ở UBND xã thấy thửa đất không có tranh chấp và tìm hiểu giá cả thị trường. Sau đó ông T2 quyết định mua, ông T2

và bà T, ông T1 thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 1,7 tỷ đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 500.000.000 đồng. Sáng 21/6/2011, ông Vũ Tiến T2, bà Trịnh Tường V đến Văn phòng công chứng Hà Nội ở số 38 Hoàng N để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất. Phòng công chứng đưa 05 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 014461/2011 ngày 21/6/2011 giữa ông T1, bà T và ông Vũ Tiến T2 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên. Hai bên đọc và nhất trí ký, điểm chỉ vào hợp đồng nêu trên trước mặt công chứng viên. Cùng ngày ông Vũ Tiến T2 đến sân giao dịch Trịnh P và giao số tiền 1,7 tỷ đồng cho ông T1, bà T và hai bên có viết giấy giao nhận tiền, bàn giao nhà đất.

Ngày 29/11/2011, UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 503579 đứng tên ông Vũ Tiến T2.

Ông T2 khẳng định việc mua bán, sang tên nhà đất hoàn toàn tự nguyện, theo đúng quy định của pháp luật, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nếu như Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu thì đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T1, bà T trả lại số tiền 1,7 tỷ đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại đã gây ra cho vợ chồng ông T2 theo quy định của pháp luật.

Liên quan đến ông Trịnh Anh T4, ông T2 không cung cấp được địa chỉ của ông Trịnh Anh T4, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T2 xác nhận có nhận số tiền 90 triệu đồng có ký trong giấy nhận tiền ngày 30/12/2011, nhưng tại thời điểm nhận tiền trong giấy nhận tiền không có chữ: ông Nguyễn Minh T3 và tiền lãi. Số tiền nêu trên là do ông Nguyễn Minh T3 đưa để mục đích muốn mua lại thửa đất của bà T có diện tích 207,5m<sup>2</sup> (BL104).

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ *Bà Trịnh Tường V trình bày:* Bà V là vợ ông Vũ Tiến T2. Bà V hoàn toàn nhất trí với lời khai và ý kiến của ông T2, không có yêu cầu gì khác. Ngày 21/6/2011 bà V, ông T2 có giao số tiền 1,7 tỷ đồng cho bà T và ông T1 tại Sân giao dịch Trịnh P. Bà V đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt (BL 133).

+ *Ông Nguyễn Minh T3 trình bày như sau:*

Khoảng tháng 6/2011, ông Nguyễn Minh T3 đến nhà bà T hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cố vay tiền, vì khi đó ông T3 đang cần tiền. Vợ chồng ông T1, bà T cho ông Nguyễn Minh T3 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 556060 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Khi mượn hai bên không viết giấy, đến khi bà T khởi kiện ra Tòa án thì bà T mới đến nói thì ông Nguyễn Minh T3 mới viết giấy, ông Nguyễn Minh T3 xác nhận giấy mượn sổ đỏ đã nộp cho Tòa án là ông Nguyễn Minh T3 viết sau khi bà T khởi kiện. Ông Nguyễn Minh

T xác nhận có việc ông Trịnh Anh T4 (Chủ hiệu cầm đồ, hiện nay ở đâu ông Nguyễn Minh T3 không biết) và ông Nguyễn Minh T3 và một người phụ nữ có sang nhà bà T và có hướng dẫn ông T1, bà T ký và lăn tay vào góc trái của 04 đến 05 tờ giấy trắng đúng như bà T khai. Ngoài ra, bà T và ông T1 không ký vào biên bản cũng như giấy trắng nào khác.

Ông Nguyễn Minh T3 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T cho ông Trịnh Anh T4 để vay 500 triệu đồng. Khi vay không viết giấy, khi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không viết giấy. Ngày 30/12/2011, ông Thắng có nhận của vợ chồng ông Nguyễn Minh T3 (vợ ông Minh T3 là bà Mai Thị Kim P1) số tiền 90 triệu đồng tiền lãi (có giấy nhận tiền do bà Phượng viết) của số tiền vay 500 triệu đồng. Ông Nguyễn Minh T3 khẳng định không có việc ông T2 giao cho bà T số tiền 1,7 tỷ đồng. Việc công chứng mua bán nhà đất là không có.

Ông T1, bà T, ông T2 đều thống nhất:

Hiện trạng đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, Hà Nội vẫn giữ nguyên như tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 12/12/2018. Về giá đất: Các đương sự thống nhất vẫn giữ nguyên giá đất tại Biên bản định giá ngày 12/12/2018. Hiện nay giá đất không có nhiều biến động lớn nên không đề nghị Tòa án định giá và xem xét thẩm định lại.

+ Văn phòng công chứng Hà Nội có ý kiến:

Thủ tục công chứng: Tại thời điểm ký hợp đồng, trước mặt công chứng viên, hai bên xuất trình đầy đủ bản chính chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 556060 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 389 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/9/2005 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng và đều có mặt đầy đủ hai bên giao kết.

Về ý chí của hai bên chủ thể:

Bên chuyển nhượng (ông Nguyễn Doãn T1, bà Nguyễn Thị T) đã nhất trí chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng (ông Vũ Tiến T2) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, Hà Nội,

Bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Hai bên nhất trí mọi điều khoản ghi nhận trong bản Hợp đồng, nay đã tự nguyện đọc và nghe công chứng viên đọc lại Hợp đồng, đã tự nguyện ký, điểm chỉ vào bản Hợp đồng này trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Năng lực hành vi dân sự của hai bên tại thời điểm ký hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không có dấu hiệu của việc bị lừa dối, ép buộc hay bị đe dọa.

Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên ghi nhận rất rõ ý chí của hai bên; được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng; đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung, hình thức văn bản công chứng. Do đó việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014461/2011 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐCN do công chứng viên Lê Quốc H2 ký ngày 21/6/2011 vô hiệu là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DSST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 450, khoản 2 Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 52, Điều 127 Luật đất đai; các Điều 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43 Luật công chứng năm 2006; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014461/2011 ngày 21/6/2011 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng công chứng Hà Nội lập giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 với ông Vũ Tiến T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 50 tờ bản đồ số 35 thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ có diện tích 207,5m<sup>2</sup> bị vô hiệu với lý do là không có thực, giả tạo, che dấu việc vay nợ của ông Nguyễn Minh T3 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 503579 số vào sổ cấp GCN 4760.QĐ.UBND.2011, CH 00635.2011 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2011 đối với thửa đất số 50 tờ bản đồ số 35 thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, thành phố Hà nội đứng tên ông Vũ Tiến T2.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 09/10/2020, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của ông bà về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2011 là vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trái pháp luật đối với vợ chồng ông Vũ Tiến T2 và bà Trịnh Tường V.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Doãn T1 giữ nguyên kháng cáo và trình bày thống nhất với trình bày của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, có nội dung: Ông bà không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hợp đồng công chứng không hợp lệ, không nhận số tiền 1,7 tỷ đồng cũng như thủ tục sang tên không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vụ án này có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự và đề nghị tạm đình và chuyển cho cơ quan Công an. Trường hợp khác thì đề nghị Hội đồng xét xử giám định chữ ký của Hợp đồng chuyển nhượng đất. Trường hợp khác đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, vì hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo và đưa Chi cục thuế, Văn phòng đăng ký đất đai, Sàn giao dịch bất động sản cũng như UBND xã nơi có đất tranh chấp vào tham gia tố tụng.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hiện nay nhà đất đang tranh chấp phía nguyên đơn không ở đây (không ai ở). Tại Tòa án cấp sơ thẩm phía nguyên đơn thừa nhận điều ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như giấy nhận tiền 1,7 tỷ đồng và Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp và các bên đã nhận tiền và bàn giao nhà đất và phía bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay tại phiên tòa phúc thẩm lại không thừa nhận những vấn đề nêu trên là không có căn cứ và kéo dài vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T3 vẫn giữ quan điểm như trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà đất và mà xuất phát từ vay nợ nên dẫn đến việc các bên tranh chấp và đồng ý với trình bày của phía nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Doãn T1 trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, giấy nhận tiền và không đề nghị giám định chữ ký, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không ngừng phiên tòa để giám định chữ ký là có căn cứ.



Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà đất, nhận tiền và việc chuyển nhượng nhà đất là giả tạo che giấu việc vay tiền của ông Nguyễn Minh T3 và ông Trịnh Anh T4. Phía bị đơn cho rằng việc mua nhà đất của phía nguyên đơn thông qua Sàn giao dịch bất động sản Trịnh P. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh (thông qua Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) xem sàn giao dịch này còn hoạt động không, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng không công chứng trước mặt đương sự, giấy xác nhận kết hôn của vợ chồng nguyên đơn là ngày 22/6/2011 lại có sau hợp đồng chuyển nhượng cũng như số tiền 90 triệu đồng mà ông Nguyễn Minh T3 trả cho ông Vũ Tiến T2 có liên quan đến số tiền 500 triệu đồng mà ông Nguyễn Minh T3 vay của ông Vũ Tiến T2 hay không. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì các bên thỏa thuận nếu trả 1,7 tỷ đồng thì bên mua không mua nữa và bên bán không bán nữa. Những căn cứ này có dấu hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không tự nguyện mà xuất phát từ việc vay nợ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; hủy bản án sơ thẩm giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào Đơn kháng cáo, 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 và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

[1.1] Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 khởi kiện yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện Đ cấp đứng tên ông Vũ Tiến T2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên, phần quan hệ pháp luật cần xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thì mới đầy đủ.

[1.2] Trong quá trình Toà án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1, ông Nguyễn Minh T3 phải cung cấp địa chỉ nơi cư trú của ông Trịnh Anh T4, nhưng bà T, ông T1, ông Nguyễn Minh T3 chỉ cung cấp được địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông Trịnh Anh T4. Bà T, ông T1, ông Nguyễn Minh T3, ông T2 đều không cung cấp được nơi cư trú hiện nay của ông Trịnh Anh T4. Qua thông tin do Công an phường Nguyễn D cung cấp thì hiện nay ông Trịnh Anh T4 đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 93, phố Tuệ T, phường Nguyễn D, quận H, thành phố Hà Nội.

Ngày 15/7/2020 Tòa án nhân dân quận H đã ra Quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú số 04/2020/QĐST-VDS đối với ông Trịnh Anh T4, nhưng đến nay không có kết quả. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Trịnh Anh T4 vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt ông Trịnh Anh T4 theo quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt UBND huyện Đ, Văn phòng công chứng Hà Nội, bà Trịnh Tường V, tuy nhiên, trong hồ sơ những người vắng mặt này đã có quan điểm. Hội đồng xét xử xét thấy, việc xét xử vắng mặt những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 15/9/2005, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 556060 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ có diện tích 256m<sup>2</sup> đứng tên bà Nguyễn Thị T.

Ngày 8/12/2010 bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 và ông Lê Tuấn D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 547/Quyển số 01 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ có diện tích 48,5m<sup>2</sup>. Ngày 18/1/2011, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ đã đăng ký biến động thửa đất của bà Nguyễn Thị T còn 207,5m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất nhà ở 50m<sup>2</sup> (1 tầng).

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 21/6/2011, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1, ông Vũ Tiến T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Hà Nội lập số công chứng 014461/2011, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐCN, thấy rằng hình thức và nội dung của Hợp đồng nêu trên phù hợp với Điều 450, khoản 2 Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005.

Khoản 3 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐCN thể hiện: “Hai bên cam đoan: Đảm bảo tính chính xác, trung thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ cung cấp cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan tới việc ký kết Hợp đồng này. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông T1 cho rằng không có việc thỏa thuận mua bán, không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng nói trên, không có việc ký hợp đồng trước mặt công chứng viên mà là ký vào 4 đến 5 tờ giấy trắng.

Công văn số 39/CV-CCHN ngày 16/7/2019 của Văn phòng công chứng Hà Nội thể hiện: “*Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng và đều có mặt đầy đủ hai bên giao kết*”. Bà T và ông T1 chỉ có lời khai không có chứng cứ chứng minh, do vậy những lời khai nêu trên của bà T và ông T1 là không có căn cứ để chấp nhận. Căn cứ hợp đồng, lời khai của ông T2, ý kiến của Văn phòng công chứng Hà Nội và các tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện bà T, ông T1, ông T2 có mặt đầy đủ và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN trước mặt công chứng viên, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc.

Bà T và ông T1 đã được xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2011 (Bản không có công chứng), Giấy nhận tiền, Biên bản bàn giao đất ngày 21/6/2011 và xác nhận toàn bộ chữ ký, chữ viết, dấu vân tay là của ông T1, bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN nêu rõ lập thành 5 bản chính (mỗi bản chính gồm 5 tờ, 5 trang), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2011 (gồm 3 tờ có đánh số thứ tự), Giấy nhận tiền, Biên bản bàn giao đất ngày 21/6/2011 (gồm 2 tờ có đánh số thứ tự) tổng khoảng 30 tờ (30 trang) đều có chữ ký và chữ viết của ông T1, bà T, các trang đều có ký giáp lai, trang cuối của các văn bản đều có chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông T1, bà T điều đó thể hiện ý chí và sự tự nguyện của ông T1 và bà T khi ký và điểm chỉ vào các văn bản nêu trên. Qua xem xét thấy rằng chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông T1, bà T có lúc ở bên trái, lúc ở bên phải, lúc ký nháy ở cuối trang, lúc ở giữa trang không ở cố định một vị trí, do vậy lời khai của bà T, ông T1 cho rằng ký không vào 4 đến 5 tờ giấy trắng và ký vào góc trái là không phù hợp với các văn bản nêu trên, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận. Ông T1, bà T đều là người trên 18 tuổi, hoàn toàn bình thường, minh mẫn có đầy đủ năng lực pháp luật về dân sự do vậy ông T1, bà T phải chịu trách nhiệm về việc ký kết vào các văn bản nêu trên.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN, Công văn số 39/CV-CCHN ngày 16/7/2019 của Văn phòng công chứng Hà Nội thể hiện: “*Bên chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1) đã nhất trí chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng (ông Vũ Tiến T2) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên*”, như vậy thể hiện ý chí nguyện vọng của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Vũ Tiến T2 theo hợp đồng nói trên, do vậy

lời khai của ông T1, bà T cho rằng không có việc chuyển nhượng là không có căn cứ.

Căn cứ Giấy nhận tiền ngày 21/6/2011, Biên bản bàn giao đất ngày 21/6/2011 thể hiện ông T1 bà T đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng từ ông T2, và đã giao đất, giấy tờ cho ông T2 theo đúng Hợp đồng mà hai bên đã ký kết, do vậy việc bà T, ông T1 khai không có việc nhận tiền, giao đất, giao giấy tờ là không có căn cứ.

Bà T, ông T1, ông Nguyễn Minh T3 cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN là giả tạo và che dấu cho giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Minh T3 và ông Trịnh Anh T4. Tuy nhiên, các bên không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh có giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Minh T3 và ông Trịnh Anh T4, việc vay tiền đó có liên quan trực tiếp đến việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC- SCC/HĐCN, do vậy yêu cầu nêu trên của ông T1, bà T không có căn cứ để chấp nhận. Giấy nhận tiền ngày 21/6/2011 chỉ thể hiện nội dung ông Vũ Tiến T2 nhận 90.000.000 đồng không thể hiện là số tiền này có liên quan đến việc vay nợ giữa ông Nguyễn Minh T3 và ông Trịnh Anh T4, không thể hiện có liên quan đến việc chuyển nhượng. Do đó, lời khai của ông T1, bà T, ông Nguyễn Minh T3 cho rằng giấy nhận tiền nêu trên thể hiện việc mua bán giả tạo là không có căn cứ. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Văn phòng công chứng Hà Nội đã tiến hành các trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC- SCC/HĐCN theo đúng các quy định tại các Điều 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43 Luật công chứng 2006.

Từ những phân tích trên thấy rằng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1, ông Vũ Tiến T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Hà Nội lập số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc, hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với các Điều 122, 123, 124, 450, khoản 2 Điều 689, Điều 697, 698 Bộ luật dân sự 2005 nên phát sinh hiệu lực. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 về việc cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Phòng công chứng Hà Nội lập số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN vô hiệu do giả tạo.

[2.2] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: Như phân tích ở trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Hà Nội lập số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCN giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn

Doãn T1, ông Vũ Tiến T2 phát sinh hiệu lực, do vậy ngày 29/11/2011 UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 503579 số vào sổ cấp GCN4760.QĐ.UBND.2011, CH 00635.2011 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, thành phố Hà Nội đứng tên ông Vũ Tiến T2 là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 52, Điều 127 Luật đất đai. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 503579 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, thành phố Hà Nội đứng tên ông Vũ Tiến T2.

[2.3] Ngoài ra, căn cứ tài liệu xác minh do chính quyền địa phương cung cấp, trong thực tế bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1, ông Vũ Tiến T2 không trực tiếp quản lý và sử dụng đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 35, thôn Đông T, xã Vân N, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Vũ Tiến T2 có lời khai cho rằng việc mua bán thông qua môi giới là Sàn bất động sản Trịnh P số 36 phố Trần Duy H. Tuy nhiên, qua tài liệu xác minh do chính quyền địa phương cung cấp thể hiện tại thời điểm năm 2010, 2011 tại số nhà 36 Trần Duy H có Sàn bất động sản Trịnh P thuê để hoạt động, nhưng sau đó mấy năm và hiện nay Sàn bất động sản Trịnh P không còn hoạt động tại số nhà 36 Trần Duy H, Tòa án cấp sơ thẩm đã kiểm tra trên cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia thể hiện không có thông tin về Sàn bất động sản Trịnh P, các đương sự cũng không cung cấp được địa chỉ hiện nay của Sàn bất động sản Trịnh P, do vậy không thể xác minh được về việc môi giới nêu trên.

Với nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Doãn T1 kháng cáo theo hướng đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Doãn T1: Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, ông T1 cũng như trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, ông T1 cho rằng ông T1, bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hợp đồng công chứng không hợp lệ, không nhận tiền số tiền 1,7 tỷ đồng cũng như thủ tục sang tên không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vụ án này có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự và đề nghị tạm đình chỉ vụ án và chuyển hồ sơ vụ án cho cơ quan Công an để xem xét. Trường hợp khác thì đề nghị Hội đồng xét xử giám định chữ ký của Hợp đồng chuyển nhượng đất. Trường hợp khác đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, vì hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo và đưa Chi cục thuế, Văn phòng đăng ký đất đai, sàn giao dịch bất động sản

cũng như UBND xã nơi có đất tranh chấp vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện (BL423) bà T, ông T1 thừa nhận các chữ ký trên biên bản giao nhận đất, biên bản giao nhận tiền, hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký của ông bà, nhưng bà T, ông T1 cho rằng ký vào tờ giấy trắng và tại Tòa án cấp sơ thẩm bà T và ông T1 đã được xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC- SCC/HĐCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2011 (Bản không có công chứng), Giấy nhận tiền, Biên bản bàn giao đất ngày 21/6/2011 và xác nhận toàn bộ chữ ký, chữ viết, dấu vân tay là của ông T1, bà T. Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 014461/2011, quyền số 08/TP/CC- SCC/HĐCN nêu rõ lập thành 5 bản chính (mỗi bản chính gồm 5 tờ, 5 trang), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2011 (gồm 3 tờ có đánh số thứ tự), Giấy nhận tiền, Biên bản bàn giao đất ngày 21/6/2011 (gồm 2 tờ có đánh số thứ tự) tổng khoảng 30 tờ (30 trang) đều có chữ ký và chữ viết của ông T1, bà T, các trang đều có ký giáp lai, trang cuối của các văn bản đều có chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông T1, bà T điều đó thể hiện ý chí và sự tự nguyện của ông T1 và bà T khi ký và điểm chỉ vào các văn bản nêu trên. Qua xem xét thấy rằng chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông T1, bà T có lúc ở bên trái, lúc ở bên phải, lúc ký nháy ở cuối trang, lúc ở giữa trang không ở cố định một vị trí, do vậy lời khai của bà T, ông T1 cho rằng ký không vào 4 đến 5 tờ giấy trắng và ký vào góc trái là không phù hợp với các văn bản nêu trên. Ông T1, bà T đều là người trên 18 tuổi, hoàn toàn bình thường, minh mẫn có đầy đủ năng lực pháp luật về dân sự do vậy ông T1, bà T phải chịu trách nhiệm về việc ký kết vào các văn bản nêu trên cũng như đã xác nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm bà T, ông T2 cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị giám định chữ ký là không có căn cứ chấp nhận và hiện nay không có căn cứ chuyển hồ sơ cho cơ quan Công an xem xét.

Ngoài ra, phía nguyên đơn còn ký thêm Hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 21/6/2011 thể hiện chuyển nhượng nhà đất với số tiền 1,7 tỷ đồng, hợp đồng này không có công chứng, chứng thực (BL157) cũng thể hiện việc chuyển nhượng này được lập bản viết tay các bên giữ để làm tin. Mặt khác, do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất phải do đồng sở hữu đồng ý chuyển nhượng, do đó phía nguyên đơn cho rằng không ký vào các giấy tờ nêu trên thì ông T1, bà T cũng không cần thiết phải làm giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của vợ chồng ông T1, bà T và mặc dù ngày xác nhận là ngày 22/6/2011.

Đối với chữ ký không phải của bà T trong quá trình làm thủ tục sang tên cho ông T2: Do thỏa thuận là phía ông T2 chịu thuế chuyển quyền sử dụng và do ông T2 thực hiện chậm, nên ông T2 bị phạt tiền chậm nộp tiền trước bạ là 2.750.000 đồng, còn bà T bị cục thuế phạt 2.750.000 đồng thuế thu nhập cá nhân và phía ông T2 thừa nhận chữ ký

nộp tiền phạt này là của ông T2 và căn cứ này không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên.

Đối với số tiền 90 triệu đồng mà ông T2 nhận của ông Nguyễn Minh T3 thì thấy nội dung không thể hiện là tiền gì, nên không có căn cứ để khẳng định liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T, ông T1 cũng như đề nghị của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, ông T1 và không có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội; cần thiết phải giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Án phí: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Doãn T1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0020458 và Biên lai số 0020459 cùng ngày 15/10/2020 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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.

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 HCTP, HSVA.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đặng Văn Hưng**

