

Bản án số: 214/2020/DS-PT

Ngày: 23/6/2020

V/v: *Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1 Ông Trương Chí Anh;

2 Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hương Lan- Thư ký Toà án nhân dân thành phố HN.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa:** Ông Lê Đức Phương- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2020 về việc *“Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do bản án sơ thẩm số 38/2019/DS - ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2020/QĐ-PT ngày 26/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 315/2020/QĐHPT-PT ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố HN, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:

1. 1. Ông **T X H**, sinh năm 1954;

1. 2. Bà **D T N**, sinh năm 1954;

Ông H, bà N cùng trú tại: Số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T X H, bà D T N: Chị **C T L A**, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 27 C L, phường T B, quận B Đ, thành phố HN.

2/ Bị đơn: Chị **N T P L**, sinh năm 1985; nơi đăng ký ĐKHKTT: Số 54 ngõ 53 N P S, tổ 35, phường D V H, quận C G, thành phố HN; hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam P S 4, Cục C10, B C A.

3/ Người (Cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân quận B Đ, thành phố HN; trụ sở: Số 25 L G, phường L G, quận B Đ, thành phố HN; người đại diện theo pháp luật: Ông Đ V B - Chủ tịch UBND quận B Đ;

3.2. Văn phòng công chứng L V; địa chỉ: Số 49 V C, phường L G, quận B Đ, thành phố HN; người đại diện theo pháp luật: Ông T Q K-Trưởng văn phòng; Người đại diện theo ủy quyền: Bà N B H (theo văn bản ủy quyền số 251/2019/UQ-LV ngày 08/9/2019, bút lục 681).

3.3. Văn phòng công chứng V X; địa chỉ: Số 48 G V M, phường K M, quận B Đ, thành phố HN; Đại diện theo pháp luật: Ông N M D - Trưởng văn phòng;

3.4. Anh T M Q, sinh năm 1980;

3.5. Chị V T A T, sinh năm 1982;

3.6. Cháu T M P, sinh năm 2002;

Anh Q, chị T, cháu P cùng trú tại: số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN; người đại diện theo uỷ quyền của Anh Q, chị T, cháu P: Chị C T L A, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 27 C L, phường T B, quận B Đ, thành phố HN.

3.7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh N T A, sinh năm 1977; nơi đăng ký HKTT: Số 20 N S, phường H B, quận H K, thành phố HN; nơi ở: Số 38 ngõ 295 phố B M, quận H B T, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, ông T X H và bà D T N trình bày:

Nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số AB 677064 cho ông T X H và bà D T N ngày 29/12/2005.

Do có nhu cầu vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trong vòng 36 tháng nên Ông H, bà N đã gặp chị N T P L (qua một người quen giới thiệu) để vay tiền.

Để làm tin, ngày 03/7/2012, hai bên thỏa thuận làm Hợp đồng đặt cọc mua nhà số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN và thỏa thuận: Giá mua bán là 4.175.000.000 (bốn tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng; đặt cọc 1.000.000.000 đồng - là số tiền thực chất các bên vay nợ; số tiền còn lại 3.175.000.000 (ba tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng sẽ thanh toán sau 36 tháng - là số thời gian vay nợ; các bên cam kết trong 36 tháng nếu Ông H, bà N không có nhu cầu bán nữa, tự động hủy hợp đồng thì phải trả chị L 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và lãi suất theo ngân hàng và chị L phải ra phòng công chứng chuyển nhượng lại tài sản cho Ông H, bà N theo quy định của Nhà nước. Trong thời gian 36 tháng các bên không được thế chấp, mua bán nhà đất này.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc mua nhà, các bên lại thỏa thuận lập Hợp đồng vay nợ có thế chấp tài sản. Ngày 04/7/2012, Ông H, bà N và chị L đã lập Hợp đồng vay nợ với nhau. Theo đó, Ông H, bà N có vay của chị L số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; Ông H, bà N dùng tài sản là nhà đất của mình tại số 873 đường L T, phường N K, B Đ HN thế

chấp để vay số tiền trên, chị L cam kết trong khoảng thời gian vay nợ (36 tháng) sẽ không sang tên, mua bán, tặng cho... nhà đất của Ông H, bà N.

Sau khi ký Hợp đồng vay nợ, Ông H, bà N và chị L đã đến Văn phòng công chứng L V để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và cùng thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 03/7/2012.

Quá trình thanh toán nợ, Ông H, bà N đã trả chị L như sau:

Ngày 6/11/2012, trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 8/12/2012, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 9/1/2013, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 10/3/2013, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 26/3/2013, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng - là tiền lãi chị L nhờ người nhà nhận hộ;

Ngày 27/3/2013, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 6/8/2013, trả 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng tiền gốc.

Ngày 18/6/2015, trả 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng còn lại.

Đến ngày 18/6/2015, Ông H, bà N đã trả xong nợ gốc; tiền lãi các bên thanh toán ngoài với nhau, không viết giấy giao, nhận.

Tính đến nay Ông H, bà N không còn nợ chị L đồng nào.

Tuy nhiên, trong khi vẫn nhận tiền thanh toán nợ của Ông H, bà N thì chị L đã làm thủ tục sang tên nhà đất nói trên cho chị L mà không thông báo cho Ông H, bà N biết. Chị N T P L đã được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 ngày 20/9/2012.

Ngày 25/2/2013, chị L đã chuyển nhượng nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho anh N T A (sinh năm 1977, HKTT tại 20 N S, H B, H K, HN) tại Văn phòng công chứng V X.

Ngày 30/9/2013, anh N T A đã được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 .

Đến nay Ông H, bà N yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên Hợp đồng công chứng số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V là vô hiệu và hủy Hợp đồng công chứng số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V.

2. Tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 mang tên anh N T A.

Ngày 25/10/2015, chị C T L A - người diện theo ủy quyền của ông T X H và bà D T N bổ sung đơn khởi kiện, theo đó bổ sung yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên Hợp đồng công chứng số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC –SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X là vô hiệu và hủy Hợp đồng công chứng số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC –SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X.

2. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 của UBND quận B Đ ngày 20/9/2012 mang tên chị N T P L.

Ngày 24/3/2016, chị C T L A - người đại diện theo ủy quyền của ông T X H và bà D T N bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó bổ sung yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên buộc chị N T P L trả lại nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho ông T X H và bà D T N, giữ nguyên các yêu cầu đã khởi kiện như trên.

2/ Trong quá trình Tòa án giải quyết - bị đơn chị N T P L trình bày:

Ông H, bà N có nhu cầu vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng của chị L trong 36 tháng. Để làm tin, ngày 03/7/2012, hai bên thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc mua nhà số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN và thỏa thuận giá mua bán là 4.175.000.000 (Bốn tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, đặt cọc 1.000.000.000 đồng - là số tiền thực chất các bên vay nợ và thỏa thuận số tiền còn lại 3.175.000.000 (ba tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng sẽ thanh toán sau 36 tháng - là thời gian vay nợ. Các bên cam kết trong 36 tháng nếu Ông H, bà N không có nhu cầu bán nữa, tự động hủy Hợp đồng thì phải trả 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và lãi suất theo Ngân hàng và chị L phải ra Văn phòng công chứng chuyển nhượng lại tài sản cho Ông H, bà N theo quy định của Nhà nước. Trong thời gian 36 tháng, các bên không được thế chấp, mua bán nhà đất này. Tuy nhiên, các bên đã cùng thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 03/7/2012.

Ngày 4/7/2012, chị L và ông T X H, bà D T N có ký Hợp đồng vay tiền. Theo đó chị L cho Ông H, bà N vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; lãi suất 24%/năm, tức là mỗi tháng Ông H, bà N phải trả cho chị L 20.000.000 đồng tiền lãi. Thời gian vay 36 tháng kể từ ngày 4/7/2012. Hợp đồng này có người làm chứng là chị P T H (bạn của chị L) song c H đã định cư ở M từ năm 2013. Nay chị L không có tin tức gì của c H.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ông H, bà N cùng với chị L thỏa thuận: Ông H, bà N thế chấp cho chị L tài sản là nhà đất tại số 55 Đê L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN (nay là số nhà 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN). Nhà đất này thuộc quyền sở hữu của Ông H, bà N đã được cấp sổ đỏ số AB 677064 ngày 29/12/2005, diện tích 28,6m². Ông H, bà N và chị L thỏa thuận giao dịch thế chấp này không phải là hình thức mua bán, việc Ông H, bà N giao giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho chị L giữ chỉ là để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông bà. Ông H, bà N cùng với chị L cam kết trong vòng 36 tháng, chị L sẽ không mua bán chuyển nhượng, tặng cho, sang tên nhà đất trên khi chưa có sự đồng ý của Ông H, bà N.

Sau khi ký với nhau Hợp đồng vay nợ thế chấp nói trên; cùng ngày 04/7/2012, chị L và Ông H bà N đã đến văn phòng công chứng L V để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là tài sản tại số 55 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN (Nay là số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN). Thực chất, việc chuyển nhượng mua bán tại Văn phòng Công chứng L V là để che đậy quan hệ vay nợ giữa chị L và Ông H, bà N chứ không phải việc mua bán thực sự. Quá trình Ông H, bà N thanh toán nợ cho chị L như sau :

Ngày 6/11/2012, trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 8/12/2012, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 9/1/2013, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 10/3/2013, trả 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền gốc;

Ngày 26/3/2013, trả 50.000.000 (*năm mươi triệu*) đồng - là tiền lãi chị L nhờ người nhà nhận hộ;

Ngày 27/3/2013, trả 50.000.000 (*năm mươi triệu*) đồng tiền gốc;

Ngày 6/8/2013, trả 150.000.000 (*một trăm năm mươi triệu*) đồng tiền gốc;

Ngày 18/6/2015, trả 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng còn lại.

Khoản tiền lãi các bên thanh toán ngoài với nhau, không viết giấy giao, nhận. Tính đến nay Ông H, bà N đã thanh toán xong toàn bộ nợ gốc, lãi cho chị L.

Tuy nhiên, trong khi vẫn nhận tiền trả nợ của Ông H, bà N thì chị đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất của Ông H, bà N cho chị và được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 của ngày 20/9/2012 mang tên N T P L.

Ngày 25/2/2013, chị L chuyển nhượng nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho anh N T A tại Văn phòng công chứng V X.

Quan hệ giữa chị L và anh T A là quan hệ hợp tác làm ăn, vì thiếu một số tiền kinh doanh nên chị có vay anh T A 1,5 tỷ đồng và sử dụng nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN để thế chấp với anh T A dưới hình thức mua bán.

Thực chất quan hệ giữa chị L và anh T A là quan hệ vay nợ có thế chấp tài sản chứ không phải quan hệ mua bán nhà vì thế anh T A chưa hề đến xem nhà cũng không biết nhà ở đâu. Trong Hợp đồng, chị L và anh T A thỏa thuận giá mua bán nhà là 4.000.000.000 (*bốn tỷ*) đồng, song không có việc giao tiền và giao nhà. Tất cả chỉ là trên giấy tờ chứ không phải giao dịch mua bán thực sự. Sau đó anh T A sang tên giấy chứng nhận thế nào thì chị L không biết.

Nay Ông H, bà N khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 48, tờ bản đồ số 7E-IV-23, địa chỉ: số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN giữa chị L và Ông H, bà N tại Văn phòng công chứng L V; chị L hoàn toàn nhất trí vì chị nhận thức được việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng L V chỉ là để che giấu quan hệ vay nợ giữa các bên, sau đó chị tự ý sang tên giấy chứng nhận rồi bán lại cho anh N T A là bội tín. Chị đã vi phạm cam kết của mình đối với Ông H, bà N.

Chị L đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 48 tờ bản đồ số 7E-IV-23, số công chứng 1130.2012/HĐCC ngày 04/7/2012 của Văn phòng công chứng L V giữa chị và Ông H, bà N.

Việc mua bán nhà đất giữa chị L với anh N T A không phải là việc mua bán thực sự chỉ là hành vi che giấu quan hệ vay nợ giữa chị L và anh T A nên chị L đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13 Quyền số 02-TPCC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2013 của Văn phòng Công chứng V X giữa chị L và anh N T A.

Chị L đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BK 808934 ngày 20/09/2012 của UBND quận B Đ cấp cho chị N T P L.

Chị L đề nghị Tòa án hủy hiấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số Bn 469276 của UBND quận B Đ cấp cho anh N T A ngày 30/09/2013.

Chị L đề nghị Tòa án tuyên trả lại nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho ông T X H và D T N theo đúng quy định của pháp luật.

3/ Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - anh N T A trình bày:

Năm 2013, thông qua một số người bạn giới thiệu; anh T A được biết chị N T P L, sinh năm 1985, hiện đang sở hữu một căn nhà tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN (theo giấy chứng nhận QSD đất số BK 808934 do UBND quận B Đ, thành phố HN cấp ngày 20/9/2012 cho chị N T P L) và chị P L đang có nhu cầu chuyển nhượng căn nhà nói trên. Sau nhiều lần tìm hiểu và trao đổi với chị L về căn nhà, anh T A được biết nhà đất hiện đang cho thuê một phần để bán hàng, khi anh hỏi thì người thuê cửa hàng nói “*Thuê cửa hàng của chị L*”. Anh cũng chỉ mới đến cửa hàng một lần chứ chưa đi xem toàn bộ nhà đất.

Ngày 25/2/2013, anh và chị L đã ký kết Hợp đồng số 00616/2013 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, HN tại Văn phòng công chứng V X, thành phố HN. Theo đó, anh T A nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất nhà đất nói trên của chị N T P L với giá trị chuyển nhượng là 04 (bốn) tỷ đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, anh T A có công việc phải giải quyết tại thành phố HCM nên nhà đất anh chưa tiếp quản, anh T A không rõ ai là người thuê cửa hàng, bản thân anh không thu tiền cho thuê và anh cho rằng “*có khả năng chị L vẫn thu tiền thuê cửa hàng*” ...

Ngày 30/9/2013, anh T A được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 (số vào sổ GCN: CH00149.2541.QĐUB.2013) đối với nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, anh T A đã đến 873 đường L T thì được biết ông T X H và bà D T N hiện đang sinh sống tại căn nhà này. Anh đã tìm hiểu thì được biết Ông H và bà N là người đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này cho chị N T P L. Sau đó, chị L đã được UBND quận B Đ, thành phố HN cấp giấy chứng nhận QSD đất và QSH nhà ở đối với toàn bộ căn nhà 873 đường L T. Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T X H, bà D T N và chị N T P L tại Văn phòng công chứng L V là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận.

Anh T A đã nhiều lần đến gặp Ông H và bà N để thông báo rằng: anh hiện là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà 873 đường L T, ông bà H, Nghĩa và mọi người trong gia đình ông, bà đang chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của anh đồng thời yêu cầu Ông H, bà N chấm dứt hành vi xâm phạm và trả lại toàn bộ căn nhà 873 đường L T cho anh T A. Tuy nhiên, đến nay, Ông H, bà N vẫn không thực hiện yêu cầu nói trên.

Sau khi nhận được thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân quận B Đ về việc giải quyết yêu cầu của ông T X H, bà D T N yêu cầu hủy Hợp đồng công chứng số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V; hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN469276 của UBND quận B Đ mang tên N T A, anh T A đề nghị Tòa án nhân dân quận B Đ xem xét, giải quyết những yêu cầu sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T X H, bà D T N. Yêu cầu đòi nhà đất trên.

Ngày 15/6/2015, anh N T A có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án nhân dân quận B Đ xem xét, giải quyết: Yêu cầu ông T X H và bà D T N và mọi người trong gia đình chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng bất hợp pháp căn nhà 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN thuộc sở hữu hợp pháp của anh T A đồng thời giao trả toàn bộ căn nhà cho anh T A.

4/ Trong quá trình giải quyết vụ án, người (cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng L V trình bày:

Ngày 04/07/2012, Văn phòng công chứng L V có thụ lý yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản là QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 48, tờ bản đồ số 7E-IV-23, địa chỉ số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, Thành phố HN giữa bên chuyển nhượng là ông T X H, bà D T N và bên nhận chuyển nhượng là chị N T P L.

Hợp đồng chuyển nhượng trên được các bên tham gia giao dịch tự nguyện xác lập, ký kết tại trụ sở Văn phòng công chứng L V và đã được công chứng viên thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng L V không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của anh T A.

5/ Trong quá trình giải quyết vụ án, người (Cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng V X trình bày:

Ngày 25/12/2013, chị N T P L, sinh năm 1985, trú tại số 54 ngõ 53 N P S, tổ 35 D V H, quận C G, thành phố HN và anh N T A sinh năm 1977, trú tại số 20 N S, phường H B, quận H K, thành phố HN có đến Văn phòng công chứng V X ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở số công chứng 00616:13 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD về việc mua bán nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN.

Khi ký Hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng V X các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan theo quy định của pháp luật. Phiếu yêu cầu công chứng do chị N T P L ký trong đó có giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và đã giao và nhận tiền trước khi ký Hợp đồng này. Việc giao nhận tiền các bên tự thỏa thuận thực hiện, không giao tại văn phòng công chứng V X và không có sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng Công chứng V X.

Văn phòng công chứng V X khẳng định việc ký Hợp đồng công chứng 00616:13 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD về việc mua bán nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN là đúng quy định của pháp luật. Việc các bên đương sự có thỏa thuận mua bán giả cách như nguyên đơn trình bày Văn phòng công chứng V X không biết và không có nghĩa vụ phải biết.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng công chứng số 00616 :13 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD về việc mua bán nhà đất tại 873 đường L T, N K, B Đ, thành phố

HN thì Văn phòng công chứng không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng V X không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của anh T A.

6/ Trong quá trình giải quyết vụ án, người (cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND quận B Đ trình bày:

Nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 10101172812 cho ông T X H và bà D T N ngày 29/12/2005.

Ngày 25/8/2014, UBND Quận B Đ nhận được hồ sơ đăng ký sang tên đối với nhà đất trên. Trong đó, bên chuyển nhượng là bà D T N và ông T X H, bên nhận chuyển nhượng là chị N T P L theo Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản là QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng công chứng L V. Trong thời gian thụ lý hồ sơ, UBND quận B Đ không nhận được bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì đối với việc đăng ký sang tên cũng không biết thông tin về việc các bên có lập Hợp đồng vay nợ với nhau. Vì vậy căn cứ hồ sơ đăng ký biến động, ngày 20/9/2012 UBND quận B Đ đã cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất mã số BK808934 cho chị N T P L.

Ngày 20/9/2013, UBND quận B Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký sang tên chuyển nhượng tài sản là nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN từ chị N T P L sang cho anh N T A, kèm theo là Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất của Văn phòng công chứng V X ngày 25/2/2013. Căn cứ hồ sơ trên, ngày 30/9/2013, UBND quận B Đ đã cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất mã số BN 469276 cho anh N T A.

Việc đăng ký sang tên nhà đất nói trên được thực hiện theo đúng quy định về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ hành chính.

Đại diện UBND quận B Đ không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của anh T A.

7/ Chị C T L A là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày đối với yêu cầu độc lập của anh T A:

Nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN có nguồn gốc là của ông T X H và bà D T N.

Ngày 4/7/2012, Ông H, bà N có vay của chị N T P L số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Hai bên có viết giấy vay nợ nhau và thỏa thuận trong khoảng thời gian vay 36 tháng chị L không được mua bán chuyển nhượng nhà đất nói trên cho ai. Sau đó, hai bên có đến Văn phòng công chứng L V để ký Hợp đồng mua bán nhà đất trên để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Việc ký kết chuyển nhượng này nhằm che đậy quan hệ vay nợ, trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu.

Kể từ khi ký hợp đồng vay nợ, Ông H và bà N vẫn đều đặn trả nợ cho chị L cả gốc và lãi. Đến nay Ông H và bà N không còn nợ chị L đồng nào.

Tuy nhiên, trong quá trình chị L vừa nhận tiền của Ông H, bà N lại vừa sang tên nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN vào ngày 20/9/2012 là vi phạm cam kết theo Hợp đồng vay nợ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông H và bà N. Việc sang tên này không đúng với quy định pháp luật. Do vậy, ngày 25/2/2013 chị L kí

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho anh N T A cũng không đúng với quy định của pháp luật, giao dịch này là vô hiệu. Ngày 30/9/2013, anh T A đã sang tên nhà đất nói trên cho mình.

Việc mua bán giữa chị L và anh T A, gia đình Ông H và bà N hoàn toàn không biết bởi không bao giờ thấy anh T A đến xem nhà hoặc hỏi han gì đến nhà đất. Sau khi ký Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng V X, anh T A cũng “bỏ lửng” việc mua bán, không quan tâm đến tài sản đã mua, không biết ai là người thuê cửa hàng, không thu tiền cho thuê cửa hàng, cũng không biết ai là người thu tiền cho thuê cửa hàng là một điều vô lý. Việc chị L tự ý sang tên cho chị L là đã vi phạm cam kết. Nay anh T A yêu cầu bà N và Ông H trả nhà đất tại 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho anh T A thì Ông H và bà N không chấp nhận.

Chị L A đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T A.

Chị N T P L trình bày đối với yêu cầu độc lập của anh N T A:

Thực tế, giao dịch giữa chị và ông T X H, bà D T N là giao dịch vay nợ 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Hiện nay Ông H, bà N đã thanh toán xong cho chị toàn bộ khoản nợ 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trên và tiền lãi theo thỏa thuận.

Khi vay nợ, giữa chị L và Ông H, bà N có viết giấy vay nợ với nhau và thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng Công chứng L V để làm tin. Song chị L đã bội ước, trong khi vẫn nhận tiền thanh toán gốc, lãi của Ông H, bà N, chị đã sang tên nhà đất tại số 873 đường L T của Ông H, bà N cho chị. Sau đó chị L đã bán nhà đất này cho anh T A. Thực chất giao dịch giữa chị và anh T A là giao dịch vay nợ, chị nợ tiền anh T A và dùng nhà đất của Ông H, bà N để gán nợ qua hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng V X.

Nên đối với yêu cầu độc lập của anh T A, chị L không nhất trí và đề nghị Tòa án bác yêu cầu của anh T A.

Việc chị vay nợ anh T A, chị sẽ có trách nhiệm trả khi anh T A yêu cầu.

Anh T M Q, chị V T A T, cháu T M P cùng do chị C T L A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị Tòa án:

- Tuyên hợp đồng công chứng số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V là vô hiệu và hủy Hợp đồng công chứng số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V.

Tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 của UBND quận B Đ ngày 20/9/2012 mang tên N T P L.

Tuyên Hợp đồng công chứng số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC –SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X là vô hiệu và hủy Hợp đồng công chứng số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC –SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 mang tên N T A.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T A.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 22/09/2017 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng công chứng L V giữa ông T X H, bà D T N và chị N T P L do vô hiệu toàn bộ.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 của Văn phòng công chứng V X giữa chị N T P L và anh N T A do vô hiệu toàn bộ.

Hủy Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/09/2013 cấp cho anh N T A.

Kiến nghị UBND quận B Đ khôi phục lại giấy chứng nhận QSD đất số AB 677064 ngày 29/12/2005 cho ông T X H và bà D T N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T X H và bà D T N buộc chị L trả lại nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho Ông H, bà N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 808934 ngày 20/09/2012 do UBND quận B Đ cấp cho chị N T P L.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh N T A về việc buộc ông T X H và bà D T N phải trả nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho anh T A.

4. Dành quyền khởi kiện cho anh N T A đối với chị N T P L bằng một vụ án dân sự khác khi anh T A có yêu cầu vì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở số 00616.13, quyền số 02/TPHC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2013 của Văn phòng công chứng V X vô hiệu toàn bộ.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số 72/2018/DS-PT ngày 10/04/2018 của Tòa án nhân dân thành phố HN đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông N T A. Sửa quyết định của Bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 22/09/2017 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T X H và bà D T N, cụ thể:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng công chứng L V giữa ông T X H, bà D T N và chị N T P L do vô hiệu toàn bộ.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 của Văn phòng công chứng V X giữa chị N T P L và anh N T A do vô hiệu toàn bộ.

Hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cấp cho anh N T A.

Hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 của UBND quận B Đ ngày 20/9/2012 cấp cho chị N T P L.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T X H và bà D T N buộc chị L trả lại nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho Ông H, bà N.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh N T A về việc buộc ông T X H và bà D T N không được cản trở quyền sử dụng đất và sở hữu nhà và phải trả nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho anh T A.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 của Văn phòng công chứng V X giữa chị N T P L và anh N T A do vô hiệu.

Xác định nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, Thành phố HN thuộc sử dụng, hợp pháp của ông T X H và bà D T N. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà trên đất vô hiệu: Buộc ông T X H và bà D T N phải thanh toán trả anh N T A số tiền 1.672.603.800 đồng. Buộc chị N T P L phải thanh toán cho anh N T A số tiền 3.345.207.200.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền làm thủ tục sang tên, về án phí, lãi suất chậm trả.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 23/2019/DS-GĐT ngày 21/05/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại HN đã xử:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự số 72/2018/DS-PT ngày 10/04/2018 của Tòa án nhân dân thành phố HN và Bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 22/09/2017 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN xét xử theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của Pháp luật:

Tại bản án sơ thẩm số 38/2019/DS - ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T X H và bà D T N, cụ thể:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng công chứng L V giữa ông T X H, bà D T N và chị N T P L do vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông T X H và bà D T N phải thanh toán cho chị N T P L số tiền 619.649.631 (sáu trăm mười chín triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi mốt) đồng.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 của Văn phòng công chứng V X giữa chị N T P L và anh N T A do vô hiệu toàn bộ.

Buộc chị N T P L phải thanh toán cho anh N T A số tiền 2.788.423.343 (hai tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu bốn trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn) đồng.

Hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cấp cho anh N T A.

Xác định nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông ông T X H và bà D T N.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T X H và bà D T N, cụ thể:

Buộc chị L trả lại nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN vì thực tế Ông H, bà N vẫn quản lý và sử dụng nhà đất này.

Hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 của UBND quận B Đ ngày 20/9/2012 cấp cho chị N T P L vì thực tế khi cấp

giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 ngày 30/9/2013 cấp cho anh N T A UBND quận B Đ đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 ngày 20/9/2012 cấp cho chị N T P L.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh N T A về việc buộc ông T X H và bà D T N phải trả nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN cho anh T A.

Ngoài ra, bản án còn tuyên chịu án phí, lãi chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, anh N T A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - chị C T L A trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; lời khai trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm và không đồng ý với kháng cáo của anh N T A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh N T A trình bày: Anh vẫn giữ nguyên lời khai trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án; giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Khoảng năm 2013, anh có nhu cầu mua nhà để đầu tư; qua môi giới giới thiệu anh biết chị N T P L có nhu cầu bán nhà do chị L sở hữu. Chị L đòi giá 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng. Anh có đến xem nhà, chị L không dẫn đi xem mà tự anh đến xem nhà; anh chỉ xem tầng 1 chứ không lên các tầng; những người đang sử dụng nhà cũng không dẫn anh lên xem nhà. Việc mua bán giữa anh và chị L không có đặt cọc. Hai bên đến Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên không làm giấy biên nhận giao tiền; không làm thoả thuận giao nhà vì anh không có nhu cầu nhận nhà ngay. Một, hai tháng sau anh làm thủ tục sang tên anh trong giấy chứng nhận QSD đất. Đầu năm 2014, anh đến yêu cầu Ông H, bà N trả nhà cho anh nhưng Ông H, bà N không trả.

Anh vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN ngày 04/7/2012 của Văn phòng công chứng L V giữa chị L và Ông H bà N (1) là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Khi giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông H, bà N đã trả đủ chị L số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi trong thời hạn 36 tháng đúng theo thoả thuận. Giao dịch này các bên đã thực hiện xong, không còn phát sinh quyền và nghĩa vụ. Ông H, bà N không phải trả tiền cho chị L.

2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 00616:13 quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng V X giữa chị L và anh T A (2) là vô hiệu do hợp đồng (1) vô hiệu. Về Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 00616:13 quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng V X giữa chị L và anh T A (2):

Chị N T P L trình bày đây là hợp đồng giả tạo nhằm bảo đảm cho khoản vay số tiền là 1.500.000.000 đồng chị L vay anh N T A. Tuy nhiên chị L không có chứng cứ chứng minh lợi khai của chị.

Anh N T A trình bày anh mua bán ngay tình hợp pháp, giá mua bán nhà đất là 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên anh T A cũng không có chứng cứ chứng minh đã giao tiền mua nhà đất cho chị L.

Xét hậu quả pháp lý khi các bên tham gia giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo (2): Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN ngày 04/7/2012 của Văn phòng công chứng L V giữa chị N T P L và ông T X H, bà D T N đã vô hiệu toàn bộ nên dẫn đến Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 của Văn phòng Công chứng V X giữa chị N T P L và anh N T A cũng vô hiệu toàn bộ. Do anh T A không có chứng cứ chứng minh đã giao tiền mua nhà đất cho chị L nên không xác định được thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Nghị quyết số 03/2003/NQ-HĐTP.

Án sơ thẩm xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là toàn bộ giá trị nhà và đất đang tranh chấp tại thời điểm xét xử trong khi không xác định được anh T A đã trả hết toàn bộ tiền mua nhà đất hay chưa là không đúng qui định của PL. Vì vậy giành quyền khởi kiện cho anh N T A đối với chị N T P L về số tiền đã chuyển cho chị L khi ký kết hợp đồng trong một vụ án dân sự khác. Không chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh N A T.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện, phạm vi khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện của ông T X H, bà D T N và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của Ông H, bà N là chị C T L A yêu cầu khởi kiện, bổ sung với các yêu cầu sau:

1. Tuyên hợp đồng công chứng số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V là vô hiệu và hủy Hợp đồng công chứng số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V.

2. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 ngày 20/9/2012 do UBND quận B Đ cấp cho chị N T P L.

3. Tuyên Hợ đồng công chứng số 00616.13, Quyển số 02/TP/CC –SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X là vô hiệu và hủy Hợ đồng công chứng số 00616.13, Quyển số 02/TP/CC –SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X.

4. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 ngày 30/9/2013 do UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cấp cho anh N T A.

5. Đề nghị Tòa án tuyên buộc chị N T P L trả lại nhà đất tại 873 L T, phường N K, quận B Đ, HN cho Ông H, bà N vì thực tế Ông H, bà N vẫn quản lý, sử dụng nhà đất này.

Anh N T A có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu ông T X H và bà D T N và mọi người trong gia đình chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng bất hợp pháp căn nhà 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN thuộc sở hữu hợp pháp của anh N T A.

2. Giao trả toàn bộ căn nhà cho anh T A.

Các yêu cầu của các đương sự là đảm bảo quyền khởi kiện theo Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; quan hệ pháp luật phù hợp khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết:*

Bị đơn là chị N T P L có đăng ký HKTT tại: Số 54 ngõ 53 N P S, C G, HN. Hiện đang giam tại Trại giam P S 4- T N. Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là nhà, đất tại địa chỉ số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN.

Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 52 Luật Công chứng để thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[1.3] *Về chứng cứ:*

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 30/10/2019, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Ngoài tài liệu chứng cứ xuất trình tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 30/10/2019 thì các đương sự xác nhận đã nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu Toà án triệu tập đương sự khác.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự trong vụ án không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] *Về kháng cáo:*

Anh N T A có mặt tại phiên toà sơ thẩm ngày 26/11/2019. Ngày 09/12/2019, anh N T A có đơn kháng cáo và nộp cho Toà án sơ thẩm; Anh T A đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo của anh N T A, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.5] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:*

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà hôm nay, có mặt chị C T L A, anh N T A, bà N B H. Vắng mặt các đương sự khác, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Nhà đất tại Số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN được UBND quận B Đ cấp GCNQSD đất số AB 677064 ngày 29/12/2005 cho ông T X H và bà D T N.

Do có nhu cầu vay 1.000.000.000 đồng trong vòng 36 tháng, thông qua người quen giới thiệu nên Ông H, bà N đã gặp chị N T P L để vay tiền.

Ngày 03/7/2012, hai bên thỏa thuận làm Hợp đồng đặt cọc mua nhà số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, Thành phố HN và ghi giá mua bán là 4.175.000.000 đồng; đặt cọc 1.000.000.000 đồng (là số tiền thực chất các bên vay và cho nhau vay nợ); thỏa thuận số tiền còn lại 3.175.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 36 tháng (là số thời gian vay nợ). Các bên cam kết trong 36 tháng nếu Ông H, bà N không có nhu cầu bán nữa, tự động hủy hợp đồng thì phải trả chị L 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng và chị L phải chuyển nhượng lại tài sản cho Ông H, bà N theo quy định của Nhà nước. Trong thời gian 36 tháng các bên không được thế chấp, mua bán nhà đất này.

Cùng ngày, hai bên đã thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 03/7/2012 và thống nhất lập Hợp đồng vay nợ có thế chấp tài sản.

Ngày 04/7/2012, Ông H, bà N và chị L đã lập Hợp đồng vay nợ có nội dung: Ông H, bà N có vay của chị N T P L số tiền 1.000.000.000 đồng; Ông H, bà N dùng tài sản là nhà đất của mình tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN thế chấp để vay số tiền trên; chị L cam kết trong khoảng thời gian vay nợ (36 tháng) sẽ không sang tên, mua bán, tặng cho nhà đất của Ông H, bà N.

Sau khi ký Hợp đồng vay nợ, Ông H, bà N và chị L đã đến Văn phòng công chứng L V để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và cùng thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc mua nhà đã lập ngày 03/7/2012.

Từ ngày 06/11/2012 đến ngày 18/5/2015, Ông H, bà N đã thanh toán xong toàn bộ khoản nợ 1.000.000.000 đồng tiền gốc và lãi (lãi thanh toán ngoài với nhau nhưng không viết giấy giao, nhận) cho chị L .

Trong khi vẫn nhận tiền thanh toán nợ của Ông H, bà N, chị L đã làm thủ tục sang tên nhà đất nói trên cho chị L mà không thông báo cho Ông H, bà N biết.

Ngày 20/9/2012, UBND quận B Đ đã cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 cho chị N T P L.

Ngày 25/2/2013, chị L lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 873 L T, B Đ, thành phố HN cho anh N T A tại Văn phòng công chứng V X.

Ngày 30/9/2013, UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ở, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 cho anh N T A.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] *Xét yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V.

Hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2012 giữa ông T X H và chị N T P L. Tuy nhiên sau đó các bên đã cùng thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 03/7/2012. Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Cả Ông H, bà N, chị L đều xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN đối với nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN để che giấu giao dịch thực chất là giao dịch vay nợ. Giữa hai bên không có các giao dịch thực tế về việc mua bán nhà như xem nhà, đặt cọc, giao tiền, nhận nhà như các giao dịch mua bán nhà thông thường.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 (Luật có hiệu lực khi giao dịch) và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 (Luật có hiệu lực khi xét xử) quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu; giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực...*"

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng công chứng L V vô hiệu toàn bộ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với giao dịch vay nợ (là giao dịch bị che giấu) giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện; các bên đều có năng lực hành vi dân sự, việc vay nợ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội và các bên đã thực hiện xong, không còn phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là có căn cứ.

Lỗi của các bên tham gia giao dịch khi hợp đồng vô hiệu: Tại điều II Hợp đồng vay tiền thế chấp tài sản, các bên đều khẳng định "*Đây là hình thức giao dịch cho vay thế chấp tài sản không phải là hình thức mua bán...*", tức là cả hai bên đều biết thực chất quan hệ giao dịch giữa các bên là giao dịch vay nợ, việc ký kết giao dịch chuyển nhượng tài sản tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay nợ, song các bên vẫn cùng nhau tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, do vậy các bên cùng có lỗi. Ông H, bà N phải chịu trách nhiệm với chị L trong việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho chị L về lỗi của mình dẫn đến thiệt hại cho chị L.

Chị L vừa nhận tiền thanh toán gốc, lãi; nhưng vẫn thực hiện việc sang tên chuyển nhượng nhà; Ông H, bà N thực hiện một giao dịch giả tạo tạo sự sơ hở để chị L có thể sang tên nhà đất cho chị L do vậy cả hai bên đều có lỗi với lỗi phần lớn thuộc về chị L. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi của các bên khi tham gia giao dịch Hợp đồng vô hiệu và xét về mức độ lỗi của Ông H, bà N là 20%, lỗi của chị L là 80% là có phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm tính theo giá trị nhà đất vào thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm theo biên bản định giá ngày 15/10/2019 (giá trị nhà đất hiện tại là 3.098.248.159 đồng) và buộc Ông H, bà N phải thanh toán cho chị L là: $3.098.248.159 \times 20\% = 619.649.631$ đồng là có căn cứ.

Đối với Văn phòng Công chứng L V: Hợp đồng chuyển nhượng được lập khi các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật công chứng. Văn phòng Công chứng L V không biết và không buộc phải biết việc các bên ký kết hợp đồng để che giấu giao dịch khác. Do vậy, việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN ngày 04/7/2012 vô hiệu không có lỗi của Văn phòng Công chứng L V.

Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định, tuyên vô hiệu và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN ngày 04/7/2012 của Văn phòng Công chứng L V; xác định lỗi của các bên khi tham gia ký kết Hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu và huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X.

Tại Hợp đồng vay nợ kiêm thế chấp tài sản ngày 04/7/2012, giữa Ông H, bà N và chị L đã cam kết “ trong thời gian 36 tháng không được thế chấp hoặc bán ngôi nhà cho bất cứ một bên nào khác...”.

Trong khi vẫn nhận tiền thanh toán nợ của Ông H, bà N, chị L không những đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất đứng tên mình; ngày 25/2/2013, chị L đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất đối với nhà đất nói trên cho anh N T A tại Văn phòng Công chứng V X.

Hội đồng xét xử nhận thấy, chị L khai việc ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà cho anh T A cũng là để che giấu việc chị L vay anh T A khoản tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Anh T A không chứng minh được việc anh đã đặt cọc, đã giao tiền mua bán nhà, thoả thuận việc giao nhận nhà như một giao dịch mua bán nhà thông thường khác. Ngoài ra, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN ngày 04/7/2012 của Văn phòng công chứng L V giữa chị N T P L và ông T X H, bà D T N đã vô hiệu toàn bộ như nhận định trên nên đến Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N T P L và anh N T A cũng bị vô hiệu toàn bộ.

Hội đồng xét xử thấy nhận định của Toà án sơ thẩm là có căn cứ

Xét về lỗi của các bên tham gia giao dịch khi hợp đồng vô hiệu: Như nhận định trên, chị L cố tình thực hiện giao dịch sang tên và chuyển nhượng nên lỗi của chị L trong giao dịch này là phần lớn. Toà án sơ thẩm xác định lỗi của chị L là 90%, lỗi của anh T A là 10% là phù hợp.

Do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, anh T A số tiền là: 3.098.248.159 đồng x 90% = 2.788.423.343 (Hai tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu bốn trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn) đồng.

Đối với Văn phòng Công chứng V X: Khi lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật công chứng. Do vậy, Hợp đồng mua bán vô hiệu toàn bộ không có lỗi của Văn phòng công chứng V X.

Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định, Tuyên vô hiệu và huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng V X; xác định lỗi của các bên khi tham gia ký kết Hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 do UBND quận B Đ cấp cho chị N T P L.

Như đã nhận định tại mục 3.1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN ngày 04/7/2012 giữa chị L và Ông H, bà N tại Văn phòng công chứng L V đã vô hiệu toàn bộ, do vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 do UBND quận B Đ cấp cho chị N T P L không có hiệu lực.

Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho anh T A, UBND quận B Đ đã thu lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 cấp cho chị N T P L nên việc tuyên hủy giấy chứng nhận này là không cần thiết. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 do UBND quận B Đ cấp cho chị N T P L là có căn cứ.

[3.4] *Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cho anh N T A.*

Như đã nhận định tại mục [3.2], Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 giữa chị N T P L và anh N T A tại văn phòng công chứng V X là vô hiệu toàn bộ. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nhận định và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 mang tên N T A là có căn cứ.

Xét về lỗi trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 cho chị N T P L và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cho anh N T A:

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 cho chị N T P L: UBND Quận B Đ không biết và không buộc phải biết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN ngày 04/7/2012 là hợp đồng giả tạo che giấu quan hệ vay nợ giữa các bên nên UBND Quận B Đ không có lỗi trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 cho chị N T P L.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cho anh N T A: Do không biết giao dịch dân sự giữa chị L và Ông H, bà N là giả tạo nên UBND quận B Đ không có lỗi trong việc cấp giấy chứng nhận nói trên.

[3.5] *Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc chị N T P L phải trả lại nhà đất tài 873 L T cho nguyên đơn:*

Nhà đất tại 873 L T từ trước đến nay và hiện tại vẫn do Ông H, bà N quản lý, sử dụng. Chị L không quản lý sử dụng nhà đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.6] Xét yêu cầu độc lập của anh N T A: Đề nghị Tòa án buộc ông T X H và bà D T N và mọi người trong gia đình chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng bất hợp pháp căn nhà 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN thuộc sở hữu hợp pháp của anh T A đồng thời giao trả toàn bộ căn nhà cho anh T A.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ - CN ngày 04/7/2012 của Văn phòng Công chứng L V giữa chị N T P L và ông T X H, bà D T N và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 của Văn phòng Công chứng V X giữa chị N T P L và anh N T A đều đã vô hiệu toàn bộ nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cấp cho anh N T A cũng không có hiệu lực. Do vậy, Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T A là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của anh N T A:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh N T A, cần giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí:

[5.1] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5.2] Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên anh N T A phải chịu án phí sơ phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 129; khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 68; khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 124; khoản 3 Điều 132, Điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 3 Điều 5, Điều 41, Điều 52 Luật Công chứng;

- Điều 4; Điều 5; khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91; Điều 93; Điều 147; Điều 148; Điều 271, Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh N T A; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T X H và bà D T N, cụ thể:

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ - CN của Văn phòng Công chứng L V giữa ông T X H, bà D T N và chị N T P L do vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông T X H và bà D T N phải thanh toán cho chị N T P L số tiền 619.649.631 (*sáu trăm mười chín triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi một*) đồng.

1.2. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00616.13, Quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/2/2013 của Văn phòng Công chứng V X giữa chị N T P L và anh N T A do vô hiệu toàn bộ.

Buộc chị N T P L phải thanh toán cho anh N T A số tiền 2.788.423.343 (*hai tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu bốn trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn*) đồng.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276 của UBND quận B Đ ngày 30/9/2013 cấp cho anh N T A.

1.4. Xác định nhà đất tại 873 L T, N K, quận B Đ, thành phố HN thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T X H và bà D T N.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T X H và bà D T N về việc:

2.1. Buộc chị L trả lại nhà đất tại 873 L T, N K, quận B Đ, HN cho Ông H, bà N vì thực tế Ông H, bà N vẫn quản lý và sử dụng nhà đất này.

2.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 của UBND quận B Đ ngày 20/9/2012 cấp cho chị N T P L do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B N 469276 ngày 30/9/2013 cấp cho anh N T A thì UBND quận B Đ đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK808934 ngày 20/9/2012 cấp cho chị N T P L.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh N T A về việc yêu cầu ông T X H và bà D T N và gia đình chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng căn nhà 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN; giao trả toàn bộ căn nhà cho anh T A.

4. Án phí:

Ông T X H và bà D T N phải chịu 28.785.985 (*Hai mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi năm nghìn, chín trăm tám mươi lăm*) đồng án phí sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền số 001753 ngày 06/10/2014 của chi cục Thi hành án dân sự quận B Đ, thành phố HN. Ông T X H và bà D T N còn phải nộp 28.585.985 (*Hai mươi tám triệu, năm trăm tám mươi năm nghìn, chín trăm tám mươi lăm*) đồng.

Chị N T P L phải chịu 87.768.467 (*Tám mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm sáu mươi bảy*) đồng án phí sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh N T A phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm; 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 007508 ngày 09/7/2015; số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0024097 ngày 30/12/2019 của chi cục Thi hành án dân sự quận B Đ, thành phố HN. Anh N T A còn phải nộp 100.000 (một trăm ngàn) đồng.

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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN;
- TAND huyện; CCTHADS quận B Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

