

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

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

Bản án số: 93/2019/DS-PT

Ngày: 23/7/2019

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI
*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tự Học;

Ông Nguyễn Hải Thanh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài, Thư ký
Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn
Hữu, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2019 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại” do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7075/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1976; có mặt.

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện X, thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn:** Anh Nguyễn Huy T, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện X, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện X, thành phố Hà Nội. Vắng mặt và ủy quyền cho anh T.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội - Chi nhánh huyện X; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn X, huyện X, thành phố Hà Nội. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* **Nhân chứng:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện X, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2016 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2011 do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, vợ chồng anh chị có nhờ vợ chồng anh Nguyễn Huy T, chị Nguyễn Thị Th vay hộ số tiền 50.000.000 đồng của bà O ở thôn T, xã M, X, Hà Nội, lãi 10.000 đồng/1triệu/ngày. Chị Th là vợ anh T đứng ra vay số tiền đó của bà O sau đó cho vợ chồng anh, chị vay lại; lãi do anh, chị trả cho Chị Th. Do làm ăn thua lỗ và lãi vay cao, anh chị không có khả năng trả nợ nên đã yêu cầu bà O chuyển nợ sang vợ chồng anh, chị nhưng bà O không đồng ý. Anh T có bàn với anh chị là bảo bố mẹ anh tách thửa đất của gia đình cho anh, chị đứng tên để nhờ anh T vay tiền Ngân hàng trả nợ. Ngày 08/8/2014, vợ chồng anh, chị đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 141,9 m² đất tại thửa đất số 236, TĐĐ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội, trên đất có nhà cấp 4, nhà xưởng, công trình phụ trợ: bếp, chuồng lợn, vệ sinh ... Anh T đã cầm sổ đỏ đất cho anh C để lấy tiền làm ăn và trả nợ. Khi số nợ của vợ chồng anh chị với vợ chồng anh T lên tới 225.600.000 đồng (số gốc chỉ là 168.000.000 đồng) và 1,6 cây vàng, anh chị không trả được thì anh T yêu cầu vợ chồng anh chị bán diện tích thửa đất này cho anh T. Để lấy được sổ đỏ đất về, anh T đã trả nợ anh C số tiền gốc và lãi mà anh chị phải trả cho anh C là 330.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2015, vợ chồng anh, chị và anh T ký “Văn bản thỏa thuận” với nội dung vợ chồng anh chị chuyển nhượng diện tích đất 141,9 m² thửa 236 cho anh T với giá 703.111.000 đồng và 1,6 cây vàng. Trong số tiền này có 330.000.000 đồng là anh T bỏ ra trả nợ cho anh C cho anh chị để lấy sổ đỏ đất về, số tiền còn lại là số tiền mà Chị Th vay của bà O cho chị và tính lãi cao: lãi có lúc bà O tính 5%, lúc tính lãi 10.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Trong “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015 hai bên trong thời hạn 01 năm anh, chị trả hết số tiền này thì anh T trả diện tích đất này cho anh chị.

Ngày 18/5/2015, anh T bảo anh chị đến Văn phòng công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng. Trong hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng T thì chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Gia đình anh chị vẫn sử

dụng nhà, đất này. Anh T làm thủ tục sang tên đất đứng tên anh T lúc nào anh chị không biết.

Ngày 19/6/2016, khi vợ chồng anh chị chưa bàn giao nhà đất cho anh T thì anh T đã tự ý cho người và máy vào dọn toàn bộ đồ đạc của anh chị, vứt hết đồ đạc ra ngoài và phá nhà của anh chị.

Anh N, chị H khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N chị H với anh T ngày 18/5/2015 tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 748/2015/HĐCN, Quyền số 01/CC-SCC/HĐCN là vô hiệu do giả tạo vì giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 20 triệu đồng là không đúng với giá chuyển nhượng theo “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015. Hợp đồng công chứng này là che đậy hợp đồng chuyển nhượng theo “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015.

+ Hủy “ Văn bản thỏa thuận” giữa anh N chị H và anh T lập ngày 15/5/2015 vì nội dung văn bản thỏa thuận này là việc chuyển nhượng quyền sử dụng DT 141,9 m² đất tại thửa đất số 236, TBĐ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội nhưng hợp đồng chuyển nhượng này không được công chứng theo pháp luật. Hơn nữa, thực chất số tiền chuyển nhượng này là số tiền nợ mà anh N, chị H vay của anh T.

+ Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể: Anh N, chị H chỉ đồng ý trả cho bà O số nợ gốc 167.000.000 đồng và lãi theo Ngân hàng và trả lại anh T số tiền mà anh T đã trả cho anh C là 330.000.000 đồng; Anh T phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn.

+ Về nhà và các công trình trên đất không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng, vẫn là của vợ chồng anh chị nhưng anh T đã tự phá dỡ thì phải làm trả lại cho anh, chị; nếu không làm lại được như cũ thì phải bồi thường bằng tiền; các tài sản là đồ dùng sinh hoạt mà anh T tự ý vứt bỏ thì phải trả lại hoặc phải bồi thường thiệt hại cho anh chị số tiền trị giá các tài sản đó là 56.980.000 đồng.

Ngày 11/01/2018, anh N chị H bổ sung đơn khởi kiện: đề nghị hủy việc sang tên cho anh T DT 141,9 m² đất thửa đất số 236, TBĐ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội do Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thực hiện ngày 02/6/2015.

Bị đơn là anh Nguyễn Huy T trong các đơn, lời khai và tại biên bản hòa giải ngày 16/10/2017 trình bày:

Anh và chị H là anh em họ. Khi vợ chồng anh N cần tiền làm ăn, vợ chồng anh đã vay mượn để cho anh N chị H vay số tiền 225.600.000 đồng và 1,6 cây

vàng vào thời điểm 14/12 AL tức 02/02/2015. Hai bên có giấy vay, thời hạn 3 tháng, không tính lãi. Đến hạn trả nợ, vợ chồng N không trả được nợ cho vợ chồng anh. Anh bảo vợ chồng N bán nhà, đất để lấy tiền trả nợ thì anh N nói sổ đỏ đất anh đang cầm cho anh C hiệu vàng. Anh và vợ chồng anh N chị H thống nhất chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất đứng tên vợ chồng anh N chị H tại thửa đất số 236, TĐĐ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội, DT 141,9 m² cho anh, theo đó anh phải trả cho anh C số tiền 330.000.000 đồng mà anh N vay của anh C để lấy sổ đỏ về để hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng anh và vợ chồng anh N thống nhất là 703.111.000 đồng và 1,6 cây vàng nghĩa là bằng số tiền anh trả cho anh C thay anh N (330.000.000 đồng) và số tiền vợ chồng N vay của vợ chồng anh trước đây (225.600.000 đồng) và anh còn phải đưa thêm cho anh N 146.000.000 đồng nữa. Giá này đã cao hơn giá thị trường. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 15/5/2015, trong hợp đồng ghi rõ số tiền chuyển nhượng là 703.111,000 đồng và 1,6 cây vàng, anh N chị H đã ký nhận đủ số tiền này. Sau đó, hai bên ra Văn phòng Công chứng T lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng vào ngày 18/5/2017. Trong hợp đồng công chứng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) mục đích để giảm lệ phí công chứng. Việc chuyển nhượng diện tích đất này giữa vợ chồng anh N và anh hoàn toàn có thật, không giả tạo như anh N chị H khai. Trong hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không ghi công trình trên đất vì nhà và các công trình trên đất đã cũ, giá trị không đáng kể nên hai bên thỏa thuận miệng là anh sẽ tự tháo dỡ. Anh đã làm thủ tục sang tên chước bạ đất và ngày 02/6/2015 anh đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện X sang tên cho anh.

Sau đó, vợ chồng anh N lật lọng không giao đất cho anh. Anh đã làm đơn kiện anh N ra ủy ban nhân dân xã và ra Công an huyện X. Tại UBND xã T, anh có đưa ra phương án là anh sẽ tự tháo dỡ nhà và công trình trên đất và sẽ đưa thêm cho anh N 80.000.000 đồng trị giá tài sản trên đất nhưng vợ chồng anh N không nghe.

Tại Công an huyện X, anh N cam kết bàn giao đất cho anh vào ngày 28/01/2016. Nhưng đến ngày này anh đến nhận đất thì anh N không có nhà, chị H vợ anh N đã ký bàn giao đất cho anh. Ngày 19/6/2016 anh mới thực hiện việc dỡ nhà và công trình trên đất. Đồ đạc trong nhà vợ chồng anh N đã chuyển đi hết, chỉ còn lại những thứ hư hỏng, không còn giá trị, những thứ này anh đã chở ra ngoài để ở ngã ba đường và báo cho vợ chồng N- Hương đến mang về.

Anh khẳng định việc chuyển nhượng nhà, đất thửa số 236, TĐĐ số 4 thôn

S, xã T, X, Hà Nội giữa anh và vợ chồng anh N chị H hoàn toàn hợp pháp, anh đã được sang tên chúc bạ từ tháng 6/2015. Nay vợ chồng anh N đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị hủy việc sang tên chúc bạ anh không đồng ý.

Anh T có đơn phản tố ngày 10/7/2017 đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh N phải bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất cho anh kể từ ngày 15/05/2015 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, theo lãi suất quá hạn do Ngân hàng quy định là 150% x 7,3 %/năm đối với số tiền 703.111.000 đồng và 1,6 cây vàng anh đã trả cho vợ chồng anh N để mua thửa đất này là.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Th vợ anh T thống nhất với lời khai của anh T. Chị Th trình bày, số tiền anh T nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng anh N là tài sản chung của vợ chồng chị và anh T. Chị đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N chị H và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T. Chị đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Văn phòng công chứng T do ông T là Trưởng văn phòng và là người ký hợp đồng công chứng có văn bản trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 236, TĐĐ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Huy T đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định và đề nghị được vắng mặt trong quá trình tòa giải quyết, xét xử vụ án.

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện X có văn bản trình bày: Việc sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 236, TĐĐ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội là đúng quy định pháp luật; việc nguyên đơn đề nghị hủy việc sang tên chúc bạ, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết, xét xử vụ án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, khoản 4 Điều 34 và các Điều 266, 271, 273 BLTTDS 2015; khoản 4 Điều 32 LTTHC 2015; Điều 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698 BLDS 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và 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 và danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết này:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H về việc tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 748/2015/HĐCN, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 18/5/2015 tại Văn phòng công chứng T vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H về việc hủy “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015 giữa anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Huy T; không chấp nhận yêu cầu hủy việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất ngày 02/6/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cho anh Nguyễn Huy T đối với diện tích đất **141,9 m²** thửa số 236, tờ bản đồ số 4 thôn S, xã T, huyện X, TP. Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại tài sản của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H đối với anh Nguyễn Huy T. Buộc anh Nguyễn Huy T phải thanh toán cho anh N, chị H giá trị các công trình xây dựng trên đất mà anh đã phá dỡ là 43.080.000 đồng (*Bốn mươi ba triệu, không trăm tám mươi ngàn đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà, đất của anh Nguyễn Huy T đối với anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H.

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.

Ngày 14/8/2018, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận hợp đồng công chứng ghi giá trị chuyển nhượng là 20 triệu đồng nhưng thực tế là 703 triệu đồng và 1,6 cây vàng. Từ văn bản thỏa thuận đến hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng công chứng không ghi có nhà, thực tế trên đất có nhà cấp 4. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng các bên chưa bàn giao nhà vì không có việc giao nhận số tiền 20 triệu đồng. Tôi cho rằng hợp đồng công chứng là giả tạo, vì không có việc giao tiền trên thực tế, cũng như không có việc giao nhà, đất. Việc các bên thực hiện hợp đồng công chứng với mức giá 20 triệu đồng là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ

thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng công chứng do là hợp đồng giả cách; hủy văn bản thỏa thuận ngày 15/5/2015 do vô hiệu về mặt hình thức và vô hiệu về nội dung vì không có việc chuyển nhượng tiền; hủy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích đánh giá toàn bộ diễn biến nội dung vụ án, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đối đáp, tranh luận, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu hủy việc sang tên quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản do bị phá dỡ; bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị nguyên đơn bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là: **Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản**, là có căn cứ đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt đều đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ủy quyền hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu huỷ "Văn bản thỏa thuận" ngày 15/5/2015, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 15/5/2015 giữa anh T và vợ chồng anh N chị H thì: Anh N chị H chuyển nhượng cho anh T diện tích **141,9 m²** đất tại thửa đất số 236, TĐĐ số 4 thôn S, xã T, huyện X, Hà Nội đứng tên là anh N, chị H là chủ sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện X cấp năm 2014. Giá chuyển nhượng là: 703.111.000 đồng và 1,6 cây vàng. Trong “Văn bản thỏa thuận” này cũng ghi rõ bên chuyển nhượng đã nhận

đủ số tiền chuyển nhượng.

Theo anh T khai thì số tiền chuyển nhượng này bao gồm: 225.600.000 đồng và 1,6 cây vàng anh T cho anh N, chị H vay không tính lãi nhưng anh N chị H không trả được; 330.000.000 đồng anh T trả nợ thay anh N cho anh C chủ cửa hàng vàng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 236 TĐĐ số 4 thôn S, xã T, huyện X, Hà Nội để hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và anh T đưa thêm cho anh N, chị H 146.000.000 đồng.

Theo các lời khai tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, anh N chị H đều thừa nhận có nợ vợ chồng anh T số tiền 225.600.000 đồng và 1,6 cây vàng; công nhận có việc anh T bỏ ra số tiền 330.000.000 đồng để trả nợ cho anh C chủ cửa hàng vàng thay cho anh N; về số tiền 146 triệu đồng anh T khai trả thêm, tại phiên tòa sơ thẩm, anh N chị H cho rằng anh T chưa trả cho anh, chị số tiền này mà số tiền 146 triệu đồng này là việc anh T tính lãi của số nợ cũ. Tuy nhiên, anh N chị H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Đối với số tiền nợ 225.600.000 đồng, anh N chị H cho rằng số gốc ban đầu anh chị nhận nợ của Chị Th vợ anh T chỉ là 168.000.000 đồng, do Chị Th tính lãi cao nên mới thành số tiền 225.600.000 đồng nhưng anh N chị H cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc tính lãi của anh T Chị Th. Do vậy, cần xác định số tiền chuyển nhượng là 703.111.000 đồng và 1,6 cây vàng anh N chị H đã nhận đủ.

Việc các bên thỏa thuận khấu trừ tiền chuyển nhượng vào tiền nợ là không trái pháp luật. “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015 mặc dù chưa được công chứng, chứng thực nhưng có giá trị đối với các bên vì nó thể hiện ý chí, nguyện vọng của các bên; mặt khác các bên đã thỏa thuận và thực hiện xong với nhau về các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng. Để đảm bảo tính pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 18/5/2015, hai bên đã cùng thực hiện việc công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng diện tích **141,9 m²** đất thửa số 236, TĐĐ số 4 thôn S, xã T, huyện X, Hà Nội tại Văn phòng công chứng T theo số công chứng 748/2015/HĐCN, Quyền số 01/CC-SCC/HĐCN.

Nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng hợp đồng công chứng ngày 18/5/2015 là hợp đồng giả cách để che đậy cho việc vay tiền giữa các bên, vì giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng lập ngày 18/5/2015 tại Văn phòng công chứng T chỉ ghi là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng là không đúng thực tế mà hai bên thỏa thuận; thực tế cũng không có việc bị đơn giao cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng công chứng lập ngày 18/5/2015 là vô hiệu; việc các đương

sự thỏa thuận ghi giá trị hợp đồng là 20.000.000 đồng còn nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn - chị H và bị đơn đều cho rằng mục đích của việc ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 18/5/2015 là 20.000.000 đồng chỉ nhằm mục đích giảm lệ phí công chứng, ngoài ra không có mục đích gì khác. Còn số tiền chuyển nhượng thực tế đúng như ghi trong “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015 mà hai bên đã tiến hành giao nhận xong với nhau.

Xét thấy, hai bên thực hiện ký kết hợp đồng đều tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; mục đích mà các bên tham gia giao dịch hướng tới là chuyển nhượng diện tích đất **141,9 m²** tại thửa đất số 236, TĐĐ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội. Việc ghi giá chuyển nhượng không đúng với giá thực tế mà các bên thỏa thuận và giao nhận xong với nhau không được coi là để che đậy giao dịch nào khác.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực ngày 18/5/2015, anh T đã được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất ngày 02/6/2015 đối với diện tích đất **141,9 m²** thửa số 236, tờ bản đồ số 4 thôn S, xã T, X, Hà Nội.

Như vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 giữa hai bên là vô hiệu do đó không có căn cứ xác định việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện X là sai. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận ngày 15/5/2015 và hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/5/2015 cũng như yêu cầu hủy việc sang tên quyền sử dụng đất cho anh T do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn thấy rằng: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2015, trên diện tích đất **141,9 m²** thửa số 236, tờ bản đồ số 4 thôn S, xã T, huyện X, TP. Hà Nội các bên đương sự đều xác nhận trên đất có 01 nhà cấp 4 mái ngói, bếp, vệ sinh, chuồng lợn, nhà xưởng.v.v do gia đình anh N chị H đang quản lý, sử dụng.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 cũng như trong “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015 không thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau các công trình trên đất. Điều này còn thể hiện ở việc anh T đã đưa ra phương án hòa giải tại UBND xã T là đề nghị thanh toán cho nguyên đơn thêm 80 triệu đồng giá trị các công trình trên đất. Do đó, các công trình xây dựng trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của gia đình anh N chị H. Do đó, việc anh T phá dỡ

các công trình trên đất ngày **19/6/2016** không được sự nhất trí của vợ chồng anh N chị H coi như trái pháp luật, anh T phải chịu trách nhiệm bồi thường giá trị các công trình này cho anh N chị H. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn: Buộc anh T phải bồi thường cho anh N chị H trị giá các tài sản là các công trình trên đất do anh T phá dỡ theo mức giá mà Hội đồng định giá xác định là 43.080.000 đồng.

Về yêu cầu bồi thường đối với các tài sản sinh hoạt: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản sinh hoạt nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Về yêu cầu phản tố yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn:

Bị đơn có đơn phản tố đề nghị nguyên đơn là anh N chị H phải bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà, đất cho anh theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 7,3%/năm x 150% trên số tiền chuyển nhượng là 703.111.000 đồng và 1,6 cây vàng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đưa ra yêu cầu bồi thường với số tiền là 270.626.850 đồng.

Xét thấy: Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2015 và việc thỏa thuận của các bên ngày 15/5/2015 các bên tham gia hợp đồng không thỏa thuận với nhau về thời gian bàn giao đất; phía anh T cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện về thời gian hai bên thỏa thuận về việc bàn giao đất. Anh N ký cam kết tại Công an huyện X đến ngày 28/01/2016 thực hiện việc bàn giao đất cho anh T với sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, ngày 28/01/2016 anh N không có mặt bàn giao đất, chị H vợ anh N ký bàn giao đất cho anh T vắng mặt anh N. Thực tế, đến thời điểm này, hai bên vẫn chưa có sự thống nhất thỏa thuận về các công trình trên đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, các bên đương sự cũng xác nhận, từ sau khi ra Công an huyện X thì hai bên không gặp nhau để bàn bạc về các công trình trên đất. Do trên đất còn tài sản của anh N, chị H chưa có sự thỏa thuận giữa các bên về tài sản trên đất thì việc bàn giao đất chưa có khả năng thực hiện. Vì vậy, việc anh N chị H chưa bàn giao mặt bằng đất cho anh T không do lỗi của anh N chị H nên vấn đề thiệt hại do anh T đưa ra, anh N chị H không phải chịu trách nhiệm. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về đòi nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại; không chấp nhận các yêu cầu khác của

nguyên đơn và cũng như không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bản án dân sự sơ thẩm có sự sai sót về diện tích đất tranh chấp, nay Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đính chính lại cho chính xác.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí của Tòa án và Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án thì nguyên đơn anh N, chị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu khởi kiện tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và 300.000 đồng án phí cho yêu cầu hủy việc sang tên trước bạ quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Tổng cộng mức án phí mà anh N chị H phải chịu là 500.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí 25.678.000 đồng anh N, chị H đã nộp được khấu trừ vào số tiền án phí anh N chị H phải nộp, số tiền thừa anh chị được nhận lại.

Bị đơn anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền mà anh yêu cầu bồi thường nhưng không được chấp nhận là: $270.626.850 \text{ đồng} \times 5\% = 13.500.000 \text{ đồng}$ (làm tròn) và phải chịu án phí trên số tiền phải bồi thường cho anh N chị H là: $43.080.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.150.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng mức án phí anh T phải chịu là 15.650.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí của anh T đã nộp được khấu trừ vào số tiền án phí anh phải nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DSST ngày 30 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội như sau:

Áp dụng Điều 26, khoản 4 Điều 34 và các Điều 266, 271, 273 BLTTDS 2015; khoản 4 Điều 32 LTTHC 2015; Điều 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698 BLDS 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và 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 và danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết này:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H về việc tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 748/2015/HĐCN, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 18/5/2015 tại Văn phòng công chứng T vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H về việc hủy “Văn bản thỏa thuận” ngày 15/5/2015 giữa anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Huy T; không chấp nhận yêu cầu hủy việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất ngày 02/6/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cho anh Nguyễn Huy T đối với diện tích đất **141,9 m²** thửa số 236, tờ bản đồ số 4 thôn S, xã T, huyện X, TP. Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại tài sản của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H đối với anh Nguyễn Huy T. Buộc anh Nguyễn Huy T phải thanh toán cho anh N, chị H giá trị các công trình xây dựng trên đất mà anh đã phá dỡ là 43.080.000 đồng (*Bốn mươi ba triệu, không trăm tám mươi ngàn đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà, đất của anh Nguyễn Huy T đối với anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H.

4 - Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H phải chịu 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 25.687.000 đồng (hai mươi lăm triệu, sáu trăm bảy tám ngàn đồng) tạm ứng án phí anh N, chị H đã nộp tại BL số 0004597 ngày 28/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Hà Nội. Anh N, chị H còn được nhận lại 25.187.000 đồng (hai mươi lăm triệu, một trăm tám bảy ngàn đồng).

- Anh Nguyễn Huy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.650.000 đồng (mười lăm triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) anh T đã nộp tại BL số 0009532 ngày 11/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Hà Nội. Anh T còn phải nộp tiếp: 11.150.000 đồng (mười một triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000780 ngày 20/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự

thành phố Hà Nội.

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

Trường hợp bản án được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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;
- Chi cục THADS huyện X, 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

Ngô Anh Dũng

