TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/DS-PT
Ngày: 08/01/2024
V/v yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu và vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Tuyết Băng
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Ông Chu Tuấn Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 + 08 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 606/2022/TLPT-DS ngày 20/12/2022 về việc " Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu và vay tài sản ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 556/2023/QĐ-PT ngày20/11/2023 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 574/2023/QĐPT-HPT ngày 11/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Tâm, sinh năm 1964
2. Ông Nguyễn Tiến Long, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Đội 6, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội.

(Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn Sơn, sinh năm 1964
4. Bà Nguyễn Thị Hường, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ngõ 55, thôn Thượng Phúc, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

(Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Sơn, bà Hường Luật sư Nguyễn Văn Tiên – Công ty Luật Thanh Tùng- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

(Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1964

Địa chỉ: Đội 10, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

(Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phí Đình Đệ, sinh năm 1953

2. Bà Phùng Thị Vân, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: Xóm Chàng Trũng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

(Vắng mặt).

3. Ông Bùi Mạnh Cường, sinh năm 1972

4. Bà Nguyễn Thị Minh Lương, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Số 95, phố Thùy Ái 1, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

(Vắng mặt).

5. Công ty TNHH MTC Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); Trụ sở: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Ủy quyền cho: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank). Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Đinh Thị Ái Liên – Sacombank Chi nhánh Hà Đông; địa chỉ: 474-476 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

(Có mặt).

6. Văn phòng công chứng Thái Hà; địa chỉ: Số 148 Thái Hà, phường Phương Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội.

(Vắng mặt)

7. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công Sơn – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì.

(Vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Văn Trường, sinh năm 1986

9. Chị Nguyễn Thị Đông, sinh năm 1987

10. Anh Nguyễn Tiến Đại, sinh năm 1990

11. Anh Nguyễn Văn Đỉnh, sinh năm 1992

12. Anh Phạm Công Tuyên

13. Chị Bùi Thị Thanh Huyền

14. Chị Nguyễn Thị Hoa

Cùng địa chỉ: Ngõ 55, thôn Thượng Phúc, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

(Có mặt anh Đại; Vắng mặt anh Trường, chị Đông, anh Đỉnh, chị Huyền, anh Tuyên, chị Hoa).

15. Anh Nguyễn Tiến Thăng, sinh năm 1986

16. Chị Hoàng Ngọc Duyên, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Đội 6, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội.

(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 15/4/2011, Ngân hàng TMCP Phương Nam - Chi nhánh Giảng Võ ký hợp đồng tín dụng số 0127/04/11/HĐTD-CN cho ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 15/4/2011, lãi suất 21%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay: bổ sung tiền mua nhà, đất.

Tài sản đảm bảo:

+ Ông Cường, bà Lương ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 266 m2 đất và tài sản trên đất tại thửa 101 tờ bản đồ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mà ông Cường, bà Lương đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản tiền vay 2,3 tỷ đồng *(Hợp đồng có số công chứng 3170-11 quyển số 2, ngày 15/4/2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội)*

+ Ông Phí Đình Đệ và bà Phùng Thị Vân ký hợp đồng thế chấp diện tích đất 190m^2 tại thửa số 170 tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trí, thành phố Hà Nội mà ông Đệ, bà Vân đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo lãnh số tiền vay 2.700.000.000 đồng của ông Cường, bà Lương *(Hợp đồng có số công chứng 3171-11 quyển số 2 ngày 15/04/2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội)*

Tính đến ngày 21/3/2012 ông, bà Cường, Lương đã trả được tổng số tiền là 875.775.385 đồng bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn, chưa trả được đồng gốc nào. Đến ngày 27/3/2013, bà Tâm đã trả thay cho ông Cường, bà Lương số tiền gốc là 100.000.000 đồng .

Do phía ông Cường, bà Lương vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Phương Nam khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Cường, bà Lương trả số nợ tính đến ngày 28/9/2016 là: 12.102.287.500 đồng. Bao gồm:

Gốc: 4.900.000.000 đồng

Lãi trong hạn: 4.866.941.667 đồng

Lãi quá hạn: 2.335.345.833 đồng

Và phải chịu lãi phạt trên số lãi chậm trả: 284.179.578 đồng

Trường hợp ông Cường, bà Lương không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Nam đề nghị Tòa án quyết định cho Ngân hàng được xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 170 tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và tại thửa 101 tờ bản đồ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ.

Bản án sơ thẩm số 06/2012/DS – ST ngày 17/7/2013 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Nam.

- Buộc ông Cường, bà Lương do bà Mai đại diện phải trả cho Ngân hàng TMCP Phương Nam tính đến ngày 17/7/2013 số tiền là 7.093.280.729 đồng gồm: 4.900.000.000 đồng nợ gốc; lãi trong hạn: 1.525.550.000 đồng; lãi quá hạn: 667.730.729 đồng.

- Trường hợp ông Cường, bà Lương do bà Mai đại diện không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản đảm bảo là nhà, đất tại thửa 101, TBĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội, và thửa 170, TBĐ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội để thu hồi nợ.

Bà Tâm, ông Long có đơn kháng cáo.

Bản án phúc thẩm số 301/2013/DS-PT ngày 21/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xử:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử lại từ giai đoạn sơ thẩm.

Ngày 20/2/2014, ông Long bà Tâm có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông bà với bà Mai, giữa bà Mai với ông Cường, bà Lương và hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Cường, bà Lương với Ngân hàng về nhà đất tại thửa 101, TBĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Ngày 10/3/2014 ông Sơn, bà Hường có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội lập tại Văn phòng công chứng Thái Hà giữa ông, bà và bà Vân ông Đệ.

Ngày 14/9/2015 Ngân hàng TMCP Phương Nam sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (viết tắt là Sacombank).

Bản án sơ thẩm số 19/2016/DS - ST ngày 28/9/2016 của Tòa án quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Sacombank đòi nợ ông Cường, bà Lương về nợ gốc, lãi quá hạn tổng số tiền là: 12.102.287.500 đồng.

- Trường hợp ông Cường, bà Lương không trả được nợ thì Ngân hàng Sacombank có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên tài sản đảm bảo là nhà, đất tại thửa 170 TBĐ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội mà bà Vân ông Đệ bảo lãnh thế chấp để thu hồi nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn bà Hường với ông Đệ, bà Vân.

- Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Tâm ông Long với bà Mai; xác định việc chuyển nhượng giữa bà Mai và ông Cường bà Lương là không hợp pháp.

- Không chấp nhận hợp đồng thế chấp giữa ông Cường, bà Lương với Ngân hàng TMCP Phương Nam; không chấp nhận yêu cầu đề nghị phát mại của Ngân hàng Sacombank về nhà đất của ông Long, bà Tâm khi ông Cường, bà Lương không trả được nợ; Buộc Ngân hàng Sacombank phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở thửa 101, TBĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội cho ông Long bà Tâm.

- Giành việc khởi kiện cho các đương sự về việc vay nợ bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông Sơn bà Hường và Ngân hàng Sacombank có đơn kháng cáo.

- Ông Sơn bà Hường kháng cáo không đồng ý cho Ngân hàng Sacombank xử lý tài sản đảm bảo là nhà, đất của ông, bà tại thửa 170, TBĐ số 3, xã Tả Thanh Oai và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với bà Vân.

- Ngân hàng Sacombank kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận hợp đồng bảo lãnh thế chấp giữa ông Cường bà Lương với Ngân hàng, đề nghị được xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại thửa 101, TBĐ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai mà hiện gia đình bà Tâm, ông Long đang quản lý sử dụng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2017/DS-PT ngày 21/08/2017 (Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 35/2017/QĐ-SCBSBA ngày 26/09/2017) của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 28/9/2016 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng và xử cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VAMC do Sacombank đại diện theo ủy quyền về việc đòi nợ theo hợp đồng tín dụng 0127/04/11 HĐTD-CN ngày 15/04/2011 giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam (nay là Ngân hàng Sacombank) đối với ông Bùi Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Minh Lương.

Buộc ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương phải trả số nợ là: 12.102.287.500đ tính đến ngày 28/9/2016 cho VAMC do Sacombank đại diện theo ủy quyền bao gồm nợ gốc 4.900.000.000đ, lãi trong hạn 4.866.941.667đ, lãi quá hạn 2.335.345.833đ.

- Trường hợp ông Cường, bà Lương không trả được nợ thì VAMC do Sacombank đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 101, tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội mà ông Cường, bà Lương thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 3170-11 quyển số 2, ngày 15/4/2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội để thu hồi nợ đối với số nợ gốc 2.300.000.000đ, tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.200.000.000đ và lãi là 3.313.052.250đ, tổng cộng cả gốc và lãi của số nợ này là: 5.513.052.250đ.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội mà ông Đệ bà Vân thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 3171-11 quyển số 2 ngày 15/04/2011 tại phòng Công chứng số 1 Thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay 2.700.000.000đ của ông Cường, bà Lương tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.700.000.000đ, lãi là 3.889.235.250đ; tổng cộng cả gốc và lãi là: 6.589.235.250đ.

Không chấp nhận yêu cầu của VAMC về việc yêu cầu xử lý tài sản gắn liền với đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Gia đình ông Sơn, bà Hường được tiếp tục quyền sở hữu, sử dụng các tài sản gắn liền với diện tích đất này.

- Hủy phần giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Tâm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 101, tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội giữa ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Minh Tâm với bà Nguyễn Thị Mai và giữa bà Nguyễn Thị Mai với ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương.

- Hủy phần giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường với ông Phí Đình Đệ, bà Phùng Thị Vân.

Giao Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm đối với các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Tâm, ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường theo thủ tục chung theo hướng xác định

các hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu do giả tạo và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm do bà Nguyễn Thị Tâm, ông Nguyễn Tiến Long, ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường đã nộp ngày 27/2/2014 và ngày 11/3/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội sẽ được quyết định khi yêu cầu độc lập của các ông bà được giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm.

Ngày 07/12/2017, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã thụ lý giải quyết vụ án. Quá trình Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thụ lý, giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm đã xác định lại tư cách đương sự tham gia trong vụ án: Nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Tâm, ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường; bị đơn là bà Nguyễn Thị Mai; các đương sự khác tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (theo đề nghị của Nguyên đơn tại bút lục 1381 và bút lục 1383).

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Tâm thống nhất trình bày:** Ngày 06/01/2011, giữa vợ chồng ông Long, bà Tâm và bà Nguyễn Thị Mai đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454916 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/12/2005 đứng tên ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Tâm, tài sản gắn liền với đất nhà bê tông 02 tầng diện tích xây dựng 68m^2). Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Thái Hà, số công chứng 17.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2011 (sau đây gọi tắt là nhà đất tại thửa đất số 101). Thực chất không có việc chuyển nhượng tài sản trên mà do vợ chồng ông Long có vay bà Mai số tiền 01 tỷ đồng thể hiện tại "Bản cam kết và thỏa thuận về tài sản ngày 22/03/2011". Nội dung: Bên thứ nhất đã ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng để chuyển nhượng cho bên thứ hai thửa đất số 101. Việc ký kết hợp đồng nêu trên chỉ là hình thức để làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng mà Bên thứ hai không được phép chuyển nhượng hoặc tặng cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác và Bên thứ nhất có thỏa thuận vay Bên thứ hai số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Trong thời hạn 5 năm Bên thứ nhất trả hết số tiền nêu trên cho Bên thứ hai thì Bên thứ hai có trách nhiệm phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên thứ nhất. Ngày 10 (mùng mười) hàng tháng, Bên thứ nhất có trách nhiệm thanh toán cho Bên thứ hai số tiền lãi với lãi suất từ 1,35 đến 1,5%/01 tháng đối với số tiền mà Bên thứ nhất đã vay của Bên thứ hai. Trong thời hạn 5 năm, Bên thứ hai không được phép chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác mà chỉ được quyền thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ dân sự cho Bên thứ ba vay vốn tại Ngân hàng.

Vợ chồng ông Long đã nhận đủ số tiền 01 tỷ đồng. Ông bà đã trả được một phần gốc, lãi và xác định số tiền gốc vợ chồng ông bà còn nợ bà Mai là 600.000.000đồng. Ông bà đồng ý trả số tiền gốc này; không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền lãi đã trả và số tiền lãi chưa trả.

Ngày 18/02/2011, UBND huyện Thanh Trì đã chứng thực việc sang tên nhà đất trên cho bà Mai.

Sau đó bà Mai đã tự đi ký chuyển nhượng toàn bộ tài sản nhà đất trên cho ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương theo Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/04/2011. Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Thái Hà, số công chứng 264.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/04/2011.

Vợ chồng ông Cường, bà Lương đã thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101 theo Hợp đồng thế chấp ngày 15/04/2011 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Phương Nam Chi nhánh Giảng Võ theo Hợp đồng tín dụng số 0127/04/11/HĐTD-CN ngày 15/04/2011.

Vợ chồng ông Long cho rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do thực tế giữa vợ chồng ông bà và bà Mai, giữa bà Mai với vợ chồng ông Cường, bà Lương không có việc chuyển nhượng nhà đất theo nội dung hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Long và các bên liên quan đã thỏa thuận vợ chồng ông Long trả số tiền nợ gốc 2.200.000.000đồng vào Ngân hàng để giải chấp tài sản là nhà đất tại thửa đất số số 101. Các bên đã thực hiện xong thỏa thuận, vợ chồng ông Long đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 075182 ngày 01/03/2021 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454916 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/12/2005 cho thửa đất số 101).

Về hiện trạng nhà đất tại thửa đất số 101: Nhà đất giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi gì so với thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2011.

Về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Bà Tâm, ông Long không đề nghị Tòa án định giá nhà đất, do đã xác định thiệt hại là số tiền 2.200.000.000đ ông bà đã trả vào Ngân hàng để giải chấp tài sản.

Về những người hiện đang ở trên nhà đất tranh chấp gồm vợ chồng ông Long, bà Tâm, và các con là Nguyễn Tiến Thăng, Hoàng Ngọc Duyên. Bà Tâm xác định nhà đất thuộc thửa đất số 101 nêu trên là của vợ chồng bà Tâm, ông Long; những người ở trên đất là ở cùng bà Tâm, ông Long; không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sở hữu sử dụng nhà đất.

Ông Long, bà Tâm yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng sau vô hiệu gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Tâm và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mai, chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 101; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/04/2011 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mai và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương, chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 101.

- Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đó xác định số tiền 2.200.000.000đ ông bà đã trả Ngân hàng để giải chấp tài sản là hậu quả thiệt hại của hợp đồng vô hiệu. Ông bà đề nghị thiệt hại này sẽ chia đều cho hai bên, vợ chồng ông bà chịu thiệt hại là 1.100.000.000đ, bà Mai chịu thiệt hại là 1.100.000.000đ và bà Mai phải trả ông bà số tiền này.

Về số tiền vay: ông bà xác nhận hiện còn nợ bà Mai số tiền gốc là 600.000.000 đồng, đề nghị không tính lãi số tiền này. Ông bà đồng ý thanh toán trả bà Mai số tiền nợ gốc này.

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường thống nhất trình bày:** Ngày 17/01/2011, giữa vợ chồng ông Sơn, bà Hường và bà Phùng Thị

Vân đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 114009 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Sơn). Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Thái Hà, số công chứng 46.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 ngày 17/01/2011; Đính chính hợp đồng ngày 20/01/2011 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 170). Thực chất không có việc chuyển nhượng tài sản trên mà do ông bà có vay bà Mai số tiền 400 triệu đồng. Vợ chồng ông bà không có mối quan hệ và cũng không quen biết gì với bà Vân. Việc bà Vân đứng tên bên nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bà là do bà Mai sắp xếp, giữa vợ chồng ông và bà Vân không có bất kỳ thỏa thuận nào.

Tại Bản cam kết và thoả thuận về tài sản ngày 17/01/2011 giữa vợ chồng ông Sơn, bà Mai đã thỏa thuận: Bên thứ nhất đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bên thứ hai quyền sử dụng thửa đất số 170, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Thái Hà, số công chứng 46.2011/CNQSDĐ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ là hình thức để làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng mà Bên thứ hai không được phép chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác và Bên thứ nhất có thỏa thuận vay Bên thứ hai số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Trong thời hạn 3 (ba) năm, Bên thứ nhất trả hết số tiền nêu trên cho Bên thứ hai thì Bên thứ hai có trách nhiệm phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Bên thứ nhất. Bên thứ nhất phải tạo điều kiện cho Bên thứ hai thực hiện mọi thủ tục, giấy tờ liên quan đến việc đăng ký sang tên cho Bên thứ hai. Bên thứ nhất đã nhận đủ số tiền là 400.000.000đ. Ngày 10 (mùng mười) hàng tháng, Bên thứ nhất có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên thứ hai số tiền lãi với lãi suất từ 1,5 đến 1,7%/01 tháng đối với số tiền mà Bên thứ nhất đã vay của Bên thứ hai. Trong thời hạn 03 (ba) năm, Bên thứ hai không được phép chuyển nhượng thửa đất nói trên cho người khác mà chỉ được quyền thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ dân sự cho Bên thứ ba vay vốn tại Ngân hàng. Trường hợp Bên thứ nhất muốn rút tài sản trước thời hạn 03 (ba) năm thì phải báo trước cho Bên thứ hai từ 15 (mười lăm) đến 30 (ba mươi) ngày. Cả hai Bên có trách nhiệm thanh toán số tiền mỗi Bên đã vay để rút tài sản trả lại cho Bên thứ nhất.

Vợ chồng ông Sơn đã vay của bà Mai tổng số tiền gốc là 400.000.000đ, đã trả 100.000.000đ, còn nợ là 300.000.000đ tiền gốc. Ông Sơn đề nghị không tính lãi của khoản vay, vì các bên đã bị thiệt thòi nhiều cho đến nay; về số tiền lãi đã trả không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông Sơn đồng ý trả bà Mai số tiền nợ gốc này khi bà Mai trả lại cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/4/2011, bà Phùng Thị Vân và ông Phí Đình Đệ đã thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170 để đảm bảo cho khoản vay của ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương theo Hợp đồng tín dụng số 0127/04/11/HĐTD-CN ngày 15/04/201 tại Ngân hàng TMCP Phương Nam Chi nhánh Giảng Võ.

Về hiện trạng nhà đất tại thửa đất số 170: Nhà đất giữ nguyên hiện trạng từ năm 2011 cho đến nay, không có sửa chữa, thay đổi gì.

Về giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170: Ông Sơn đưa ra giá trị quyền sử dụng đất là 20.000.000đ/m^2. Ông Sơn không yêu cầu Tòa án định giá.

Về những người hiện đang ở trên nhà đất tranh chấp gồm vợ chồng ông Sơn, bà Hường và các con là anh Nguyễn Văn Trường, chị Nguyễn Thị Đông, anh Nguyễn Tiến Đại, anh Nguyễn Văn Đỉnh, anh Phạm Công Tuyên. chị Bùi Thị Thanh Huyền, chị Nguyễn Thị Hoa. Ông Sơn xác định nhà đất thuộc thửa đất số 170 là của vợ chồng ông Sơn, bà Hường; những người ở trên đất là ở cùng vợ chồng ông bà, không có liên quan gì đến quyền sở hữu sử dụng nhà đất. Ông Sơn không yêu cầu bổ sung người tham gia tố tụng nào khác.

Ông Sơn, bà Hường yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà Mai, bà Vân và những người liên quan phải trả lại cho vợ chồng ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S114009 ngày 24.12.2003 bản gốc mang tên chính chủ Nguyễn Văn Sơn đối với thửa đất số 170 (tuyên hủy việc bà Phùng Thị Vân đứng tên trên Giấy chứng nhận).

Về số tiền vay nợ giữa vợ chồng ông với bà Mai: ông bà xác nhận có vay của bà Mai số tiền 400.000.000 đồng, đã trả 100.000.000 đồng hiện còn nợ 300.000.000 đồng. Đề nghị không tính tiền lãi khoản vay này (số tiền lãi đã trả không yêu cầu giải quyết), vì các bên đã bị thiệt thòi nhiều. Ông bà đồng ý trả bà Mai 300.000.000 đồng nợ gốc, khi bà Mai trả sổ đó cho ông bà.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai trình bày:** Bà và vợ chồng ông Long, bà Tâm không có quan hệ quen biết gì. Thời điểm 2010, bà có tiền cho vay. Bà có cho vợ chồng ông Long, bà Tâm vay số tiền là 1.000.000.000đ để làm ăn. Sau đó, do không trả được nợ và lãi bên ngoài cao nên vợ chồng ông Long, bà Tâm nhờ bà làm thủ tục để chuyển khoản vay vào Ngân hàng.

Để vay tiền ngân hàng, bà và vợ chồng ông Long, bà Tâm thống nhất vợ chồng ông Long bà Tâm làm thủ tục sang tên cho bà nhà đất tại thửa đất số 101 để thế chấp vay vốn. Nhưng do thời điểm đó bà không có hộ khẩu Hà Nội, nên để thuận lợi cho việc vay vốn ngân hàng bà đã nhờ vợ chồng ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương đứng ra vay tiền của Ngân hàng, và bà đã làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Cường, bà Lương nhà đất của ông Long, bà Tâm để thế chấp. Bà xác định thực tế không có việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Long, bà Tâm với bà; giữa bà với vợ chồng ông Cường, bà Lương. Việc các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Thái Hà chỉ để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng.

Về số tiền vay một tỷ đồng của vợ chồng ông Long, bà Tâm với bà, các bên có làm bản cam kết và thoả thuận về tài sản ngày 22/3/2011.

Đến thời điểm hiện tại, vợ chồng ông Long, bà Tâm đã giải chấp được tài sản đảm bảo là nhà đất tại thửa đất số 101. Ông Long, bà Tâm đề nghị xác định thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là số tiền 2.200.000.000đ đã trả Ngân hàng để giải chấp tài sản, mỗi bên chịu 1/2, bà phải trả cho ông Long bà Tâm số tiền 1.100.000.000đ; ông Long bà Tâm trả bà Mai số tiền gốc còn nợ là 600.000.000đ, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền lãi đã trả và số tiền lãi chưa trả. Bà nhất trí với yêu cầu nêu trên của ông Long, bà Tâm. Ngoài ra bà không có yêu cầu hay ý kiến đề nghị nào khác.

Giữa bà và vợ chồng ông Sơn, bà Hường không có quan hệ quen biết gì. Thời điểm 2010, bà có cho vợ chồng ông Sơn, bà Hường vay số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu) để làm ăn. Sau đó, do lãi bên ngoài cao nên vợ chồng ông Sơn, bà Hường nhờ bà làm thủ tục để chuyển khoản vay vào Ngân hàng.

Để vay tiền ngân hàng, bà và vợ chồng ông Sơn, bà Hường thống nhất làm thủ tục sang tên cho bà Phùng Thị Vân (người bà Mai quen biết qua làm ăn) quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170 để bà Vân thế chấp bảo đảm cho khoản vay do ông Cường, bà Lương đứng tên vay cho bà tại Ngân hàng. Bà xác định thực tế không có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Sơn, Hường với bà Vân. Việc các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng.

Về số tiền vay 400 triệu đồng của vợ chồng ông Sơn, bà Hường với bà, các bên có làm bản cam kết và thoả thuận về tài sản ngày 17/01/2011. Về nợ gốc, vợ chồng ông Sơn, bà Hường đã trả cho bà 100 triệu đồng. Về việc trả lãi, vợ chồng ông Sơn đã trả được một thời gian, cụ thể bà không nhớ, bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về số tiền lãi của khoản vay này cũng như số tiền lãi đã trả.

Về yêu cầu của vợ chồng ông Sơn, bà Hường đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và bà Vân, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết quan hệ vay nợ giữa vợ chồng ông Sơn, bà Hường với bà, bà đề nghị Toà giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà bị vỡ nợ nhiều năm nay, và cho đến nay đang cố gắng để phối hợp giải quyết hậu quả, còn rất nhiều khó khăn. Bà không biết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên là gì, nên không đưa ra yêu cầu cụ thể gì về vấn đề này. Bà có quan điểm đề nghị vợ chồng ông Sơn, bà Hường và bà sẽ cùng phối hợp để làm việc với Ngân hàng, làm sao để ngân hàng miễn giảm một phần gốc lãi để các bên có thể trả được nợ, rút tài sản thế chấp trả về cho vợ chồng ông Sơn, bà Hường.

Về việc ông Sơn đưa ra ý kiến xác định giá đất tại thửa đất số 101 là 20.000.000đ/1m^2, bà Mai không có ý kiến gì khác. Bà Mai không đề nghị Tòa án định giá để xác định giá đất.

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

- Bà Phùng Thị Vân, ông Phí Đình Đệ trình bày: Thời điểm năm 2011, do có quan hệ quen biết, bà Nguyễn Thị Mai nhờ bà đứng tên nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Sơn, bà Hường thửa đất số 170 để thế chấp cho vợ chồng ông Cường, bà Lương vay vốn ngân hàng. Việc vay mượn của ông Cường, bà Lương tại Ngân hàng, quan hệ giữa ông Cường bà Lương với bà Mai, giữa bà Mai và vợ chồng ông Sơn bà Hường như thế nào bà Vân không biết và không có liên quan gì.

Bà Vân xác nhận giữa bà Vân và vợ chồng ông Sơn bà Hường không có việc chuyển nhượng đất. Mọi việc liên quan đến nội dung mua bán đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/01/2011 là do bà Mai sắp xếp, liên hệ. Bà Vân chỉ ra Văn phòng công chứng Thái Hà ký hợp đồng, không gặp gỡ trao đổi thống nhất gì với vợ chồng ông Sơn, bà Hường về nội dung hợp đồng, không xem đất, không trả tiền, không bàn giao đất.

Ông Phí Đình Đệ không biết và không liên quan gì đến nội dung chuyển nhượng nêu trên.

Về yêu cầu của ông Sơn bà Hường đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trả lại tên sổ đỏ cho ông Sơn bà Hường, bà Vân đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, bà không được hưởng lợi ích gì từ hợp đồng này do đó không có liên quan gì đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Sơn xác định giá đất tại thửa đất số 170 là 20.000.000đ/1m^2 bà Vân không có ý kiến phản đối hay đề nghị gì vì bà không liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án trước đây, bà Vân có trình bày là có chuyển cho bà Mai số tiền 300.000.000đ trả tiền mua đất. Về khoản tiền này, bà Vân tự giải quyết với bà Mai, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bà Vân xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương trình bày: Ông Cường bà Lương khai đứng tên vay hộ bà Mai số tiền 5.000.000.000đ, tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 101 và thửa đất số 170. Việc sang tên sổ đỏ các thửa đất trên là để thế chấp Ngân hàng. Thực tế giữa các bên không có việc chuyển nhượng đất. Toàn bộ số tiền vay từ Ngân hàng, ông bà đưa cho bà Mai. Việc bà Mai sử dụng như thế nào đối với số tiền này thì ông bà không biết.

- Văn phòng Công chứng Thái Hà trình bày:

Ngày 06/01/2011 Văn phòng công chứng Thái Hà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Tiến Long và vợ là bà Nguyễn Thị Tâm với bà Nguyễn Thị Mai về thửa đất số 101 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454916 cấp ngày 30/12/2005, số công chứng 17.2011/CNQSDĐ.

Ngày 17/01/2011 Văn phòng công chứng Thái Hà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Nguyễn Thị Hường với bà Phùng Thị Vân về thửa đất số 170 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 114009 cấp ngày 24/12/2003, số công chứng 46.2011/CNQSDĐ.

Văn phòng công chứng Thái Hà ký hai hợp đồng trên là hoàn toàn đúng pháp luật vì tại thời điểm ký hai hợp đồng này các bên đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bên nào ép buộc, lừa dối bên nào, điều này thể hiện rất rõ trong hồ sơ mà Văn phòng công chứng đã cung cấp cho Quý Tòa. Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đối tượng của hợp đồng là có thật.

Ông Nguyễn Tiến Long và vợ là bà Nguyễn Thị Tâm yêu cầu hủy hợp đồng ký với bà Nguyễn Thị Mai về thửa đất số 101; ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Nguyễn Thị Hường yêu cầu hủy hợp đồng ký với bà Phùng Thị Vân về thửa đất số 170 với lý do hai hợp đồng trên là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Việc này Văn phòng công chứng hoàn toàn không biết. Nếu có việc đó thì đây là sự lừa dối công chứng viên, họ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về vấn đề này như đã cam kết trong hợp đồng và bản cam kết của họ lưu trong hồ sơ. Hợp đồng trên đã hoàn tất, Văn phòng công chứng Thái Hà cũng như công chứng viên hoàn toàn không chịu trách nhiệm gì đối với việc công chứng hai hợp đồng nêu trên.

- Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì trình bày:

Ngày 17/01/2011, ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Nguyễn Thị Hường có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 170, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m^2 cho bà Phùng Thị Vân được Văn phòng công chứng Thái Hà chứng nhận theo số công chứng 46.2011/CNQSDĐ ngày 17/01/2011. Bà Phùng Thị Vân đã nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, đăng ký biến động và đã được phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận thay đổi ngày 23/02/2011. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phùng Thị Vân tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m^2 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 06/01/2011, ông Nguyễn Tiến Long và bà Nguyễn Thị Tâm có hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 101, tờ bản đồ số 12, diện tích 266m^2 cho bà Nguyễn Thị Mai được Văn phòng công chứng Thái Hà chứng nhận theo số công chứng 17.2011/HĐGD ngày 06/01/2011. Bà Nguyễn Thị Mai đã đăng ký biến động và đã được phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận thay đổi ngày 18/02/2011. Ngày 08/04/2011, bà Nguyễn Thị Mai có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Bùi Mạnh Cường và vợ là Nguyễn Thị Minh Lương được Văn phòng công chứng Thái Hà chứng nhận theo số công chứng 264.2011/CNQSD Đ ngày 08/04/2011. Ông Bùi Mạnh Cường đã thực hiện nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, đăng ký biến động và đã được phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận thay đổi ngày 09/04/2011. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Minh Lương tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 12, diện tích 266m^2 tại thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) trình bày:

Đề nghị Tòa án giữ nguyên nội dung Bản án phúc thẩm số 137/2017/DS-PT ngày 21/8/2017 của Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội về nội dung VAMC có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, công nhận việc sang tên thế chấp đối với 2 tài sản bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Quá trình Tòa án quận Hai Bà Trưng giải quyết vụ án, VAMC (do Sacombank đại diện) và các đương sự có liên quan đã thực hiện việc giải chấp đối với tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Anh Nguyễn Văn Trường, chị Nguyễn Thị Đông, anh Nguyễn Tiến Đại, anh Nguyễn Văn Đỉnh, anh Phạm Công Tuyên, chị Bùi Thị Thanh Huyền, chị Nguyễn Thị Hoa trình bày:

Các anh chị là con của ông Sơn, bà Hường, cùng ở trên nhà đất tại thửa đất số 101, anh Đại có đóng góp công sức cùng bố mẹ xây dựng nhà, anh chị em khác không đóng góp gì vào khối tài sản của bố mẹ. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để ông Sơn, bà Hường lấy lại nhà đất.

- Anh Nguyễn Tiến Thăng, chị Hoàng Ngọc Duyên trình bày:

Anh Thăng là con của ông Long, bà Tâm, sống cùng với bố mẹ tại nhà đất thuộc thửa đất số 101, nhà đất này là của bố mẹ anh. Anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để bố mẹ anh được lấy lại nhà đất.

Năm 2020, chị Duyên kết hôn với anh Nguyễn Tiến Thăng và về ở cùng ông Long bà Tâm tại nhà đất thuộc thửa đất số 101. Chị Duyên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Tâm, ông Long đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tâm, ông Nguyễn Tiến Long đối với bà Nguyễn Thị Mai về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết quan hệ vay tài sản.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2011 (giữa bên chuyển nhượng là ông Long, bà Tâm và

bên nhận chuyển nhượng là bà Mai, chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 101, số công chứng 17.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng Thái Hà); và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/04/2011 (giữa bên chuyển nhượng là bà Mai và bên nhận chuyển nhượng là ông Cường, bà Lương, số công chứng 264.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng Thái Hà) vô hiệu.

1.2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xác định giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là số tiền bà Tâm ông Long phải trả để giải chấp tài sản là 2.200.000.000đ, chia đều cho hai bên; vợ chồng bà Tâm, ông Long chịu một nửa tương ứng với số tiền là 1.100.000.000đ; bà Mai chịu một nửa tương ứng với số tiền là 1.100.000.000đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai phải trả cho bà Tâm, ông Long số tiền là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Ghi nhận ý kiến của bà Tâm về việc xác định bà Mai đã thanh toán cho vợ chồng bà số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Bà Mai còn phải thanh toán cho vợ chồng bà Tâm ông Long số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

1.3. Về số tiền vay của vợ chồng bà Tâm ông Long và bà Mai:

Xác định bà Tâm ông Long nợ bà Mai số tiền nợ gốc 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) của khoản vay theo Bản cam kết và thỏa thuận về tài sản ngày 22/03/2011 giữa các bên.

Buộc vợ chồng bà Tâm ông Long phải trả bà Mai số tiền 600.000.0000đ (sáu trăm triệu đồng).

Các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền lãi đã trả và số tiền lãi chưa trả của khoản vay này, nên Tòa án không xem xét.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường đối với bà Nguyễn Thị Mai về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết quan hệ vay tài sản.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2011 (giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường với bên nhận chuyển nhượng là bà Phùng Thị Vân, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 114009 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Sơn, số công chứng 46.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 Văn phòng công chứng Thái Hà, Đính chính hợp đồng ngày 20/01/2011) là vô hiệu.

2.2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xác định giá trị thiệt hại và phần thiệt hại mỗi bên phải chịu do hợp đồng vô hiệu: Giá trị thiệt hại là giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170 thời điểm giải quyết vụ án là 3.800.000.000đ (= 20.000.000đ/1m^2 x 190m^2). Bà Mai chịu 60% lỗi và thiệt hại xảy ra tương ứng với số tiền 2.280.000.000đ (= 3.800.000.000đ x 60%). Vợ chồng ông Sơn bà Hường chịu 40% lỗi và thiệt hại xảy ra tương ứng với số tiền 1.520.000.000đ (= 3.800.000.000đ x 40%). Buộc bà Mai phải bồi thường trả ông Sơn bà Hường số tiền là 2.280.000.000đ (hai tỷ, hai trăm tám mươi triệu đồng).

2.3. Về số tiền vay của vợ chồng ông Sơn bà Hường và bà Mai:

Xác định ông Sơn bà Hường nợ bà Mai số tiền nợ gốc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) của khoản vay theo Bản cam kết và thoả thuận về tài sản ngày 17/01/2011 giữa các bên.

Buộc vợ chồng ông Sơn, bà Hường phải trả bà Mai số tiền 300.000.0000đ (ba trăm triệu đồng).

Các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền lãi đã trả và số tiền lãi chưa trả của khoản vay này, nên Tòa án không xem xét.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Sơn, bà Hường là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì xác định lỗi không đúng, việc giải quyết trong bản án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật, cần buộc bà Nguyễn Thị Mai, bà Phùng Thị Vân và những người liên quan trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S114009 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 mang tên Nguyễn Văn Sơn cho gia đình ông Sơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Sơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông Sơn cho rằng lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu có một phần lỗi của ông và bà Hường, tuy nhiên tại thời điểm ông và bà Hường ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là chỉ nhằm mục đích để bà Mai cho vợ chồng ông vay số tiền 400.000.000 đồng, nhưng sau đó bà Mai lại đi thế chấp vay 5.000.000.000 đồng. Do vậy ông và bà Hường chỉ chịu 10% lỗi.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án thì không còn tài liệu chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Sơn sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn, bà Hường và bà Vân là đúng. Tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông Sơn, bà Hường là 40% và bà Mai 60% là không đúng, bởi lẽ tại thời điểm ông Sơn, bà Hường ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích để bà Mai cho vay 400.000.000 đồng, nhưng sau đó bà Mai lại thế chấp cho Ngân hàng để vay 5.000.000.000 đồng, việc thực hiện hợp đồng thế chấp là do bà Mai và bà Vân thực hiện ông Sơn, bà Hường không biết, nên bà Mai và bà Vân phải chịu toàn bộ lỗi. Mặt khác Hợp đồng mua bán bị vô hiệu, thì hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu. Nên Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu và hủy cả hợp đồng thế chấp số 3171-11 ngày 15/4/20011. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án chấp hành quyền, nghĩa vụ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường và căn

cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/SD-ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo hướng xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2011 vô hiệu là do bà Mai và buộc bà Mai phải thành toán trả cho ông Sơn bà Hường giá trị 190m2 đất là 3.800.000.000 đồng.

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1].Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Sơn và bà Nguyễn Thị Hường làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Quá trình giải quyết Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Hường, nhưng tại phiên tòa hôm nay bà Hường vắng mặt không có lý do, nên coi như bà Hường đã từ bỏ quyền kháng cáo, do vậy Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hường.

Về Người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thành phố đã tống đạt hợp lệ các văn bản của Tòa án cho các đương sự, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay các đương sự là ông Nguyễn Tiến Long, bà Nguyễn Thị Tâm, bà Nguyễn Thị Hường; bà Nguyễn Thị Mai, ông Phí Đình Đệ, bà Phùng Thị Vân, ông Bùi Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Minh Lương, Văn phòng công chứng Thái Hà, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, anh Nguyễn Văn Trường, chị Nguyễn Thị Đông, anh Nguyễn Văn Đỉnh, anh Phạm Công Tuyên, chị Bùi Thị Thanh Huyền, chị Nguyễn Thị Hoa, anh Nguyễn Tiến Thăng, chị Hoàng Ngọc Duyên đều vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung: Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Long, bà Tâm và bên nhận chuyển nhượng là bà Mai, chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 101, số công chứng 17.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2011, Văn phòng công chứng Thái Hà; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/04/2011 giữa bên chuyển nhượng là bà Mai và bên nhận chuyển nhượng là ông Cường, bà Lương, chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 101, số công chứng 264.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/04/2011, Văn phòng công chứng Thái Hà; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường với bên nhận chuyển nhượng là bà Phùng Thị Vân chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 3, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, số công chứng 46.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 tại văn phòng công chứng Thái Hà được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết các bên chủ thể tham gia ký kết các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vợ chồng ông Long bà Tâm, bà Mai, vợ chồng ông Cường bà Lương, vợ chồng ông Sơn bà Hường, bà Vân đều xác nhận việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ là hình thức để làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng, mục đích các bên hướng tới là để

vay tiền nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản. Do đó căn cứ các Điều 122,123,127,129,137 Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Tâm, ông Long; vợ chồng ông Sơn, bà Hường tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 06/01/2011; ngày 08/04/2011 và ngày 17/01/2011 giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

*** Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu**: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Xét thấy, các Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do giả tạo không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất nêu trên, thì bên nhận chuyển nhượng đã sang tên nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất trên cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông Bùi Mạnh Cường và bà Nguyễn Minh Lương.

Tại bản án phúc thẩm số 137/2017/DS-PT ngày 21/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VAMC; Buộc vợ chồng ông Cường, bà Lương phải thanh toán trả nợ cho VAMC; Trường hợp ông Cường, bà Lương không trả được nợ thì VAMC có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 12 thôn nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội để thu hồi nợ. Xét thấy bản án này hiện đã có hiệu lực pháp luật. VAMC đã có đơn xin thi hành án và cơ quan thi hành án đã ra Quyết định thi hành án. Hơn nữa Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, nên bà Mai và bà Vân không thể hoàn trả cho vợ chồng bà Tâm, ông Long và vợ chồng ông Sơn, bà Hường diện tích nhà đất trên.

* Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu giữa bà Mai và vợ chồng ông Long, bà Tâm, ông Cường, bà Lương. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác nhận ông Cường, bà Lương chỉ là người đứng tên vay hộ bà Mai và toàn bộ số tiền vay được bà Mai là người sử dụng, ông Cường, bà Lương không được hưởng lợi lộc gì trong các giao dịch.

Năm 2021 vợ chồng ông Long, bà Tâm và các bên có liên quan đã thỏa thuận được với nhau, cụ thể vợ chồng ông Long, bà Tâm trả số tiền nợ gốc cho Ngân hàng là 2.200.000.000 đồng và ngân hàng đã giải chấp tài sản. Sau khi Ngân hàng giải chấp tài sản thì vợ chồng ông Long, bà Tâm đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB075182 ngày 01/03/2021 (cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 454916 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 30/12/2005 cho thửa đất số 101).

Mặt khác quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông Long, bà Tâm và bà Mai thỏa thuận xác định số tiền 2.200.000 đồng vợ chồng ông Long, bà Tâm thanh toán trả Ngân hàng để giải chấp tài sản là giá trị thiệt hại của hợp đồng vô hiệu và thiệt hại này sẽ chia đều cho hai bên, cụ thể vợ chồng ông Long, bà Tâm chịu 1.100.000.000 đồng, bà Mai chịu 1.100.000.000 đồng. Ông Long, bà Tâm xác nhận bà Mai đã thanh toán trả cho ông Long, bà Tâm 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại xảy ra là lỗi của hai bên và buộc ông Long, bà Tâm phải chịu ½ thiệt hại là 1.100.000.000 đồng và bà Mai phải chịu ½ thiệt hại là 1.100.000.000 đồng, bà Mai phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Long, bà Tâm số tiền 1.100.000.000 đồng bà Mai đã thanh toán trả cho ông Long, bà Tâm số tiền 100.000.000 đồng nên bà Mai còn phải thanh toán trả cho ông Long, bà Tấm 1.000.000.000 đồng. Sau khi xét xử các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

* **Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà Vân và vợ chồng ông Sơn, bà Hường.** Xét yêu cầu khởi kiện của ông Sơn, bà Hường và yêu cầu kháng cáo của ông Sơn. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Sơn đề nghị Tòa án xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 170, tờ bản đố số 3, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội có giá trị là 20.000.000đ/1m^2, bà Mai, bà Vân không có ý kiến gì khác, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án định giá tài sản. Xét thấy giá đương sự đưa ra phù hợp với giá đất theo quy định tại Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024. Tòa án sơ thẩm xác định giá trị thiệt hại là 3.800.000.000đ là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết các đương sự đều xác nhận việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2011chỉ để nhằm mục đích bà Mai cho vợ chồng ông Sơn, bà Hường vay 400.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng bà Hường đã chuyển cho vợ chồng ông Sơn vay số tiền 400.000.000 đồng, chứ thực tế ông Sơn, bà Hường chưa nhận được số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không có việc các bên bàn giao nhà đất cho nhau, từ trước đến nay gia đình ông Sơn, bà Hường vẫn quản lý sử dụng toàn bộ diện tích nhà đất này. Xét thấy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên Văn phòng công chứng Thái Hà không biết nội dung thỏa thuận khác của ông Sơn, bà Hường, bà Mai và bà Vân, nên Văn phòng Công chứng Thái Hà không có lỗi. ông Sơn, bà Hường, bà Vân, bà Mai cùng xác lập hợp đồng một cách giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng vay tài sản. Trong đó ông Sơn, bà Hường vì thiếu hiểu biết pháp luật, vì muốn vay tiền nên đã chấp nhận các điều kiện giao dịch do bà Mai đưa ra. Tuy nhiên mục đích ông Sơn, bà Hường ký hợp đồng chuyển nhượng là để vay 400.000.000 đồng, nhưng sau đó bà Mai và bà Vân đã sang tên nhà đất và thế chấp cho Ngân hàng để vay số tiền 5.000.000.000 đồng. Bà Mai xác nhận bà là người nhận số tiền 5.000.000.000 đồng của Ngân hàng giải ngân và bà Mai đã đưa cho ông Sơn, bà Hường số tiền 400.000.000 đồng theo bản cam kết thảo thuận về tài sản ngày 17/01/2011. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Sơn, bà Hường có lỗi 40% và bà Mai có lỗi 60% là không đúng. Bởi lẽ căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể

hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2011 được thực hiện giữa vợ chồng ông Sơn, bà Hường và bà Vân, tuy nhiên số tiền 5.000.000.000 đồng Ngân hàng giải ngân thì bà Mai là người sử dụng. Tại phiên tòa hôm nay ông Sơn cũng xác nhận vợ chồng ông cũng có một phần lỗi. Do đó, cần xác định vợ chồng ông Sơn, bà Hường phải chịu 10% thiệt hại và bà Vân, bà Mai phải liên đới chịu 90% thiệt hại theo quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên sửa án sơ thẩm buộc bà Vân và bà Mai phải liên đới thanh toán trả cho vợ chồng ông Sơn, bà Hường 3.800.000.000 đồng x 90%= 3.420.000.000 đồng (Bà Vân phải chịu ½ và bà Mai phải chịu ½).

* Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Sơn, bà Hường đề nghị bà Mai và những người liên quan phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S114009 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 đứng tên Nguyễn Văn Sơn cho gia đình ông. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2017/DS-PT ngày 21/08/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VAMC (đại diện là Sacombank), buộc vợ chồng ông bà Cường, Lương phải trả nợ cho ngân hàng; trong trường hợp không trả được nợ, có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ. Bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Sơn, bà Hường là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tại phiên tòa hôm nay Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Sơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Vân và Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông Sơn bà Hường đều không có yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp. Hơn nữa hợp đồng thế chấp số 3171-11 quyển số 2, ngày 15/4/2011 được lập tại Văn phòng công chứng số 01 thành phố Hà Nội đã được giải quyết bằng một bản án số 137/2017/DS-PT ngày 21/08/2017 (và quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 35/2017/QĐ-SCBSBA ngày 26/9/2017), bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu này vượt quá phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Đối với khoản vay của vợ chồng ông Long, bà Tâm và bà Mai. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa hoàn tất thủ tục thụ lý yêu cầu này theo quy định của pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là không đúng, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Nhưng xét thấy việc vay nợ giữa các bên nếu được giải quyết trong vụ án này thì mới triệt để vụ án. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các bên đương sự đều xác nhận vợ chồng ông Long, bà Tâm có vay của bà Mai số tiền là 1.000.000.000 đồng theo nội dung bản cam kết và thỏa thuận về tài sản ngày 22/3/2011. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông Long, bà Tâm đã thanh toán trả cho bà Mai một phần nợ gốc hiện ông Long, bà Tâm còn nợ bà Mai 600.000.000 đồng, các bên thống nhất ông Long, bà Tâm phải có nghĩa vụ thanh toán trả bà Mai 600.000.000 đồng nợ gốc.. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Long, bà Tâm phải có trách nhiệm thanh toán trả bà Mai số tiền 600.000.000 đồng nợ gốc là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. sau

khi xét xử các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Đối với khoản vay của vợ chồng ông Sơn, bà Hường và bà Mai. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa hoàn tất thủ tục thụ lý yêu cầu này theo quy định của pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là không đúng, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Nhưng xét thấy việc vay nợ giữa các bên nếu được giải quyết trong vụ án này thì mới triệt để vụ án. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều xác nhận vợ chồng ông Sơn, bà Hường có vay của bà Mai số tiền là 400.000 đồng theo nội dung bản cam kết và thỏa thuận ngày 17/01/2011 và vợ chồng ông Sơn, bà Hường đã trả nợ một phần nợ cho bà Mai. Hiện ông Sơn, bà Hường còn nợ bà Mai 300.000.000 đồng tiền gốc. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Sơn, bà Hường phải thanh toán trả cho bà Mai số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với các phần nợ lãi của đối với số tiền nợ gốc trên của ông Long, bà Tâm; ông Sơn, bà Hường các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về thỏa thuận giữa bà Mai và bà Vân (nếu có) về việc sử dụng số tiền vay là thỏa thuận của riêng hai bà, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm không đúng với quy định của Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, cụ thể Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông Long, bà Tâm và ông Sơn, bà Hường phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần thiệt hại của Hợp đồng vô hiệu là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên ông Sơn, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điều 227; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 129, Điều 137; Điều 298 Bộ luật Dân sự 2005;

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 và lệ phí Tòa án;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tâm, ông Nguyễn Tiến Long đối với bà Nguyễn Thị Mai

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2011 (giữa bên chuyển nhượng là ông Long, bà Tâm và bên nhận chuyển nhượng là bà Mai, chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, số công chứng 17.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng Thái Hà); và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/04/2011 (giữa bên chuyển nhượng là bà Mai và bên nhận chuyển nhượng là ông Cường, bà Lương, số công chứng 264.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng Thái Hà) vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai phải trả cho bà Tâm, ông Long số tiền thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng), bà Mai đã thanh toán trả cho vợ chồng ông Long, bà Tâm số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Bà Mai còn phải thanh toán cho vợ chồng ông Long, bà Tâm số tiền là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng). Bà Tâm ông Long phải tự chịu thiệt hại là 1.100.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường đối với bà Nguyễn Thị Mai.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường với bên nhận chuyển nhượng là bà Phùng Thị Vân, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 114009 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Sơn, số công chứng 46.2011/CNQSDĐ, quyển số 01 Văn phòng công chứng Thái Hà, Đính chính hợp đồng ngày 20/01/2011 là vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai và bà Phùng Thị Vân phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông Sơn, bà Hường số tiền thiệt hai do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là 3.420.000.000 đồng (Bà Vân phải chịu ½ và bà Mai phải chịu ½). Ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Hường phải tự chịu thiệt hại là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

4. Buộc vợ chồng ông Sơn, bà Hường phải trả cho bà Mai số tiền nợ gốc là 300.000.0000đ (ba trăm triệu đồng). Sau khi đối trừ số tiền 1.710.000.000 đồng bà Mai phải thanh toán thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu cho ông Sơn, bà Hường, thì bà Mai còn phải thanh toán trả cho ông Sơn bà Hường 1.410.000.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Long, bà Tâm phải trả bà Mai số tiền nợ gốc là 600.000.0000đ (sáu trăm triệu đồng). Sau khi đối trừ số tiền 1.000.000.000 đồng là số tiền thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu mà bà Mai phải thanh toán trả cho vợ chồng ông Long, bà Tâm, thì vợ chồng ông Long, bà Tâm còn phải thanh toán trả cho bà Mai 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Đối với phần nợ lãi của các khoản vay trên các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Tòa không xem xét.

5. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

6. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Tâm phải nộp 36.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003949 ngày 27/02/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Bà Tâm còn phải nộp 34.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Tiến Long không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Long 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003948 ngày 27/02/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Văn Sơn phải nộp 17.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003755 ngày 11/03/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Ông Sơn còn phải nộp 14.500.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Hường phải nộp 17.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003754 ngày 11/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai bà Trưng, bà Hường còn phải nộp 14.500.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Mai phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 86.200.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012833 và 0012832 ngày 24/10/2022 của chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

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

9. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Hai Bà Trưng;*
- *Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Ngô Tuyết Băng