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: 57/2020/ DS-PT
Ngày: 02/3/2020
"V/v: Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu do giả tạo"

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 toạ phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý;
Ông Mai Tiến Dũng.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thuý Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 08/2019/TLPT- DS ngày 03 tháng 01 năm 2020, về việc: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2019/ DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2020/QĐ-PT ngày 06/02/2020, Quyết định hoãn phiên toà số 45/2020/QĐPT- HPT ngày 21/02/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị T, sinh năm 1960;

Đăng ký HKTT: Số 64, phố Tôn Đức Thắng, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Trú tại: Số 8 ngõ 115 phố Nguyễn Khuyến, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Ngọc Q, sinh năm 1946;

2. Bà Nguyễn Bích T, sinh năm 1955;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thảo: Ông Bùi Ngọc Q, sinh năm 1946;

Đăng ký HKTT: Số 59 ngõ chợ Khâm Thiên, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, Hà Nội. Đều tạm trú tại: Số 226 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Văn Quang: Luật sư Nguyễn Văn Hẩn – Công ty Luật TNHH Trung Nam Thái, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1957;

Đăng ký HKTT: Số 64, phố Tôn Đức Thắng, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Trú tại: Số 8 ngõ 115 phố Nguyễn Khuyến, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1960.

2. Ông Vũ Khánh Hưng, sinh năm 1958 (mất ngày 7/3/2019);

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng, sinh năm 1961 (vợ ông Hưng);

HKTT: Số 18 B, Quán Thánh, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Tạm trú tại: Số 61 ngõ 66 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hưng: Bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng, sinh năm 1961; anh Vũ Thế Lộc, sinh năm 1994 và chị Vũ Thùy Chi, sinh năm 1986 là vợ và con ông Hưng; HKTT: Số 18 B Quán Thánh, phường Quán Thánh, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

4. Văn phòng Công chứng Long Biên;

Trụ sở: 168 Ngô Gia Tự, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Minh – Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo, ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Vũ Thị T trình bày:***

Do cần tiền mua đất, sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 86+87+88 tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2 tại thôn Gia Thụy, (nay là tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội vào ngày 02/11/2009 với vợ chồng ông Vũ Khánh Hưng, bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng với số tiền 1.500.000.000 đồng; thông qua sự giới thiệu của anh Phạm Phi, bà Vũ Thị T đã vay tiền của ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T. Việc vay tiền thể hiện thông qua các Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền, có chữ ký và chữ viết họ tên của vợ chồng bà (bên vay) và chữ ký, chữ viết họ tên của vợ chồng ông Quang, bà Thảo (bên cho vay). Cụ thể:

- Ngày 08/11/2009 vay của ông Quang, bà Thảo 4.000.000.000 đồng: Lần 1 nhận 2.200.000.000 đồng vào ngày 08/11/2009, lần 2 nhận 1.800.000.000 đồng vào

ngày 10/11/2009. Lãi suất 3%/tháng. Tại mặt sau của tờ 3 Hợp đồng, ông Quang đã viết và ký nhận tiền lãi 01 tháng vào ngày 08/12/2009.

- Ngày 25/12/2009 vay 1.100.000.000 đồng và nhận tiền vay cùng ngày, lãi suất 3,5%/tháng.

- Ngày 11/01/2010 vay 150.000.000 đồng và nhận tiền vay cùng ngày, lãi suất 3,5%/tháng.

- Ngày 20/01/2010 vay 400.000.000 đồng và nhận tiền vay cùng ngày, lãi suất 3,5%/tháng.

Nội dung của 04 Hợp đồng vay thể hiện: Mục đích của các khoản vay trên là thanh toán tiền mua thửa đất số 86+87+88, tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2 tại thôn Gia Thụy, phường Gia Thụy, Long Biên, Hà Nội. Để đảm bảo cho khoản tiền vay ông Quang yêu cầu để bà và chồng của bà là ông Nguyễn Anh Tuấn để bà Thảo đứng tên bên nhận chuyển nhượng trên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đứng tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận QSDĐ. Hai bên thỏa thuận: Vợ chồng bà có quyền định đoạt quyền sử dụng và yêu cầu vợ chồng ông Quang, bà Thảo đứng tên bên chuyển nhượng trong các giao dịch chuyển nhượng; ông Quang, bà Thảo phải có nghĩa vụ tạo điều kiện để vợ chồng bà hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.Tổng cộng số tiền vay của 04 hợp đồng là 5.650.000.000 đồng.

Vợ chồng bà là người mua đất của ông Hưng, bà Hằng thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2009, bản đánh máy, có chữ ký bên chuyển nhượng là ông Hưng, bà Hằng bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T, không làm thủ tục công chứng. Tất các các lần thanh toán tiền mua đất tương ứng với thời gian vay và số tiền vay của từng Hợp đồng vay, đều do bà thanh toán cho ông Hưng và ông Hưng ký nhận nhận tiền. Lần nhận ngày 08/11/2009, ông Hưng viết và ký nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thảo theo yêu cầu của bà Thơm.

Ngày 31/12/2009, theo yêu cầu của bà Thơm, tại Phòng công chứng Long Biên vợ chồng ông Hưng, bà Hằng đã ký 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất 86+87+88, tờ bản đồ số 04 đã được tách thành 04 thửa đất được đánh số (86+87+88)-1,-2,-3,-4:

- Thửa đất số (86+87+88)-1,-3,-4, Văn bản công chứng lần lượt số 5470, 5471, 5472/2009/CNQSDĐ ngày 31/12/2009, được ký kết giữa bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Hưng, bà Hằng với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T.

- Thửa đất số (86+87+88)-2 được ký kết thẳng từ bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hưng, bà Hằng với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Anh Tuấn. Bà Thơm là người trực tiếp đứng ra bán, thu tiền chuyển nhượng đất từ ông Tuấn và bàn giao đất chuyển nhượng cho ông Tuấn.

Do không trả được tiền lãi của 04 Hợp đồng vay trên là khoảng 210.000.000 đồng/tháng, nên vợ chồng bà với vợ chồng ông Quang, bà Thảo đã ký kết Hợp đồng vay và nhận tiền số 01/HĐVT ngày 08/02/2010 thống nhất nhập khoản tiền lãi vào số tiền vay của 04 hợp đồng trước thành 5.860.000.000 đồng, mục đích vay vốn vẫn

giữ nguyên là để vợ chồng bà mua thửa đất số 86+87+88, tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2 tại thôn Gia Thụy, phường Gia Thụy, Long Biên, Hà Nội của ông Vũ Khánh Hưng, với lãi suất 3,5%/tháng. Các nội dung khác về quyền và nghĩa vụ của hai bên vẫn giữ nguyên nội dung như 04 Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền đã ký trước đó. Tại mặt sau tờ 3, của Hợp đồng này ông Quang đã viết và ký họ tên phía dưới với nội dung:*"Hợp đồng vay này là tập hợp của các hợp đồng đã ký kết giữa hai bên trước ngày 8/2/2010 và ngày 8/3/2010 bắt đầu trả lãi của hợp đồng này (ngày 8/3/2010) của hợp đồng này".*

Vì tiếp tục không trả được nợ như thỏa thuận trong Hợp đồng vay và nhận tiền số 01/HĐVT ngày 08/02/2010, vợ chồng bà với vợ chồng ông Quang, bà Thảo lại ký tiếp Phụ lục hợp đồng cho vay và nhận tiền vay số 01/PL-HĐVT ngày 08/4/2010 trong đó thể hiện rõ: *"Do bà Vũ Thị T và ông Nguyễn Anh Tuấn chưa có điều kiện trả được số tiền gốc đã vay ngày 8/2/2010 là 5.860.000.000 đồng. Xuất phát từ thiện chí hỗ trợ giúp đỡ lẫn nhau trong công việc nên bà Nguyễn Bích T và ông Bùi Ngọc Q đồng ý gia hạn thời gian cho vay và hai bên đã thỏa thuận cùng ký Phụ lục hợp đồng vay tiền..."*. Số lượng tiền vợ chồng bà tiếp tục vay là 5.860.000.000 đồng, đồng ý gia hạn thời hạn cho vay thêm 02 tháng kể từ ngày 08/4/2010 đến ngày 08/6/2010, lãi suất 3,5%/tháng. Khi hết thời hạn gia hạn hợp đồng, nếu muốn gia hạn thì sẽ lập tiếp Phụ lục hợp đồng. Trường hợp không muốn gia hạn thêm thì vợ chồng bà có nghĩa vụ phải trả toàn bộ số tiền đã vay, khoản tiền lãi phát sinh và phải thực hiện nghĩa vụ đã nêu trong khoản 4 và 5 Điều 4 của Hợp đồng vay tiền số 01/HĐVT ngày 08/02/2010. Trường hợp chậm trả hay trả không đủ tiền lãi hoặc tiền vay gốc khi đáo hạn thì vợ chồng ông Quang, bà Thảo có quyền yêu cầu vợ chồng bà thực hiện nghĩa vụ ngoài khoản 4, 5 Điều 4 còn có khoản 2 mục c, d Điều 6 của Hợp đồng vay tiền số 01/HĐVT ngày ngày 08/02/2010.

Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp, vợ chồng bà là người trực tiếp quản lý, đổ đất, tôn tạo đất và thực hiện tất cả các thủ tục nộp và nhận lại các giấy tờ đất, đóng thuế, phí, lệ phí và sau khi hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở thì bà đã chuyển nhượng thửa đất số (86+87+88)-1 cho vợ chồng chị Đỗ Thị Quỳnh Mai, anh Trương Văn Nghĩa, thửa đất số (86+87+88)-3 cho vợ chồng ông Phùng Danh Trọng, bà Nguyễn Thị Đạt. Vợ chồng ông Quang, bà Thảo chỉ xuất hiện khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Hùng Vương vì bà Thảo đứng tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn toàn bộ quá trình giao dịch chuyển nhượng, nhận tiền và giao đất chuyển nhượng cho người mua đều do bà thực hiện. Sau khi nhận nốt số tiền thanh toán còn thiếu là 1,3 tỷ đồng từ vợ chồng ông Trọng và vợ chồng chị Mai (trước đó bà đã nhận tiền đặt cọc mua đất), bà đã thanh toán ngay cho ông Quang 1,3 tỷ đồng là tiền lãi của khoản tiền vay tại Phòng công chứng. Tổng cộng số tiền vợ chồng bà thanh toán cho vợ chồng ông Quang, bà Thảo khoảng 2.950.000.000 đồng, nhưng ông Quang mới thừa nhận nhận số tiền 1,3 tỷ đồng trên tại cơ quan công an. Vào khoảng tháng 10/2010, bà có ra UBND phường Gia Thụy xin xác nhận quyền sử dụng đất và được UBND phường chấp nhận cộng thêm diện tích 84m^2 đất dôi dư và hoàn tất thủ tục tại UBND quận Long

Biên. Ngày 14/10/2010, UBND quận Long Biên đã đưa số diện tích đất dôi dư đó nhập vào thửa đất (86+87+88)-4 tại phần Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: "Nội dung về diện tích đất được đính chính lại là 544m^2 (336,5m^2 đất vườn, 207,5m^2 đất ao) theo Quyết định số 6184/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND quận Long Biên về việc điều chỉnh diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Sau đó bà có mua thêm 02 m^2 của anh Vũ Tân Giang để làm ngõ đi. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2018, của Tòa án nhân dân quận Long Biên xác định diện tích thửa đất tranh chấp là 546m^2 nhưng bà nhất trí không đề nghị Tòa án xem xét định giá đối với diện tích mua thêm 02 m^2 này và vẫn xác nhận thửa đất tranh chấp số (86+87+88)-4 có diện tích 544m^2.

Khi không có tiền trả được nợ nên năm 2011, vợ chồng bà đã đồng ý ký kết một số Hợp đồng vay tiền khống với vợ chồng ông Quang, bà Thảo; thời gian vay vào ngày mồng 8 hàng tháng, số tiền vay tương ứng với số tiền lãi của số tiền vay gốc chưa thanh toán là 200.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền số 01 và Phụ lục hợp đồng vay tiền số 01/2010. Sau đó bà không đồng ý tiếp tục ký các hợp đồng vay khống như trên nữa và ông Quang đã thừa nhận việc ký hợp đồng vay khống này tại Tòa án.

Đối với các diện tích đất (86+87+88)-1,-2,-3 đã chuyển nhượng cho những người mua, bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số (86+87+88)-4, diện tích gốc là 460m^2 (diện tích tranh chấp hiện nay theo Giấy chứng nhận là 544m^2) tại thôn Gia Thụy, (tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, (Văn bản công chứng số 5471/2009/CNQSDĐ ngày 31/12/2009, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 31/12/2009, giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Hưng, bà Hằng với bên nhận chuyển nhượng là bà Thảo là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Quang, bà Thảo và bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

**** Bị đơn ông Bùi Ngọc Q và bà Nguyễn Bích T do ông Quang đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:***

Do nhu cầu gia đình nên vợ ông bà có nhờ bà Vũ Thị T môi giới mua thửa đất số 86+87+88 tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2 tại thôn Gia Thụy, (nay là tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội của vợ chồng ông Vũ Khánh Hưng, bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng. Bà Thơm không cho ông bà gặp trực tiếp ông Hưng, bà Hằng mà tất cả các giao dịch thương lượng đều thông qua bà Thơm. Vợ chồng ông bà đồng ý mua thửa đất với giá 5.860.000.000 đồng. Do bà Thơm đòi phí môi giới cao nên ông bà với bà Thơm đã cam kết: Ông bà sẽ bỏ tiền ra mua toàn bộ thửa đất và đứng tên ông bà; sau đó, bà Thơm làm giấy vay số tiền đó. Nếu trong vòng 02 tháng bán được thửa đất thì bà Thơm sẽ hưởng toàn bộ số tiền lãi bán đất và hoàn trả ông bà toàn bộ số tiền bỏ ra mua đất + tiền lãi của 02 tháng. Nếu bà Thơm không trả được toàn bộ tiền gốc và lãi khi đến hạn thì ông bà có toàn quyền định đoạt và bán thửa đất mà không phải trả phí môi giới cho bà Thơm. Vợ chồng ông bà với vợ chồng bà Thơm, ông Tuấn có ký kết 04 Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền vào

ngày 08/11/2009, ngày 25/12/2009, ngày 11/01/2010 và ngày 20/01/2010. Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/HĐVT ngày 8/2/2010 là hợp đồng thay thế của 04 Hợp đồng cho vay và nhận tiền trước đó đã ký vào các ngày 08/11/2009, 25/12/2009, 11/01/2010, 20/01/2010, Phụ lục hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/PL-HĐVT ngày 08/4/2010 với nội dung hợp đồng, chữ ký, chữ viết họ tên của vợ chồng ông bà bên cho vay và vợ chồng bà Thơm bên vay như bà Thơm trình bày là đúng. Đồng thời ông Quang cũng xác nhận các nội dung viết tay và chữ ký tại mặt sau tờ 3 của Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền ngày 08/11/2009 và của Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/PL-HĐVT ngày 08/4/2010 đúng là chữ do ông Quang viết và ký. Tuy nhiên, các Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền, Phụ lục hợp đồng này chỉ là hình thức để bà Thơm nhận tiền môi giới và vợ chồng ông bà là người mua đất.

Đối với các diện tích đất (86+87+88)-1,-2,-3 đã chuyển nhượng cho những người mua, ông Quang nhất trí với ý kiến của bà Thơm là không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Thơm, ông Quang đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Thảo không nhất trí vì thửa đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Thảo (vợ ông Quang) và ông Quang cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

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

- Ông Nguyễn Anh Tuấn trình bày: Ông Tuấn nhất trí với nội dung trình bày tại Tòa án của bà Thơm, không sửa đổi, bổ sung gì thêm.

- Ông Vũ Khánh Hưng và vợ là bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà là chủ sở hữu và sử dụng thửa đất là 86+87+88, tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2, địa chỉ: Thôn Gia Thụy, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 157012 ngày 23/9/2004. Khoảng tháng 10/2009, thông qua bà Nguyễn Thị Tuyết Hương là chị ruột của bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng, ông bà được biết bà Vũ Thị T có nhu cầu mua mảnh đất trên. Sau khi thống nhất giá cả chuyển nhượng, ngày 02/11/2009 bà Vũ Thị T có ký "Giấy xác nhận đặt cọc" mua đất với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/11/2009 lại được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông bà với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T mà không phải là bà Thơm. Vì thiếu tiền mua đất nên bà Thơm đã phải vay tiền của vợ chồng ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T và bà Thơm yêu cầu ông bà để bà Thảo là bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng theo cam kết giữa hai bên khi vay tiền. Do quan hệ quen biết với bà Hương như trên, nên ông bà mới đồng ý cho bà Thơm trả dần tiền mua đất. Theo nội dung Hợp đồng, thì số tiền bà Thơm phải thanh toán cho ông bà là 7.437.500.000 đồng, thanh toán làm 05 lần bao gồm cả lần đặt cọc. Nhưng thực tế do phải đi vay tiền nên mỗi khi vay được tiền thì bà Thơm mới có tiền thanh toán cho ông bà. Bà Thơm thanh toán cho ông bà 07 lần: Ngày 08/11/2009 bà Thơm thanh toán 2.200.000.000 đồng, ngày 10/11/2009 thanh toán 1.800.000.000 đồng, ngày 25/12/2009 thanh toán

600.000.000 đồng, ngày 26/12/2009 thanh toán 400.000.000 đồng, ngày 11/01/2010 thanh toán 600.000.000 đồng, lần cuối ngày 20/01/2010 thanh toán 337.000.000 đồng. Tất cả các lần thanh toán ông bà đều nhận tiền từ bà Thơm và ông Hưng trực tiếp viết và ký nhận tiền vào mặt sau tờ 03 của Hợp đồng ngày 08/11/2009. Ngày 10/11/2009 cùng với lần nhận tiền thứ 3, ông bà đã bàn giao "sổ đỏ" gốc cho bà Thơm và bà Thảo; bà Thảo có viết biên nhận "sổ đỏ" theo yêu cầu của bà Thơm. Sau khi nhận đủ tiền, ông bà đã bàn giao đất chuyển nhượng cho bà Thơm quản lý, sử dụng; việc bàn giao chỉ có ông bà và bà Thơm. Ngày 31/12/2009, tại Văn phòng công chứng Long Biên, theo yêu cầu của bà Thơm, ông bà đã ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số (86+87+88)-1,-3,-4 cho bà Nguyễn Bích T và thửa đất số (86+87+88)-2 cho ông Phan Anh Tuấn. Toàn bộ quá trình giao kết Hợp đồng, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán tiền chuyển nhượng và bàn giao đất chuyển nhượng đều thực hiện giữa ông bà với bà Thơm. Việc bà Nguyễn Bích T đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau này đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà Thơm chỉ định vì bà Thơm vay tiền của ông Quang, bà Thảo nên phải cho bà Thảo đứng tên. Ông bà không quen biết gì ông Quang, bà Thảo.

Ông Hưng, bà Hằng xác nhận nội dung viết, chữ viết, chữ ký tại Giấy xác nhận đặt cọc ngày 02/11/2009, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2009 là của ông bà và kể từ thời điểm 20/01/2010 ông bà không còn quyền lợi gì đối với thửa đất số 86+87+88, tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2, địa chỉ: Thôn Gia Thụy, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và đề nghị Tòa án xác nhận đất này là của bà Thơm.

Ngày 07/3/2019 ông Vũ Khánh Hưng mất, Tòa án đã đưa vợ và các con của ông Hưng là bà Hằng, anh Vũ Thế Lộc, chị Vũ Thùy Chi tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng. Bà Hằng, anh Lộc, chị Chi đều nhất trí với nội dung mà ông Hưng, bà Hằng đã trình bày tại Tòa án ngày 16/8/2018, không sửa đổi, bổ sung gì và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Long Biên do ông Nguyễn Đình Minh – Trưởng Văn phòng là đại diện trình bày: Ngày 31/12/2009, ông Vũ Khánh Hưng, bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng đến Văn phòng công chứng Long Biên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Bích T một phần quyền sử dụng đất ao và đất vườn tại: Thôn Gia Thụy, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Thửa đất chuyển nhượng số 86+87+88; tờ bản đồ số 04, diện tích 460,7m^2. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Long Biên đúng theo Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Văn phòng công chứng Long Biên cung cấp 01 bản sao Hợp đồng số 5471/2009/CNQSDĐ, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2009 cho Tòa án nhân dân quận Long Biên. Do điều kiện công việc nên Văn phòng công chứng Long Biên xin được giải quyết vắng mặt tại tất các các buổi làm việc và phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Vũ Thị T vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện của mình đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số (86+87+88)-4, diện tích gốc là 460,7m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 544m^2) tại thôn Gia Thụy, (tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, Văn bản công chứng số 5471/2009/CNQSDĐ ngày 31/12/2009, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 31/12/2009 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Hưng, bà Hằng với bên nhận chuyển nhượng là bà Thảo vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Quang, bà Thảo và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Ông Bùi Ngọc Q vẫn giữ nguyên nội dung trình bày của mình, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2019/ DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T đối với ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T về Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số (86+87+88)-4, diện tích gốc là 460,7m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 544m^2) tại thôn Gia Thụy, (tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, Văn bản công chứng số 5471/2009/CNQSDĐ ngày 31/12/2009, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 31/12/2009 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Khánh Hưng, bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T với ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Vũ Thị T.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số (86+87+88)-4, diện tích gốc là 460,7m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 544m^2) tại thôn Gia Thụy, (tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, Văn bản công chứng số 5471/2009/CNQSDĐ ngày 31/12/2009, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 31/12/2009 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Khánh Hưng, bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T với ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Vũ Thị T.

3. Giao dịch vay tài sản giữa ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T với ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Vũ Thị T về số tiền vay, lãi suất vay, số tiền đã thanh toán, số tiền còn chưa thanh toán, hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi đương sự khởi kiện theo quy định pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý**,** ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T kháng cáo Bản án. Đơn kháng cáo của ông Quang, bà Thảo có nội dung chính: Bản án dân sự sơ thẩm đã xét xử không đúng với bản chất vụ án, không xem xét đầy đủ các chứng cứ mà ông bà đã cung cấp cho Toà án. Ông Quang, bà Thảo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ

chứng cứ để xét xử công minh theo hướng tuyên huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm để đảm bảo công bằng và quyền, lợi ích hợp pháp chính đáng của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, ông Quang thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thơm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Nguyễn Văn Hẩn trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quang cho rằng chưa đủ cơ sở để xác định bà Thơm là người nhận chuyển nhượng đất. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thơm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát xác định kháng cáo của ông Quang, bà Thảo không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng, ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ông Vũ Khánh Hưng và bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất là 86+87+88, tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2, địa chỉ: Thôn Gia Thụy, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 157012 ngày 23/9/2004. Do có nhu cầu nên ông Vũ Khánh Hưng và bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng với bà Vũ Thị T có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 02/11/2009, bà Thơm có ký "Giấy xác nhận đặt cọc" nhận chuyển nhượng đất với số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Ngày 08/11/2009, ông Vũ Khánh Hưng và bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị chuyển nhượng là 7.437.500.000 đồng với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T. Sau khi

ký Hợp đồng, bà Thơm trực tiếp thanh toán cho ông Hưng và bà Hằng 07 lần: Ngày 08/11/2009 bà Thơm thanh toán 2.200.000.000 đồng, ngày 10/11/2009 thanh toán 1.800.000.000 đồng, ngày 25/12/2009 thanh toán 600.000.000 đồng, ngày 26/12/2009 thanh toán 400.000.000 đồng, ngày 11/01/2010 thanh toán 600.000.000 đồng, lần cuối ngày 20/01/2010 thanh toán 337.000.000 đồng.

Tương ứng với thời gian bà Thơm thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hưng, bà Hằng thì bà Thơm cùng chồng là ông Nguyễn Anh Tuấn với vợ chồng ông Bùi Ngọc Q và bà Nguyễn Bích T có ký kết 04 Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền vào ngày 08/11/2009, ngày 25/12/2009, ngày 11/01/2010 và ngày 20/01/2010.

Ngày 08/02/2010, bà Vũ Thị T, ông Nguyễn Anh Tuấn với ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T ký Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/HĐVT với nội dung thay thế của 04 Hợp đồng cho vay và nhận tiền trước đó đã ký vào các ngày 08/11/2009, 25/12/2009, 11/01/2010, 20/01/2010.

*Nội dung chính của Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/HĐVT, ngày 08/02/2010:

Bên cho vay (Bên A) bà Nguyễn Bích T, ông Bùi Ngọc Q. Bên nhận vay (Bên B) bà Vũ Thị T, ông Nguyễn Anh Tuấn. Số lượng tiền vay 5.860.000.000 đồng. Thời hạn vay 02 tháng; khi hết thời hạn hợp đồng, nếu hai bên muốn gia hạn thêm thì sẽ lập Phụ lục hợp đồng. Mục đích vay vốn của Bên B là để đầu tư mua lô đất có diện tích 595m^2 theo bản đồ số 4, thửa số 86+87+88, tại thôn Gia Thuỵ, phường Gia Thuỵ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội của ông Vũ Khánh Hưng. Lãi suất vay 3,5%/tháng; nếu sau 15 ngày kể từ ngày phải trả lãi hàng tháng hoặc phải trả cả tiền vay gốc và lãi khi đáo hạn mà bên B không trả được thì bên A có toàn quyền xử lý bán quyền sử dụng lô đất kể trên. Bên A được đứng tên bên nhận chuyển nhượng (lô đất nêu trên) và phải tạo điều kiện thuận lợi để bên B hoàn thành các thủ tục bán lại quyền sử dụng lô đất kể trên. Bên B có quyền định đoạt lô đất nêu trên, có trách nhiệm thanh toán cả vốn, lãi cho bên A; Bên B phải chịu các khoản chi phí, rủi ro (nếu có), chịu trách nhiệm về mặt pháp lý trong việc chuyển nhượng lô đất trên cho khách hàng. Trong mọi trường hợp có thể xảy ra, bên B phải có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận vay của bên A kể cả tiền gốc, các khoản lãi phát sinh và các khoản chi phí khác như vừa nêu trên.

Do chưa có điều kiện trả được số tiền gốc đã vay ngày 08/02/2010, nên bà Nguyễn Bích T, ông Bùi Ngọc Q với bà Vũ Thị T, ông Nguyễn Anh Tuấn đã ký kết Phụ lục hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/PL-HĐVT ngày 08/4/2010.

***** Nội dung chính của Phụ lục hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/PL-HĐVT ngày 8/4/2010:

Bên A đồng ý cho bên B tiếp tục vay số tiền 5.860.000.000 đồng

Thời gian gia hạn vay là 02 tháng, kể từ ngày 08/4/2010 đến ngày 08/6/2010. Khi hết thời hạn gia hạn hợp đồng, nếu hai bên muốn gia hạn thêm thì sẽ lập tiếp Phụ lục hợp đồng. Trường hợp bên A không muốn gia hạn thêm nữa thì bên B có nghĩa vụ phải trả toàn bộ số tiền đã vay cùng các khoản lãi phát sinh và phải thực

hiện nghĩa vụ đã nêu trong khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Bản Hợp đồng số 01/HĐVT. Lãi suất; quyền, nghĩa vụ của hai bên được cơ bản giữ nguyên theo Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/HĐVT, ngày 08/02/2010.

* Xem xét hình thức và nội dung của Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/HĐVT ngày 08/02/2010 và Phụ lục hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/PL-HĐVT ngày 08/4/2010 hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 471 về hợp đồng vay tài sản của Bộ luật dân sự năm 2005. Theo đó, mục đích vay vốn của bà Thơm, ông Tuấn được thể hiện rất rõ trong Hợp đồng là: *Để đầu tư mua lô đất có diện tích 595m^2 theo bản đồ số 4, thửa số 86+87+88, tại thôn Gia Thuỵ, phường Gia Thuỵ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội của ông Vũ Khánh Hưng.* Theo Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về quyền sở hữu đối với tài sản vay thì: *Bên vay trở thành chủ sở hữu tài sản vay kể từ thời điểm nhận tài sản đó.* Chiếu theo Điều luật này thì bà Thơm, ông Tuấn là chủ sở hữu số tiền vay từ thời điểm nhận khoản tiền vay từ ông Quang, bà Thảo theo 04 Hợp đồng vay tiền giữa hai bên được ký kết vào các ngày 08/11/2009, 25/12/2009, 11/01/2010, 20/01/2010. Do tài sản vay thuộc sở hữu của bên vay nên số tiền bà Thơm thanh toán trả ông Hưng, bà Hằng được xác định là sở hữu của bà Thơm, ông Tuấn để thực hiện nghĩa vụ dân sự của người nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Xem xét lịch sử giao dịnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 02/11/2009, để đảm bảo việc chuyển nhượng lô đất với giá trị chuyển nhượng là 7.437.500.000 đồng, bà Vũ Thị T có ký "Giấy xác nhận đặt cọc" nhận chuyển nhượng đất với số tiền là 1.500.000.000 đồng với ông Vũ Khánh Hưng và bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng.

Theo lời khai của ông Vũ Khánh Hưng và bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng thì : *Toàn bộ quá trình giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán tiền chuyển nhượng và bàn giao đất chuyển nhượng đều thực hiện giữa ông bà với bà Thơm. Việc bà Nguyễn Bích T đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau này đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà Thơm chỉ định vì bà Thơm vay tiền của ông Quang, bà Thảo nên phải cho bà Thảo đứng tên. Ông bà không quen biết gì ông Quang, bà Thảo.*

Xem xét số tiền bà Thơm còn phải thanh toán trả ông Hưng, bà Hằng (sau số tiền đã đặt cọc) là 5.937.500.000 đồng; số tiền này tương ứng với số tiền bà Thơm, ông Tuấn vay của ông Quang, bà Thảo là 5.860.000.000 đồng. Về thời gian, bà Thơm thanh toán số tiền này trả ông Hưng, bà Hằng bắt đầu từ ngày 08/11/2009, kết thúc ngày 20/01/2010 tương ứng với thời gian bà Thơm, ông Tuấn ký Hợp đồng vay tiền với ông Quang, bà Thảo cũng bắt đầu ngày 8/11/2009, kết thúc vào ngày 20/01/2010. Sự tương ứng trên cho thấy rằng, số tiền ông Quang, bà Thảo cho bà Thơm, ông Tuấn vay là để bà Thơm, ông Tuấn dùng để thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn thiếu sau đặt cọc cho ông Hưng, bà Hằng. Như vậy, có cơ sở để xác định: Ngày 08/11/2009, bà Thơm trực tiếp thanh toán số tiền 2.200.000.000 đồng cho ông Hưng và bà Hằng; và để có được số tiền thanh toán, bà Thơm, ông Tuấn ký

Hợp đồng vay tiền với ông Quang, bà Thảo. Và để đảm bảo khoản tiền cho vay thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 08/11/2009 được ghi tên người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T. Tiếp theo, ngày 31/12/2009, Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng cũng được ghi tên người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T.

Như đã trích dẫn phân tích trên, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 86+87+88 tờ bản đồ số 04, diện tích 595m^2 tại thôn Gia Thụy, (nay là tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội từ vợ chồng ông Vũ Khánh Hưng, bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng là bà Vũ Thị T. Việc bà Nguyễn Bích T đứng tên người nhận chuyển nhượng là để đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa bên cho vay là bà Nguyễn Bích T, ông Bùi Ngọc Q với bên vay là bà Vũ Thị T, ông Nguyễn Anh Tuấn. Điều này thể hiện rất rõ trong nội dung của Hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/HĐVT ngày 08/02/2010 là *bên A (ông Quang, bà Thảo) được đứng tên bên nhận chuyển nhượng* và Phụ lục hợp đồng cho vay và nhận vay tiền số 01/PL-HĐVT ngày 08/4/2010 là *bà Nguyễn Bích T được đứng tên chủ quyền sử dụng đất.* Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thơm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Hưng, bà Hằng sang tên người nhận chuyển nhượng là bà Thảo là giả tạo nên vô hiệu là có căn cứ. Tại Toà án cấp sơ thẩm, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản nên việc xem xét giải quyết hợp đồng vay tài sản sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác, khi có yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông Quang, bà Thảo không có cơ sở, không được chấp nhận; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 122,127,129, khoản 2 Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 144, 147, 148, 228, 266, 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2019/ DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo của bà Vũ Thị T đối với ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số (86+87+88)-4, diện tích gốc là 460,7m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đã điều chỉnh là 544m^2) tại thôn Gia Thụy, (tổ 14) phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Biên, có số công chứng 5471/2009/CNQSDĐ ngày 31/12/2009, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD; được ký kết ngày 31/12/2009, giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Khánh Hưng, bà Nguyễn Thị Tuyết Hằng với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T với ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Vũ Thị T.

3. Giao dịch vay tài sản giữa ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T với ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Vũ Thị T về số tiền vay, lãi suất vay, số tiền đã thanh toán, số tiền còn chưa thanh toán, hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi đương sự khởi kiện theo quy định pháp luật.

4. Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Vũ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0552 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

- Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Bích T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN | THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND quận Long Biên;*
- *Chi cục THADS quận Long Biên;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;

- Lưu văn phòng, hồ sơ.

Vũ Viết Văn