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: **74**/2019/DS-PT
Ngày: 11/4/2019
V/v: Tranh chấp yêu cầu đòi nhà đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy GCN quyền sử dụng đất

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Bà Ngô Thị Thu Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hoà - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Phạm Tú Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 04 năm2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 về việc tranh chấp yêu cầu đòi nhà đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2019/QĐXX-PT ngày 15 tháng 3năm 2019; Quyết định hoãn phiên toà số 69/2019/QĐ-PT ngày 29/03/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Hoàng Quang T**; sinh năm 1958; địa chỉ: Số X đường T, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

2. Bà **Tạ Thị L**; sinh năm 1964; địa chỉ: số X đường C, phường D, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Th; sinh năm 1956; địa chỉ: quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Tường L, Công ty Luật TNHH T, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

*Bị đơ*n: **Bà Nguyễn Thị H**;sinh năm 1957; địa chỉ: Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lương Thị V**; sinh năm 1966; địa chỉ: phường Q, thị xã Sơn Tây,Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà);

2. **Phòng Công chứng số 8 Thành phố Hà Nội;** địa chỉ: Đường La Thành, phường Phú Thịnh, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Văn T, Trưởng Phòng (Vắng mặt- có đơn xin xét xử vắng mặt);

3. **Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội**; địa chỉ: Phố Phó Đức Chính, phường Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Vũ Nhật Thăng- Chủ tịch UBND; người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Huyền Nga - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sơn Tây (Vắng mặt- có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. Anh **Nguyễn Hải Q**; sinh năm 1980 (Có mặt tại phiên toà);

5.Chị **Phạm Thị Ch**; sinh năm 1980 (Có mặt tại phiên toà);

6.Cháu **Nguyễn Quỳnh Tr**; sinh ngày 07/12/2006;

7.Cháu **Nguyễn Hương G**; sinh ngày 16/02/2012;

Người đại diện hợp pháp của cháu Trang và Giang: Chị Phạm Thị Ch (mẹ đẻ);

Cùng địa chỉ: Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Nguyên đơn - ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L trình bày:

Khoảng cuối năm 2011, qua bạn bè ông bà biết bà Nguyễn Thị H và bà Lương Thị V có nhu cầu vay tiền để trả nợ cho bà Tr; do trước đó hai bà đã thế chấp nhà đất của bà H tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây để vay tiền của bà Tr. Sau khi trao đổi, ông bà đồng ý cho bà H, bà V vay tiền và thế chấp bằng nhà của bà H tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây.

Ngày 02/12/2011, ông bà cùng bà H, bà V và bà Tr đến Phòng Công chứng số 8 tại thị xã Sơn Tây. Tại đây, bà H và bà Tr làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất Số Z phố B, thị xã Sơn Tây mà bà H đã lập với bà Tr để vay tiền trước đó. Sau đó, bà H làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây viết tắt là QSD) nhà đất Số Z phố B, thị xã Sơn Tây cho ông bà.

Sau khi hoàn tất các thủ tục trên, các bên cùng về nhà bà Tr. Tại nhà bà Tr, bà V điền các thông tin theo mẫu của Hợp đồng vay tiền ông bà đưa cho; nội dung của Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011 là: Bà H và bà V vay của ông T và bà L số tiền 1.200.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 4%/tháng; bà H thế chấp nhà bằng hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây; bà V thế chấp 01 Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K và bà Th và 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Th với bà V và bà N. Hai bên thoả thuận khi nào bên vay trả xong hết mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng vay tiền thì ông bà sẽ làm thủ tục hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và trả lại Giấy chứng nhận (GCN) cho bà H. Nếu hết hạn vay tiền mà bên vay không trả được thì ông bà có quyền làm thủ tục sang tên đối với nhà đất của bà H. Các bên cùng ký vào Hợp đồng. Sau đó, ông bà giao cho bà H, bà V đủ 1.200.000.000đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*). Bà H, bà V nhận đủ tiền của ông bà và dùng số tiền này trả luôn cho bà Tr.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà V là người trực tiếp trả tiền lãi theo thỏa thuận được 07 tháng, mức lãi suất 04%/tháng; mỗi tháng là 48.000.000 đồng x 7 tháng = 336.000.000 đồng. Đến tháng 7/2012, bà V và bà H có ý kiến là họ đang khó khăn, đề nghị giảm lãi suất vay cho họ và ông bà đồng ý giảm lãi suất.

Ngày 02/08/2012, hai bên cùng thanh lý Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011 (đã xé bỏ Hợp đồng) và làm Hợp đồng vay tiền mới ngày 02/08/2012. Tất cả các thỏa thuận của Hợp đồng ngày 02/12/2011 được chuyển tiếp sang hợp Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012, trừ điều khoản về lãi suất là giảm từ 04%/tháng xuống 03%/tháng.Tài sản bảo đảm vẫn là nhà đất của bà H mà bà H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/12/2011.

Sau đó, bà H và bà V không thực hiện tiếp nghĩa vụ trả gốc, lãi. Ông bà đã nhiều lần trao đổi với bà H và bà V là nếu các bà không thực hiện nghĩa vụ thì ông bà sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận theo thỏa thuận trong Hợp đồng vay tiền các bên đã ký.

Tháng 4/2013, do bà H và bà V không thực hiện nghĩa vụ của bên vay tiền nên ông bà tiến hành làm thủ sang tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà đất bà H đã thế chấp. Ngày 31/5/2013, bà V trả cho ông bà 200.000.000 đồng tiền gốc, ông bà đã trả cho bà V 01 Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K và bà Th và 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Th, bà V và bà N. Bà H lại có văn bản gửi các cơ quan chức năng đề nghị dừng việc chuyển tên chủ sử dụng đất cho ông bà.Cơ quan đăng ký QSD đất thị xã Sơn Tây đã mời các bên đến để giải quyết. Quá trình giải quyết, bà H đã đồng ý để cho ông bà sang tên QSD đất đối với thửa đất trên và đề nghị UBND thị xã Sơn Tây làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông bà. Ngày 17/6/2013, UBND thị xã Sơn Tây đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 720639, số vào sổ cấp GCN: CH00078 đứng tên chủ sử dụng là ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L.

Sau khi được Giấy chứng nhận, ông bà đã làm việc với bà H rất nhiều lần, yêu cầu bà H bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông bà nhưng bà H không chịu giao. Ông bà đã làm đơn đề nghị UBND phường Q, thị xã Sơn Tây giải quyết buộc bà H phải giao nhà đất nhưng bà H vẫn không tự nguyện giao nhà đất.

Ông bà đề nghị Tòa án buộc bà H trả cho ông bà QSD đất và tài sản gắn liền với đất nói trên.

Ngày 16/9/2015, ông T, bà L bổ sung yêu cầu khởi kiện: Nếu không thực hiện được việc đòi nhà đất tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây thì ông bà yêu cầu bà H và bà V phải trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012 cho ông bà.

Ngày 15/6/2018, ông T, bà L thay đổi một phần lời khai: Ngày 02/12/2011, ông bà chỉ cho hai bà H, bà V vay số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó có 800.000.000 đồng tiền mặt giao trực tiếp cho hai bà, và 200.000.000 đồng trước đó chị Tr cho hai bà vay bằng tiền của ông bà gửi chị Tr. Cả ba bên: Ông bà, chị Tr và bà H, bà V cùng thống nhất chuyển chủ nợ từ chị Tr sang ông bà đối với số tiền 200.000.000 đồng. Bà H thế chấp cho ông bà Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại số X đường B của bà H để bảo đảm cho khoản vay 1.000.000.000 đồng mà hai bà H, V vay chung. Cùng ngày 02/12/2011, ông bà cho bà V vay riêng 200.000.000 đồng và bà V thế chấp cho ông bà Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bìa đỏ của thửa đất do bà V nhận chuyển nhượng của người khác và bà L làm giấy cho bà V vay riêng 200.000.000 đồng. Mặc dù ngày 02/8/2012, bà V và bà H ký lại giấy vay 1.200.000.000 đồng, nhưng thực tế, ông bà chỉ cho hai bà H, bàV

vay chung số tiền 1.000.000.000 đồng, không thỏa thuận cho mỗi bà vay mức bao nhiêu. Số tiền 200.000.000 đồng bà V vay riêng, bà V đã trả xong.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, bà L và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L chỉ yêu cầu bà H phải trả toàn bộ tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi 3%/tháng từ 02/8/2012 đến nay (không yêu cầu bà V phải trả cùng bà H). Đối với Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011,các bên đã thanh lý và chuyển sang lập Hợp đồng mới ngày 02/8/2012 nên ông bà khôngyêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị H trình bày:

Khoảng năm 2011, bà V đã nhờ bà giúp bà V vay tiền của chị Tr bằng thủ tục làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của bà tại số X đường B, thị xã Sơn Tây cho chị Tr và bà đồng ý; bà đã làm theo yêu cầu của bà V. Tháng 12/2011, bà V nhờ bà làm lại thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại số X đường B chuyển từ chị Tr sang cho ông T, bà L để bà V vay tiền của ông T, chị L trả nợ cho chị Tr. Bà đồng ý làm theo yêu cầu của bà V.

Ngày 02/12/2011, bà đến Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội để cùng chị Tr làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số X đường B mà chị Tr là bên nhận chuyển nhượng và lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số X đường B mới mà bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà L. Ký hợp đồng xong thì bà ra về, còn việc chị Tr, bà V và ông T, bà L thanh toán tiền cho nhau như thế nào bà không biết. Để bà yên tâm, cùng ngày 02/12/2011 bà V viết cho bà giấy biên nhận về việc bà V mượn bìa đỏ của bà để thế chấp và vay tiền của ông bà Tiến, Lụa.

Chiều ngày 02/8/2012, bà V dẫn ông T, bà L đến nhà bà. Bà V nói với bà là "*Chị ký hộ em vào tờ giấy này*". Bà hỏi "*Giấy gì*" thì bà V nói "*Hợp đồng vay tiền*", bà V nói "*Em đã xin ông T bà L hạ lãi suất và xin thêm thời gian trả nợ*". Bà nói với bà V "*Tôi có vay đâu mà tôi ký*". Bà V nói với bà "*Chị yên tâm đi, hàng tháng em vẫn trả lãi đều cho ông T, bà L, đây là em xin giảm lãi và xin thêm thời hạn trả nợ nên phải lập hợp đồng vay tiền mới, hơn nữa bìa đỏ đứng tên chị nên chị phải ký vào hợp đồng là người vay*". Do tin tưởng bà V và muốn tạo điều kiện cho bà V, hơn nữa bìa đỏ của bà đang do ông T, bà L giữ, nên bà không đọc nội dung hợp đồng vay tiền đó ký luôn vào bên người vay. Sau khi bà ký xong thì ông T, bà L về luôn, bà không nhận một đồng nào từ ông T, bà L hay bà V. Đến tối đọc lại hợp đồng thì thấy số tiền vay là 1.200.000.000 đồng nên bà sang nhà bà V hỏi "*Cô bảo tôi là chỉ vay 1.000.000.000 đồng sao Hợp đồng lại viết 1.200.000.000 đồng là thế nào*". Bà V nói với bà "*Em vay thêm 200.000.000 đồng nữa*". Bà nói "*Sao không nói với tôi trước*?". Bà V nói"*Chị cứ yên tâm, một tỷ hai chứ mười hai tỷ thì cũng là em trả chứ chị có phải trả đâu mà phải lo, cuối cùng là em sẽ mang sổ đỏ về trả cho chị là được*". Khoảng mấy tháng sau, bà V, ông T, bà L xác nhận với bà là bà V đã trả được 200.000.000 đồng rồi, chỉ còn nợ 1.000.000.000 đồng.

Nay ông bà Tiến Lụa khởi kiện yêu cầu bà phải trả nhà đất cho ông T,bà L thì ý kiến của bà là: Về pháp lý thì đúng là bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất Số Z phố B để thế chấp cho ông T, bà L giúp bà V vay tiền. Ông T,bà L đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên. Nhưng bản chất không phải bà bán nhà đất cho ông T, bà L và không phải ông T,bà L mua nhà đất của bà. Thực tế là chỉ bà V vay tiền của ông T, bà L và sử dụng tiền đó như thế nào bà

không biết, bà không được cầm và không được sử dụng đồng nào tiền của ông T, bà L cho vay. Bà chưa bao giờ trả lãi cho ông T, bà L, còn bà V đã trả tiền lãi cho ông T, bà L như thế nào thì bà không biết. Nay bà yêu cầu bà V có trách nhiệm trả toàn bộ tiền gốc và lãi cho ông T, bà L để ông T,bà L trả lại sổ đỏ cho bà.

Ngày 08/7/2015, bà H có đơn phản tố, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông T,bà L với nhà đất tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây và hủy Giấy chứng nhận QSD đất mà UBND thị xã Sơn Tây đã cấp cho ông T, bà L đối với nhà đất trên.

Quá trình giải quyết bà H đồng ý có trách nhiệm cùng bà V trả nợ cho ông T, bà L số tiền trên.Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H không đồng ý trả nợ cùng bà V mà đề nghị bà V phải trả nợ toàn bộ.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. *Bà Lương Thị V trình bày:* Khoảng cuối năm 2011, bà Tr giới thiệu với bà và bà H là ông T, bà L có tiền nhàn rỗi muốn cho vay. Bà và bà H gặp ông T, bà L đặt vấn đề vay tiền và họ đồng ý. Bà và bà H cùng thế chấp tài sản để vay tiền của ông T, bà L; trong đó, bà H thế chấp bằng việc lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây để vay 1.000.000.000 đồng; bà thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K, bà Th và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà Th chuyển nhượng cho bà và bà N để vay 200.000.000đồng.

Ngày 02/12/2011, bà H làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà đất tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây cho ông T,bà L tại Phòng công chứng để vay tiền của họ. Sau khi làm thủ tục tại Phòng Công chứng xong, ông T, bà L, chị Tr, bà H và bà cùng về nhà chị Tr. Tại nhà chị Tr, ông T,bà L trực tiếp giao tiền cho bà và bà H hay đưa luôn tiền cho chị Tr thì do đã lâu ngày nên bà không nhớ. Hợp đồng vay tiền lập ngày 02/12/2011 được lập tại nhà chị Tr hay tại Phòng Công chứng số 8, do lâu ngày nên bà không nhớ nhưng các bên cùng ký vào Hợp đồng.

Từ tháng 12/2011 cho đến hết 6/2012, bà H nhờ bà trả lãi suất toàn bộ số tiền bà và bà H cùng vay chung rồi hai bà sẽ thanh toán sau. Vì vậy, hàng tháng bà là người trả lãi cho ông T,bà L với lãi suất 4%/tháng, tổng số tiền lãi bà đã trả là 336.000.000 đồng.Đến khi bà không có khả năng trả được lãi cho ông T, bà L nữa thì bà và bà H xin giảm lãi suất và ông T, bà L đồng ý.

Ngày 02/8/2012, các bên thanh lý hủy bỏ Hợp đồng ngày 02/12/2011 (đã xé bỏ) và lập Hợp đồng vay tiền mới, các nội dung giữ nguyên chỉ giảm lãi suất từ 04%/tháng xuống 03%/tháng. Sau khi lập Hợp đồng mới ngày 02/8/2012, các bà không có khả năng trả lãi cho ông T, bà L nữa. Ngày 31/5/2013, bà trả cho ông T, bà L 200.000.000 đồng tiền gốc mà bà vay riêng,ông T, bà L trả lại cho bà Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K, bà Th và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà Th chuyển nhượng cho bà và bà N.

Từ đó, ông T, bà L nhiều lần gặp bà và bà H để đòi tiền nếu không họ sẽ làm thủ tục sang tên bìa đỏ đối với nhà đất mà khi vay tiền, bà H đã thế chấp. Do bà và bà H không có phương án trả tiền nên ông T, bà L đã làm thủ tục chuyển QSD sử dụng nhà đất của bà H tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây sang tên ông T, bà L.

Nay bà thấy ông T, bà L khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho họ nhà đất tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây là đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T, bà L: bà đồng ý cùng bà H trả nợ cho ông T, bà L. Ngày 22/8/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà V xác định: Số tiền 1.000.000.000 đồng chỉ riêng bà H vay toàn bộ và bà H thế chấp nhà đất của bà H cho ông T, bà L nên bà H phải có trách nhiệm trả nợ toàn bộ số tiền này. Phần 200.000. 000 đồng bà vay riêng thì bà đã trả xong và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản tiền này.

Đối với Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011,cácbên đã thanh lý và chuyển lập Hợp đồng mới ngày 02/8/2012 nên bà khôngyêu cầu Tòa án giải quyết.

3.2. *Anh Nguyễn Hải Q và chị Phạm Thị Ch trình bày*:

Khoảng cuối 2008, đầu 2009, anh chị mua nhà đất tại số X đường B, phường Q, thị xã Sơn Tây của bà N (khi đó bà N đang công tác tại Đài truyền thanh Sơn Tây). Anh Q và bà N thỏa thuận giá mua bán nhà đất là 415.000.000 đồng. Anh Q trực tiếp đặt cọc cho bà N 10.000.000 đồng tại nhà ông S, bà N trực tiếp nhận tiền cọc, ông S là người viết giấy đặt cọc tiền hộ anh (hiện giấy này đã thất lạc). Khoảng 20 ngày sau, Anh Q chở mẹ đẻ là bà H đến nhà bà N để trả nốt số tiền 405.000.000 đồng, Anh Q là người trực tiếp giao 405.000.000 đồng cho bà N; bà N là người trực tiếp đếm và nhận tiền (hiện giấy này đã thất lạc). Toàn bộ số tiền 415.000.000 đồng mua nhà đất là của vợ chồng anh chị, bà H không có đồng nào trong đó. Do anh chị đều làm nhà nước và sĩ quan quân đội, nên anh chị nghĩ nếu đứng tên nhà đất thì sau này nếu cơ quan có chế độ về nhà đất sẽ khó được xét, hơn nữa lúc đó Anh Q đang công tác ở Cao Bằng nên không có thời gian ở nhà để làm thủ tục nhận chuyển nhượng nhà đất. Vì vậy, anh chị thống nhất để cho bà H đứng tên người nhận chuyển nhượng nhà đất và đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất của nhà đất trên.

Sau khi mua nhà đất xong, anh chị làm nhà mới như hiện nay. Toàn bộ tiền làm nhà là của anh chị, không ai đóng góp vào đó. Do bà H đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất nên thủ tục cấp phép xây dựng vẫn phải đứng tên bà H. Tháng 10/2010, sau khi làm xong nhà thì bà H, anh chị và các con của anh chị ở đó cho đến nay.

Việc bà H vay tiền của ông T, bà L và làm thủ tục thế chấp bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà đất Số Z phố B để cùng bà V vay tiền của ông T, bà L anh chị hoàn toàn không biết gì và không liên quan. Khoảng năm 2013, khi ông T, bà L xảy ra tranh chấp việc vay tiền với bà V và bà H thì anh chị mới biết sự việc. Nếu bà H có vay tiền của ông T, bà L thì bà H dùng tiền đó làm gì anh chị không biết, bà H không sử dụng tiền vay (nếu có) vào việc chung của gia đình.

Nay ông T, bà L yêu cầu bà H phải trả nhà đất anh chị không đồng ý. Vì tài sản đó là của vợ chồng anh chị, anh chị không bán cho ông bà Tiến Lụa.

3.3.*Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội trình bày*:

Ngày 20/5/2011, bà Nguyễn Thị H, trú tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây đến Phòng Công chứng số 8 lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nội dung: Bà H chuyển nhượng nhà, đất tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây cho chị Nguyễn Thị Đoan Tr; Hợp đồng đã được công chứng số 2646 HĐ/CC cùng ngày.

Ngày 02/12/2011, bà H lại đến Phòng Công chứng số 8 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 20/05/211. Bà H và chị Tr trực tiếp ký vào

Hợp đồng hủy bỏ HĐCNQSD đất số 5209 HĐ/CC ngày 02/12/2011 trước mặt Công chứng viên.

Đồng thời, bà H yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L (có đơn yêu cầu của bà H). Hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng trực tiếp ký vào Hợp đồng số 5210 HĐ/CC ngày 02/12/2011 trước mặt Công chứng viên. Hợp đồng này được thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự qui định của pháp luật.

3.4. *Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây trình bày*:

Ngày 11/3/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sơn Tây nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thị xã Sơn Tây chuyển đến. Qua kiểm tra hồ sơ thấy có đơn thư khiếu nại của bà Nguyễn Thị H đề nghị ngừng giao dịch đối với thửa đất nêu trên. Ngày 11/4/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường làm việc với với bà H, ông T và bà L. Ngày 12/6/2013, bà H có đơn đề nghị tiếp tục thực hiện việc sang tên cho ông T, bà L mà không có khiếu kiện gì về mảnh đất nêu trên. Ngày 17/6/2013, UBND thị xã Sơn Tây cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BD 720639 cho ông T, bà L đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 8, diện tích 43,7m^2 tại số X đường B, phường Q, thị xã Sơn Tây. Như vậy, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất do chuyển nhượng QSD đất được thực hiện đúng trình tự, quy định của pháp luật.

4. *Người làm chứng - chị Nguyễn Thị Đoan Tr trình bày*:

Chị quen biết bà V vì trước đây bà V hay mua bán bất động sản. Chị có tiền bán đất nên bà V có đặt vấn đề cho bà V cùng bạn vay số tiền đó để làm ăn. Sau đó, bà V dẫn bà H đến nhà chị; cả bà V và bà H xác nhận là hai bà cùng nhau làm ăn chung và đề nghị chị cho cả hai bà vay. Bà H thế chấp bằng nhà đất số X đường B, thị xã Sơn Tây, bà V thế chấp bằng nhà đất đứng tên bà V. Theo yêu cầu của chị, ngày 15/6/2011; bà H, bà V cùng chị ra Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội. Tại đây, bà H và chị lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Số Z phố B cho chị. Các bên thỏa thuận, nhà đất của bà H tại số X đường B bảo đảm cho khoản vay chung của bà H và bà V là 1.200.000.000 đồng, bà V vay riêng số tiền 633.000.000 đồng thế chấp bằng Giấy chứng nhận đứng tên bà V. Nhưng vì không muốn viết nhiều giấy nên chị gộp luôn khoản bà V vay riêng 633.000.000 đồng vào cùng với khoản hai bà H, V cùng vay 1.200.000.000 đồng. Sau đó, chị làm Giấy biên nhận vay tiền ngày 15/6/2011; nội dung: bà H vay chị số tiền 1.833.000.000 đồng; thời hạn vay 6 tháng; trả nợ theo từng kỳ thỏa thuận trong giấy; bà H thế chấp bằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Số Z phố B;bà V thế chấp Giấy chứng nhận đứng tên bà V. Bà H ký vào mục người nhận tiền, bà V ký vào mục người làm chứng. Mặc dù giấy viết như thế nhưng thực tế là cả bà H và bà V cùng vay chung tiền của chị.

Sau khi các bên ký kết giấy tờ xong, bà H có việc bận về trước và bảo chị giao cho bà V toàn bộ số tiền mà hai bà cùng vay. Chị trực tiếp giao cho bà V toàn bộ số tiền 1.833.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà V là người trả tiền lãi đối với toàn bộ khoản tiền hai bà cùng vay chung chứ bà H không trả lần nào. Khi hết hạn vay, bà H và bà V không trả tiền gốc cho chị. Do nhu cầu cần tiền làm nhà nên chị yêu cầu hai bà trả nợ.

Ngày 02/12/2011, theo yêu cầu của hai bà H, bà V nên chị cùng ra Phòng Công Chứng số 8 để hủy Hợp đồng của bà H đã chuyển nhượng trước đó để bà H ký chuyển nhượng cho ông T, bà L để lấy tiền trả cho chị.

Sau khi các thủ tục tại Phòng công chứng hoàn tất. Tất cả gồm: Chị, ông T, bà L, bà H, bà V về nhà chị. Tại đây, bà L lấy 800.000.000 đồng tiền mặt ra để trên bàn và nói: "*Đây là tiền em cho chị H và chị V vay*". Bà V nói: "*Trang đếm tiền luôn đi, vì đằng nào, tiền này chị và chị H cùng trả em*". Chị đếm và nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng do ông T, bà L cho bà H, bà V vay. Như vậy, khoản tiền bà H, bà V vay chung còn thiếu 400.000.000 đồng. Tại thời điểm đó, chị còn nợ ông T, bà L 200.000.000 đồng nên các bên thỏa thuận gạt số tiền này sang ông T, bà L. Có nghĩa chị hết nợ ông T, bà L; hai bà H, V nợ chung ông T, bà L 1.000.000.000 đồng. Như vậy, sau ngày 02/12/2011, hai bà H, V chỉ còn nợ chị số tiền 200.000.000 đồng, bà V nợ riêng của chị số tiền 633.000.000 đồng.Chị yêu cầu hai bà H, V viết giấy xác nhận số tiền vay chung riêng như trên. Sau đó, ông T, bà L và hai bà H, V còn lập giấy tờ gì đó, bà L còn đọc cho mọi người cùng nghe rồi ký với nhau. Giấy này là giấy gì, nội dung thế nào, vì không liên quan đến chị nên chị không để ý.

Sau đó, bà V đã trả cho chị số tiền 200.000.000 đồng mà hai bà H, V vay chung và số tiền 633.000.000 đồng bà V vay riêng nên chị đó trả lại Giấy chứng nhận cho bà V.

Quá trình bà H, bà V, ông T, bà L thực hiện giao dịch vay tiền như thế nào,chị không biết. Giữa chị với bà H, bà V, ông T, bà L không còn gì liên quan hay vướng mắc gì với nhau nữa.

Tại bản án số: 07/2018/DS-ST ngày 15/11/2018, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã quyết định:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L về việc đòi tiền đối với bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị V.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L số tiền 1.225.962.500 đồng (Một tỷ, hai trăm hai mươi nhăm triệu, chín trăm sáu hai nghìn, năm trăm đồng), trong đó trả nợ Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012 là 1.224.160.000 đồng và bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 1.802.500 đồng.

2.2. Buộc bà Lương Thị V phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L số tiền 1.224.160.000 đồng (Một tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Chấp nhận đơn phản tố của bà Nguyễn Thị H đối với ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5210 HĐ/CC ngày 02/12/2011 của Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị H với ông Hoàng Quang T và bà Tại Thị Lụa đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 08, diện tích 43.7m^2 tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây là vô hiệu do giả tạo.

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 720639 ngày 17/6/2013 của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cấp thửa đất số 116, tờ bản đồ số 08, diện tích 43.7m^2 tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây cho ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thịi Lụa.

3.3. Bà Nguyễn Thị H có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 08, diện tích 43.7m^2 tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây theo quy định của pháp luật.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/11/2018; ông T, bà L có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 29/11/2018 , bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến không nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 15/03/2019; đã nhận được Quyết định hoãn phiên toà số 69/2019/QĐ-PT ngày 29/03/2019 và cùng có ý kiến đề nghị toà án không hoãn phiên toà, xét xử luôn vụ án vì các bên đã có mặt đầy đủ.

Các đương sự xác nhận sự việc như phần trình bày tại bản án sơ thẩm đã nêu; các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người phản tố vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các bên không thể hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông T, bà L xin rút yêu cầu kháng cáo về nội dung buộc bà H phải trả toàn bộ số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và lãi.

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

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

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa án theo hướng: Ông T, bà L thoả thuận cho bà H, bà V vay tiền; việc lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là giả tạo nên cần vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và bác yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn. Hợp đồng vay tiền do hai bên tự nguyện thoả thuận, cả hai bà V, H đều ký vào bên người vay nên cần buộc mỗi bà phải có trách nhiệm trả nợ một nửa số tiền gốc và lãi nói trên; tuy nhiên lãi suất 15,4% như cấp sơ thẩm tính là không đúng, cần tính lãi suất 150% của lãi suất cơ bản là 09% từ ngày 02/08/2012. Về án phí: Miễn án phí cho bà H theo Luật người cao tuổi.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về tố tụng:**

Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.1] Về kháng cáo:

Ông T, bà L và người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L là ông Thân có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án ngày 15/11/2018. Ngày 26/11/2018, Toà án

sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông T, bà L (đề ngày 26/11/2018) và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. Kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo ông T, bà L kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm: công nhận Giấy chứng nhận QSD nhà đất mà ông bà đã được cấp; bác yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bà H phải trả nhà đất tại số X đường B, thị xã Sơn Tây cho ông bà; không đồng ý tính lại lãi suất bà V và bà H đã trả từ ngày 02/12/2011 đến ngày 02/07/2012; buộc bà H phải trả toàn bộ cả gốc và lãi khoản tiền trên.

Bà H có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 15/11/2018; ngày 29/11/2018, bà H nộp đơn kháng cáo (đề ngày 29/11/2018) và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. Kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phạm vi kháng cáo, bà H không chấp nhận phải trả nợ cho ông T, bà L vì toàn bộ số tiền vay được bà V cầm.

[1.2] Về phạm vi khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của ông T, bà L yêu cầu: Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây đối với bà H. Trường hợp không chấp nhận yêu

cầu trên thì yêu cầu đòi tiền gốc và lãi đối với Hợp đồng vay tiền ngày 02/08/2012 đối với bà H và bà V.

Tại đơn phản tố của bà H yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà L.

[1.3] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự giữa các bên xác lập ngày 02/08/2012; vì vậy, cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005; Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[1.4] Xét đơn đề nghị ngày 01/04/2019 của bà V: Ngày 04/4/2019, Toà án phúc thẩm nhận được đơn đề ngày 01/04/2019 của bà V yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà H phải trả toàn bộ số tiền nợ.

Xét bà V có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 15/11/2018; bà V không nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định nên bà V đã hết quyền kháng cáo. Theo phạm vi xét xử phúc thẩm thì Hội đồng xét xử chỉ xem xét những nội dung kháng cáo của các đương sự nộp đúng trình tự luật định. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung đơn đề nghị ngày 01/04/2019 của bà V.

[2] Về nội dung:

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

Năm 2011, bà H và bà V có vay chung khoản tiền 1.200.000.000 đồng của chị Tr; thế chấp bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà H tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây, bên nhận chuyển nhượng là chị Tr.Do chị Tr đòi tiền xây nhà, bà H và bà V vay tiền ông T, bà H để trả cho chị Tr.

Ngày 02/12/2011, ông T, bà L cho bà H, bà V vay chung số tiền 1.000.000.000 đồng (trong đó có 800.000.000 đồng tiền mặt giao trực tiếp cho hai

bà; 200.000.000 đồng gạt nợ từ chị Tr); các bên ký Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011 với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng (trong đó bao gồm 200.000.000 đồng ông T, bà L cho bà V vay riêng); lãi suất 04%/tháng. Bà H, bà V nhận tiền của ông T, bà L và dùng số tiền này trả cho bà Tr. Thế chấp bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà H tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây, bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà L, Hợp đồng được lập tại Phòng công chứng số 8 Thành phố Hà Nội ngày 02/12/2011.

Quá trình thực hiện Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011, bà V là người trả tiền lãi cho ông T, bà L mỗi tháng là 48.000.000 đồng x 7 tháng = 336.000.000 đồng với lãi suất 04%/tháng cả khoản tiền vay chung với bà H và khoản tiền bà V vay riêng

Ngày 02/08/2012, hai bên cùng thanh lý Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011(đã xé bỏ Hợp đồng) và làm Hợp đồng vay tiền mới ngày 02/08/2012; nội dung: Bà H và bà V vay của ông T và bà L số tiền 1.200.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 03%/tháng trả hàng tháng vào ngày mùng 2 hàng tháng; biện pháp bảo đảm là bà H giao cho ông T, bà L bản chính Giấy chứng nhận QSD nhà đất và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà H tại Số Z phố B, thị xã Sơn Tây để bảo đảm cho khoản vay chung của bà H và bà V là 1.000.000.000 đồng; bà V thế chấp 01 Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K và bà Th và 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Th với bà V và bà N để bảo đảm cho khoản vay riêng 200.000.000 đồng của bà V.

Tuy trong Hợp đồng vay tiền ngày 02/08/2012, bà H và bà V cùng ký nhận bên người vay số tiền 1.200.000.000 đồng; nhưng ông T, bà L đã xác nhận bà H, bà V vay chung số tiền 1.000.000.000 đồng. Lời xác nhận của ông T, bà L phù hợp với lời khai của người làm chứng là chị Tr; phù hợp với lời khai của bà V đối với số tiền lãi mà bà V đã trả trên số tiền gốc là 1.200.000.000 đồng. Khoản 200.000.000 đồng bà ông T, bà L và bà V đã xác nhận bà V đã trả xong. Vì vậy, có căn cứ xác định ngày 02/12/2011, ông T, bà L cho bà H, bà V vay chung số tiền 1.000.000.000 đồng và chuyển số tiền vay này sang Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012.

Sau khi các bên ký Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012, bà H và bà V không tiếp tục trả lãi từng tháng theo cam kết.

Tháng 4/2013, ông T, bà L tiến hành làm thủ sang tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà đất bà H đã thế chấp.

Ngày 31/5/2013, bà V trả cho ông bà 200.000.000 đồng tiền gốc là khoản nợ riêng của bà V; ông T, bà L đã trả cho bà V 01 Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K và bà Th và 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Th, bà V và bà N.

Bà H có văn bản gửi các cơ quan chức năng đề nghị dừng việc chuyển tên chủ sử dụng đất cho ông T, bà L. Quá trình cơ quan đăng ký QSD đất thị xã Sơn Tây giảiquyết đơn của bà H; ngày 14/06/2013, bà H có Đơn đề nghị các cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông T, bà L.

Ngày 17/6/2013, UBND thị xã Sơn Tây đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 720639, số vào sổ cấp GCN: CH00078 đứng tên chủ sử dụng là ông T và bà L.

Sau khi được Giấy chứng nhận QSD đất; ông T, bà L yêu cầu bà H bàn giao đất và tài sản trên đất hoặc bà H, bà V trả nợ gốc, lãi cho ông T, bà L nhưng không có kết quả.

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

[2.1.1]. Đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây: Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Các bên đều không có nhu cầu mua nhà đất và bán nhà đất; không thoả thuận về giá mua bán nhà; không chuyển tiền thanh toán mua bán nhà; việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/11/2011 chỉ là để bảo đảm cho khoản vay cùng ngày.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực".*Mặc dù các bên tự nguyện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quá trình ông T, bà L làm thủ tục chuyển tên trong Giấy chứng nhận QSD đất, bà H tự nguyện có đơn giải tỏa ngăn chặn giao dịch, nhưng sự tự nguyện thỏa thuận đó trái với quy định của pháp luật nên không được công nhận.

Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/12/2011 tại Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội giữa ông T, bà L với bà H là vô hiệu do giả tạo; nhằm che đậy cho Hợp đồng vay tiền cùng ngày. Do đó, giao dịch bị che giấu là Hợp đồng vay tiền vẫn có hiệu lực.

Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L về việc đòi tài sản là QSD đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 8, diện tích 43,7m^2 tại số X đường B, phường Q, thị xã Sơn Tây là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu: Hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 5210 HĐ/CC ngày 02/12/2011 của Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội, xét các bên đều không có nhu cầu và mục đích chuyển nhượng nhưng vẫn giao dịch nên án sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi và mức lỗi bằng nhau là có căn cứ. Ông T, bà L phải chi phí cho việc sang tên Giấy chứng nhận QSD đất với số tiền là 3.605.000 đồng, nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm bồi thường số tiền trên là: 3.605.000 đồng : 2 = 1.802.500 đồng. Như vậy, bà H phải bồi thường cho ông T, bà L số tiền 1.802.500 đồng.

[2.1.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn: về việc yêu cầu bà H, bà V phải trả toàn bộ tiền gốc và lãi theo Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H xác nhận có ký vào Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012 nhưng không được cầm tiền.Tại biên bản hòa giải ngày 26/9/2016, bà H đồng ý cùng bà V trả nợ cho ông T, bà L. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà H không đồng ý trả nợ và cho rằng người vay tiền ông T, bà L là bà V, chứ không phải là bà, bà V mới là người trực tiếp cầm tiền từ ông T, bà L.

Quá trình giải quyết vụ án, bà V xác nhận có ký vào Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012; bà và bà H cùng vay chung của ông T bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 22/8/2018, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm; bà V khai số tiền 1.000.000.000 đồng chỉ riêng bà H vay toàn bộ. Bà H thế chấp nhà đất của mình

cho ông T, bà L nên bà H phải có trách nhiệm trả nợ toàn bộ số tiền đó. Việc bà trả tiền lãi là do bà H nhờ bà trả lãi của 1.000.000.000 đồng của bà H vay, cộng cả khoản vay riêng của bà nên bà trả toàn bộ tiền lãi của số tiền 1.200.000.000 đồng trong thời gian từ ngày 02/12/2011 đến ngày 02/07/2012.

Mặc dù bà H có xuất trình Giấy biên nhận ngày 02/12/2011 của bà V có nội dung "*xác nhận có mượn của bà Nguyễn Thị H một bìa đỏ để thế chấp để thế chấp cho ông T, chị H vay một số tiền*", bà V xác nhận chữ ký trong Giấy chứng nhận này đúng là của mình. Bà V cũng xuất trình Giấy biện nhận tiền ngày 15/06/2011 của bà H có nội dung "*bà H xác nhận vay của chị Tr 1.833.000.000 đồng*", bà H xác nhận chữ ký trong Giấy biên nhận là của mình. Tuy nhiên, giấy bà V ký không rõ nội dung bà V vay bao nhiêu tiền của ông T, bà L; giấy của bà H ký không liên quan đến khoản vay của ông T, bà L.

Khi giao dịch vay tiền, bà H và bà V đều tỉnh táo, minh mẫn, có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, không bị lừa dối, ép buộc, cùng ký chung vào bên vay. Đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005. Bà H, bà V cùng công nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng vay tiền ngày 02/08/2012 với ông T, bà L là đúng. Hợp đồng vay tiền đảm bảo theo Điều 471 của Bộ luật dân sự 2005.

Vì vậy, án sơ thẩm buộc cả hai bà cùng có trách nhiệm trả nợ là có căn cứ. Do hai bà cùng vay chung, không xác định được mức vay cụ thể của mỗi bà nên cần buộc mỗi bà phải trả nợ một nửa số tiền gốc và lãi suất vay.

Về lãi suất: Khi giao dịch, các bên thỏa thuận mức lãi suất vay là 3%/tháng (36%/năm) là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự 2005. Bà H, bà V vay có lãi mà đến khi đến hạn không trả thì theo khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố.

Mức lãi suất cơ bản theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9,0%/năm (0,75%/tháng); lãi suất chậm trả 13,5%/năm (1,125%/tháng); thời gian chậm trả từ ngày 02/08/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/11/2018 là 75 tháng 13 ngày.

Cụ thể số tiền lãi như sau: 1.000.000.000đồng x 1,125% x 75 tháng và 13 ngày = 848.625.000 đồng.

Tổng cả gốc và lãi bà H và bà V phải trả cho ông T và bà L là: 1.000.000.000 đồng + 848.625.000 đồng = 1.848.625.000 đồng;

Trong đó mỗi bà H, bà V phải trả tiền nợ gốc, lãi là:1.848.625.000đồng : 2 = **924.312.500đồng** (*Chín trăm hai mươi tư triệu, ba trăm, mười hai nghìn, năm trăm đồng*)

Bà H phải trả cho ông T, bà L tiền nợ và tiền giải quyết Hợp đồng vô hiệu là: **924.312.500 đồng** +1.802.500 đồng = **926.115.000** đồng.(*Chín trăm hai mươi sáu triệu, một trăm mười lăm nghìn đồng*)

[2.1.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Như nhận định trên, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/12/2011 tại Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội giữa ông T, bà L với và bà H là vô hiệu do giả tạo, nhằm che đậy cho khoản vay tiền giữa hai bên.

Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với ông T, bà L đối với nhà đất tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây và hủy việc sang tên trong Giấy chứng nhận QSD đất của UBND thị xã Sơn Tây cho ông T, bà L đối với thửa đất tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây là có căn cứ.

Do vụ án được thụ lý giải quyết trước ngày 01/7/2016, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận QSD đất ngày 17/6/2013 của UBND thị xã Sơn Tây cấp đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 08, diện tích 43,7m^2 tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây cho ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L là đúng thẩm quyền.

[2.1.4] Đối với Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2011 giữa ông T, bà L với bà H, bà V và khoản tiền trả lãi trước ngày 02/08/2012 các bên đã thanh lý và không yêu cầu Tòa án giải quyết nênTòa án không xem xét.

[2.1.5] Xét kháng cáo của ông T, bà L: Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà L về: công nhận Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất mà ông T, bà L đã được cấp; bác yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bà H phải trả nhà đất tại số X đường B, thị xã Sơn Tây cho ông T, bà L; buộc bà H phải trả toàn bộ cả gốc và lãi khoản tiền trên.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T, bà L không đồng ý tính lại lãi suất bà V và bà H đã trả từ 02/12/2011 đến 02/07/2012, bản án sơ thẩm không giải quyết vấn đề này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[2.1.6] Xét kháng cáo của bà H: Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H là buộc bà V trả toàn bộ số tiền trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự mà cần giữ nguyên các nội dung trên của án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do bị bác một phần yêu cầu khởi kiện nên ông T, bà L mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự tương ứng với phần yêu cầu đòi nhà không được chấp nhận. Ông T, bà L phải chịu án phí 200.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố của bà H được Toà án chấp nhận; tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T, bà L mỗi người phải chịu là 400.000 đồng;

Do yêu cầu phản tố được chấp nhận, nên bà H không phải nộp án phí phản tố. Bà H phải chịu án phí phần tiền phải thanh toán nợ gốc, lãi cho ông T, bà L. Tuy nhiên, bà H sinh năm 1957, năm nay đã trên 60 tuổi; do vậy, căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 thì bà H thuộc diện người cao tuổi được miễn nộp án phí dân sự. Án sơ thẩm buộc bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng với các quy định trên.

Bà V phải chịu án phí phần tiền phải thanh toán nợ gốc, lãi cho ông T, bà L với số tiền phải thanh toán là 924.312.500 đồng; án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + (124.312.500 đồng x 3%) = 39.730.000 đồng

Do vậy, cần sửa về án phí của án sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vìcác lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 122, 129, 137, 471, 474, 476 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/12/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội;
- Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Quang T, bà Tạ Thị L và bà Nguyễn Thị H.

Sửa bản án số: 07 ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, xử cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L về việc đòi tiền cho vay đối với bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị V.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L số tiền **926.115.000đồng**.(*Chín trăm hai mươi sáu triệu, một trăm mười lăm nghìn đồng*); trong đó trả nợ Hợp đồng vay tiền ngày 02/8/2012 là 924.312.500 đồngvà bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 1.802.500 đồng.

2.2. Buộc bà Lương Thị V phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L số tiền **924.312.500 đồng** (*Chín trăm hai mươi tư triệu, ba trăm, mười hai nghìn, năm trăm đồng*)

3. Chấp nhận đơn phản tố của bà Nguyễn Thị H đối với ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5210 HĐ/CC ngày 02/12/2011 của Phòng Công chứng số 8, Thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị H với ông Hoàng Quang T, bà Tạ Thị L đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 08, diện tích 43.7m^2 tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây vô hiệu do giả tạo.

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 720639 ngày 17/6/2013 của UBND thị xã Sơn Tây cấp thửa đất số 116, tờ bản đồ số 08, diện tích 43.7m^2 tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây cho ông Hoàng Quang T và bà Tạ Thị L.

3.3. Bà Nguyễn Thị H có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 08, diện tích 43.7m^2 tại Số Z phố B, phường Q, thị xã Sơn Tây theo quy định của pháp luật.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của cácbên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1.1. Ông Hoàng Quang T, bà Tạ Thị L mỗi người phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0001357 ngày 27/10/2014; 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0001358 ngày 27/10/2014; 200.000 đồng theo Biên lai số 0008678 ngày 16/9/2015; 200.000 đồng theo Biên lai số 0008679 ngày 16/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây.

5.1.2. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 0008600 ngày 08/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây.

5.1.3. Bà Lương Thị V phải chịu 39.730.000 đồng *(Ba mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi nghìn đồng).*

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông Hoàng Quang T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đó nộp tại biên lai số 0007679 ngày 26/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây.

Hoàn trả bà Tạ Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đó nộptại biên lai số 0007680 ngày 26/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đó nộptại biên lai số 0007683 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây.

6. Về thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp. Hà Nội;*
- *TAND thị xã Sơn Tây;*
- *Chi cục THADS thị xã Sơn Tây;*
- *Lưu HS.*

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

Nguyễn Thu Hồng