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: 151/2018/DS-PT
Ngày 25, 26 - 6 - 2018
V/v: Tranh chấp đòi nhà, đất và đòi 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: Ông Đỗ Quảng Oai
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy
Bà Trần Thị Thu Nam

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thùy Trang - Cán bộ Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội

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

Ngày 25, 26 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2017/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2018 về việc Tranh chấp đòi nhà, đất và đòi tài sản.

Do Bản án sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân quận Đống Đa kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2018/QĐXX-PT ngày 23 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Bích Yến sinh năm 1959

Cư trú tại: số 155 Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Yến: Luật sư Phạm Kim Sơn - Công ty Luật hợp danh Vinh Đức, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Văn Bách sinh năm 1953
Bà Phạm Thị Bắc sinh năm 1954

Đều cư trú tại: số 84 ngõ 886 đường Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

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

+ Anh Ngô Khắc Đảm sinh năm 1979
+ Chị Nguyễn Thị Hồng Ngọc sinh năm 1984
+ Cháu Ngô Mỹ Duyên sinh năm 2005
+ Cháu Ngô Mỹ Linh sinh năm 2007

(Cháu Duyên và cháu Linh do anh Đảm, chị Ngọc là người đại diện theo quy định của pháp luật)

Đều cư trú tại: số 84 ngõ 886 đường Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc, cháu Duyên, cháu Linh ủy quyền cho chị Ngô Thị Hảo sinh năm 1991; Cư trú tại: phòng 507, tòa nhà Á Châu JSC số 25 Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2017.

- Bà Nguyễn Thị Bích Oanh sinh năm 1962

Cư trú tại: số 53 Hàng Than, phường Trung Trực, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Bà Oanh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bích Yến theo Giấy ủy quyền ngày 25/07/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Yến trình bày: Ngày 22/01/2009 bà mua nhà của ông Bách, bà Bắc tại số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội.

Giá mua bán hai bên thỏa thuận 1.800.000.000 đồng. Hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458/2009 ngày 22/01/2009 tại Phòng công chứng số 4 Hà Nội, bà đã trực tiếp trả cho ông Bách, bà Bắc 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn), ông Bách và bà Bắc đã viết giấy biên nhận tiền ngày 22/01/2009.

Ông Bách, bà Bắc xin bà cho ở lại 03 tháng với mục đích nếu ông bà vay được tiền ngân hàng thì sẽ mua lại nhà, đất đã bán lại cho bà Yến. Vì là người cùng làng quen biết nên bà đồng ý cho ông Bách, bà Bắc ở lại. Việc cho ông Bách, bà Bắc ở lại hai bên đã cam kết ngày 22/01/2009.

Thực tế bà mua nhà của ông Bách, bà Bắc chứ không phải là ông Bách, bà Bắc vay tiền bà rồi làm hợp đồng mua nhà để làm tin như ông Bách, bà Bắc trình bầy. Sở dĩ có nội dung cam kết cho ông bà Bách, Bắc: "Kể từ ngày ký hợp đồng mua bán cho bà Yến thời hạn trong 02 tháng kể từ ngày 22/01/2009 ông, bà Bách có nhu cầu vay vốn ngân hàng, bà Yến tạo mọi điều kiện cho ông, bà Bách để vay vốn ngân hàng bằng tài sản thế chấp là nhà và đất đã bán cho bà Yến, mục đích của việc vay vốn ngân hàng là để ông, bà Bách có tiền mua lại nhà và đất đã bán cho bà Yến theo hợp đồng công chứng ngày 22/01/2009.

Đến ngày 22/04/2009 mà ông, bà Bách không vay được ngân hàng thì ông, bà Bách phải chịu lãi suất của ngân hàng 01 tháng của 03 tháng trên và ông, bà Bách bàn giao nhà cho bà Yến và không đòi hỏi bất cứ một lý do nào khác" là bà vẫn có nhã ý bán lại nhà cho ông, bà Bách.

Đến tháng 4/2009 vợ chồng ông Bách, bà Bắc không có khả năng vay được tiền ngân hàng nên có đề nghị bà cho vay 600.000.000 đồng, hai bên đã lập bản cam kết để vay tiền ngày 15/04/2009 do ông Bách viết và có ký nhận của ông Bách, bà

Bắc. Nhưng từ đó đến nay ông Bách, bà Bắc không trả tiền vay và trả nhà, đất cho bà. Bản cam kết vay tiền ngày 15/4/2009 do bà soạn thảo sau đó ông Bách viết lại nguyên văn và hai bên ký vào văn bản này có sự chứng kiến của chị Nguyễn Đan Tâm là cháu họ của bà Bắc. Việc giao nhận tiền do bà là người trực tiếp giao cho ông, bà Bách nhận đủ 600.000.000 đồng. Ông, bà Bách nói vay để mua nhà, đất khác và trả lại nhà, đất đã bán cho bà theo hợp đồng số 458 ngày 22/01/2009.

Yêu cầu trả lại nhà theo hợp đồng mua bán nhà, đất và trả lại tiền vay của bà với vợ chồng ông Bách, bà Bắc đã được chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần nhưng không có kết quả. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Bách, bà Bắc trả lại nhà đất tại số 2 ngách 36 ngõ 159 phố Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội theo Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 22/01/2009 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội và số tiền vay là 600.000.000 đồng tại giấy vay nợ ngày 15/04/2009 do ông Bách viết.

Với số tiền ông Bách, bà Bắc vay của bà 600.000.000 đồng bà không yêu cầu trả lãi quá hạn.

Ngoài các vấn đề trên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

* Tại bản tự khai và các ý kiến tiếp theo tại tòa, bị đơn Ngô Công Bách và bà Phạm Thị Bắc trình bày:

Việc bà Yến kiện yêu cầu ông, bà trả lại nhà đất theo hợp đồng công chứng số 458 ngày 22/01/2009 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội, ông bà khẳng định không bán diện tích nhà đất đó cho bà Yến. Vì việc mua bán nhà với bà Yến xuất phát từ việc ông, bà vay của ngân hàng 1.500.000.000 đồng từ tháng 8/2006, do chậm trả tiền gốc kỳ 01 của ngân hàng và ông bà xin khất nợ ngân hàng nhưng ngân hàng không chấp nhận, nên ông bà vay của bà Oanh (bà Oanh là em gái của bà Yến) số tiền 800.000.000 đồng. Lãi xuất 300.000.000 đồng/tháng và chỉ thỏa thuận với nhau không ghi trên giấy tờ.

Việc vay có giấy tờ viết tay ngày 20/10/2008 với tiêu đề " Biên bản bán nhà của gia đình bà Bắc", giấy này do anh Quân cán bộ ngân hàng VIBank đọc cho ông Bách viết, có chị Thủy là cán bộ ngân hàng làm chứng. Sau khi viết xong ông, bà và chị Thủy, anh Quân cùng ký vào. Ông, bà vay tiền của chị Oanh để trả nợ cho Ngân hàng VIBank chi nhánh Thăng Long 217 Giảng Võ, Hà Nội.

Sau này do ông bà không vay được tiền ngân hàng để trả nợ cho bà Oanh, bà Yến nên bà Oanh, bà Yến đã yêu cầu ông bà làm hợp đồng mua bán nhà. Ngày 06/11/2008 ông, bà và bà Oanh, bà Yến đã tiến hành hợp đồng mua bán nhà tại văn Phòng công chứng số 4 Lê Văn Lương. Hợp đồng số 2036 ngày 06/11/2008. Hai bên đã tiến hành làm hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội. Giá mua bán 300.000.000 đồng thực chất giá mua bán là 1.000.000.000 đồng và bà Yến đã trả đủ tiền cho ông, bà. Việc mua bán đã xong không có tranh chấp gì. Hiện này bà Yến đang quản lý diện tích này.

Còn hợp đồng công chứng số 458 ngày 22/01/2009 ký tại văn Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội với nội dung hợp đồng bên bán nhà, đất là ông, bà và bên mua là bà Yến, nhưng thực chất là trừ vào tiền vay của bà Oanh 800.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 800.000.000 đồng là 300.000.000 đồng.

Về số tiền ghi trong hợp đồng công chứng số 2036 ngày 06/11/2008 với giá trị 300.000.0000, số tiền này là số tiền lãi của số tiền 800.000.000 đồng ông, bà vay của bà Oanh. Số tiền 300.000.000 đồng này được tính trừ vào số tiền mua bán, nhà đất của hợp đồng số 458 ngày 11/01/2009 ký tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

Khoảng tháng 12/2008 bà Yến trực tiếp mang đến cho ông bà vay 200.000.000 đồng không lãi; ngày 22/01/2009 bà Yến cho ông, bà vay 500.000.000 đồng, lãi suất là 200.000.000 đồng (thực tế nhận 300.000.000 đồng + lãi 200.000.000 đồng = 500.000.000 đồng)

Tổng cộng gồm: 800.000.000 đồng + 300.000.000 đồng + 200.000.000 đồng + 500.000.000 đồng = 1.800.000.000 đồng.

Việc bà Yến, bà Oanh cho ông, bà vay với lãi suất cao ông, bà không có tài liệu chứng minh gì. Vì tin tưởng bà Yến, bà Oanh nên hai bên không viết giấy vay nợ số tiền 1.800.000.000 đồng.

Đến ngày 22/01/2009 ông, bà và bà Yến làm hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại tại số 475, tổ 19 Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội có "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AK 626855 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội cấp ngày 27/9/2007 đứng tên ông, bà. Hợp đồng công chứng số 458 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội với nội dung:

Nhà ở: diện tích sử dụng 115,7 m^2

Đất: Đất sử dụng riêng 49,5 m^2

Đất vườn liền kề 37,3 m^2

Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.800.000.000 đồng.

Nay trước yêu cầu đòi nhà của bà Yến, ông bà khẳng định không có mục đích bán nhà cho bà Yến, mà chỉ làm giấy cam kết ngày 22/01/2009 với bà Yến, bà Oanh để làm tin để bà Yến, bà Oanh cho ông bà vay tiền trả nợ ngân hàng.

Tại giấy biên nhận ngày 22/01/2009 ông, bà có viết đã nhận đủ số tiền của bà Nguyễn Thị Bích Yến là số tiền bán nhà. Tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng. Thực chất là ông bà không bán nhà và đất cho bà Yến theo hợp đồng số 458 ngày 22/01/2009 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội. Lý do không bán cho bà Yến đã được thể hiện trong bản cam kết ngày 22/01/2009 trong đó có nội dung sau: "Kể từ ngày ký hợp đồng mua bán cho bà Yến thời hạn trong hai tháng kể từ ngày 22/01/2009 ông, bà Bách có nhu cầu vay vốn ngân hàng, bà Yến tạo mọi điều kiện cho ông, bà Bách vay vốn ngân hàng bằng tài sản thế chấp là nhà và đất đã bán cho bà Yến, mục đích của việc vay vốn ngân hàng là để ông, bà Bách có tiền mua lại nhà và đất đã bán cho bà Yến theo hợp đồng công chứng ngày 22/01/2009. Đến ngày 22/04/2009 mà ông Bách không vay được ngân hàng thì ông, bà Bách phải chịu lãi suất của ngân hàng 01 tháng của 03 tháng trên và ông, bà Bách bàn giao nhà cho bà Yến và không đòi hỏi bất cứ một lý do nào khác". Ông bà đã thực hiện theo đúng nội dung của bản cam kết trên yêu cầu bà Yến cùng ông, bà thế chấp nhà và đất trên tại ngân hàng để vay tiền và trả cho bà Yến nhưng bà Yến không thực hiện. Do vậy ông, bà không vay được ngân hàng vì sổ đỏ bản chính bà Yến giữ.

Đến ngày 15/04/2009 giữa ông, bà và bà Yến lại có bản cam kết vay tiền. Trong bản cam kết này ông bà ghi vay của bà Yến 600.000.000 đồng. Thời gian vay

là 01 tháng kể từ ngày 15/04/2009 đến ngày 15/05/2009. Trong bản cam kết này không thể hiện việc phải trả lãi suất cho bà Yến, nhưng thực tế ông bà vay 400.000.000 đồng và trả tiền lãi là 200.000.000 đồng. Tại bản cam kết vay tiền này có chữ ký của chị Nguyễn Đan Tâm là người làm chứng. Việc nhận tiền cụ thể như sau: Ông Bách nhận 250.000.000 đồng còn chị Tâm nhận hộ 150.000.000 đồng. Bản cam kết vay tiền này do bà Yến soạn thảo, sau đó ông Bách chép lại nguyên văn và phải như vậy thì bà Yến mới cho vay tiền. Số tiền này chưa trả cho bà Yến.

Nay bà Yến yêu cầu trả nhà theo hợp đồng 22/01/2009 và trả tiền vay ông, bà đề nghị tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

Ông, bà đề nghị được chốt lại số tiền vay có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Yến là 1.800.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền vay sau, tổng cộng là 2.200.000.000 đồng. Ông, bà sẽ có trách nhiệm trả cho bà Yến và phía bà Yến có nghĩa vụ phải trả lại sổ đỏ cho ông, bà.

Ngoài các yêu cầu trên ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

* Tại bản tự khai và các ý kiến trình bày tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị Bích Oanh: Nhất trí với lời trình bày của bà Yến. Trước đây bà và ông Bách, bà Bắc có giao dịch mua bán và vay nợ nhưng hai bên đã giải quyết với nhau xong không có liên quan gì nữa. Trước đây bà Oanh có cho ông Bách, bà Bắc vay 1.200.000.000 đồng và ông, bà đồng ý bán một phần nhà cho bà Oanh, hai bên có viết giấy tay mua bán nhà. Sau đó ông Bách và bà Bắc đã trả tiền nên bà cũng nhất trí không mua nhà nữa và trả lại giấy mua bán nhà cho ông Bách, bà Bắc.

- Ý kiến của anh Ngô Khắc Đảm và chị Nguyễn Thị Hồng Ngọc: Quá trình vay mượn tiền và giao dịch mua bán nhà giữa bố, mẹ tôi và bà Yến chúng tôi không biết, không tham gia. Nhưng chúng tôi khẳng định bố, mẹ chúng tôi không bán nhà cho bà Yến là sự thật. Anh Đảm, chị Ngọc nhất trí với ý kiến trình bày của ông Bách, bà Bắc. Anh Đảm, chị Ngọc đề nghị tòa tòa án giải quyết xác định hợp đồng công chứng số 458 ngày 22/01/2009 bị vô hiệu do giả tạo, văn bản bản công chứng này không hợp lệ. Ngoài ra bà Yến đã không thực hiện theo đúng bản cam kết ngày 22/01/2009.

- Ngày 31/10/2017 tại Tòa chị Nguyễn Đan Tâm là người làm chứng trình bày: Tôi chỉ là người làm chứng về bản cam kết vay tiền ngày 15/04/2009 có nội dung là: "Ông Bách và bà Bắc vay của chị Yến 600.000.000 đồng và hẹn trong 30 ngày kể từ ngày 25/04/2009 đến 15/05/2009 sẽ hoàn trả", tôi có ký vào bản cam kết đó. Sau khi ký bản cam kết, bà Yến có đưa luôn cho ông Bách và bà Bắc 250.000.000 đồng và 05 ngày sau tôi có đến gặp chị Yến để lấy hộ ông Bách, bà Bắc 150.000.000 đồng. Còn 200.000.000 đồng còn lại, bà Yến có đưa cho ông Bách, bà Bắc hay không tôi không biết.

Sau thời gian tôi có ký làm chứng trong việc ông Bách, bà Bắc vay của chị Yến 600.000.000 đồng (tôi không nhớ rõ ngày tháng), tôi được xem giấy vay nợ giữa ông Bách, bà Bắc với bà Yến là 2.400.000.000 đồng. Sau đó ông Bách, bà Bắc có nhờ tôi nói lại với bà Yến là ông, bà sẽ trả trước cho chị Yến 2.200.000.000 đồng và nợ lại 200.000.000 đồng. Tôi có lên nói lại ý kiến của ông Bách, bà Bắc với bà Yến nhưng

bà Yến bảo bây giờ không lấy tiền mà chỉ lấy nhà, cô về nói giúp tôi bây giờ tôi đưa thêm 600.000.000 đồng nữa để cho anh Đảm mua chỗ ở khác và bàn giao nhà cho bà Yến.

* Tại Bản án số 24/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã xử:

- Xác nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/1/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội của bà Yến đối với ông Bách, bà Bắc tại số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội và bản cam kết ngày 22/1/2009.

- Chấp nhận yêu cầu đòi nhà số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458.2009/HĐMBNĐ ngày 22/1/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội của bà Yến đối với ông Bách, bà Bắc.

- Chấp nhận yêu cầu đòi nợ của bà Yến đối với ông Bách, bà Bắc theo bản cam kết ngày 15/4/2009.

Buộc ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc, cháu Duyên, cháu Linh (do anh Đảm, chị Ngọc là người đại diện theo pháp luật) phải trả toàn bộ nhà số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458.2009/HĐMBNĐ ngày 22/1/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội và bản cam kết ngày 22/1/2009 cho bà Yến (đã được cơ quan thi hành án thi hành theo quyết định số 42/QĐ-THA ngày 19/9/2012).

- Buộc ông Bách, bà Bắc phải trả cho bà Yến 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) vay nợ theo "Bản cam kết để vay tiền" ngày 15/4/2009

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Yến không yêu cầu ông Bách và bà Bắc trả lãi của số tiền vay 600.000.000 đồng.

- Bác yêu cầu của ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc, cháu Duyên, cháu Linh (do anh Đảm, chị Ngọc đại diện) đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/1/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự .

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, lãi suất do chậm thanh toán và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Không đồng ý với quyết định bản án, ngày 12/12/2017 ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc có đơn kháng cáo với nội dung:

+ Theo ông Bách, bà Bắc thì ông bà vay số tiền 1,8 tỷ đồng và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/01/2009 tại Phòng công chứng số 4 là do bà Yến yêu cầu, mục đích để đảm bảo cho khoản vay 1,8 tỷ đồng. Điều này thể hiện rõ ở bản cam kết ngày 22/01/2009 giữa các bên và giá trị chênh lệch thực tế hiện nay của ngôi nhà. Việc vay nợ gia đình ông, bà chỉ nhận được 400 triệu đồng, còn 200 triệu đồng bà Yến giữ lại coi là tiền lãi. Đề nghị Tòa phúc thẩm tuyên bà Yến trả nhà tôi và tôi trả nợ cho bà Yến.

+ Theo anh Đảm, chị Ngọc thì việc nguyên đơn đòi nhà và đòi nợ đối với bố

mẹ anh chị, anh chị không tham gia giao dịch chuyển nhượng hay vay nợ giữa bố mẹ anh chị với bà Yến nhưng anh chị được biết không có việc chuyển nhượng mà là việc vay nợ giữa bố mẹ anh với bà Yến và bà Yến buộc bố mẹ anh chuyển nhượng nhà đất cho bà Yến. Đề nghị Tòa phúc thẩm tuyên bà Yến trả nhà cho gia đình anh vì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/01/2009 tại Phòng công chứng số 4 là giao dịch giả tạo che đậy việc vay nợ giữa bố, mẹ anh với bà Yến.

- Ngày 25/12/2017 Viện Kiểm sát nhân dân quận Đống Đa có quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 22/01/2009 giữa vợ chồng ông Bách, bà Yến là giả tạo mục đích để đảm bảo cho khoản vay 1,8 tỷ đồng. Điều này thể hiện rõ ở bản cam kết ngày 22/01/2009 giữa các bên và giá trị chênh lệch thực tế hiện nay của ngôi nhà.

Về án phí: do không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của bà Yến nên bà Yến phải chịu án phí theo qui định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Quyết định kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn và trách nhiệm của nguyên đơn phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Yến khẳng định: Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Bách, bà Bắc với bà Yến là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã cho bên bán ở nhờ trong vòng 03 tháng. Việc chuyển nhượng đã tuân thủ đầy đủ các qui định của pháp luật.

Việc bà Yến cho ông Bách, bà Bắc vay 600 triệu đồng đã có giấy vay nợ, chứng cứ đã rõ ràng.

Đề nghị hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

* 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: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội rút một phần nội dung của kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, giữ và bổ sung nội dung về án phí và khẳng định: Vụ án có hai quan hệ pháp luật, một là đòi nhà tương ứng với án phí không giá ngạch và quan hệ pháp luật đòi nợ tương ứng với án có giá ngạch. Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị áp dụng Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 miễn án phí cho ông Bách, bà Bắc vì ông bà đã trên 60 tuổi.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội khẳng định không nhất trí với nội dung kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện Kiểm sát nhân dân quận Đống đa cho rằng giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Bách, bà Bắc với bà Yến là giả tạo (nên tại phiên tòa Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội rút phần kháng nghị về nội dung này), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh đầy đủ về giá cả giao dịch nhà, đất có tranh chấp tại thời điểm các bên chuyển nhượng thông qua hồ sơ vay tín dụng, thông qua hội đồng định giá hay cơ quan chuyên môn nên đề

nghị: Hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo qui định của pháp luật.

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 nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 10/8/2009, yêu cầu kèm theo các tài liệu liên quan của nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp đòi nhà, đất và đòi tài sản (đòi tiền vay nợ).

[2] Xét kháng cáo của ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc:

[2.1] Nhà đất tại số 475 tổ 19, Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách, 36 tổ 19) phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội là của ông Ngô Văn Bách và bà Phạm Thị Bắc, diện tích đất 155,6m^2 được Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất Thành phố Hà Nội cấp ngày 27/9/2007.

Ông Ngô Văn Bách và Bà Phạm Thị Bắc đã dùng tài sản nhà, đất trên thế chấp vay ngân hàng, cụ thể:

Theo "Giấy nhận nợ tiền vay ngân hàng" thì ông Ngô Văn Bách và bà Phạm Thị Bắc có vay ngân hàng VPBank số tiền 1,2 tỷ đồng ngày 28/9/2007 mục đích để mua nhà, đất tại 412, Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội và 300 triệu đồng ngày 22/11/2007 để xây nhà tại số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội. Hai khoản vay tổng cộng là 1,5 tỷ đồng và tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất số 475 tổ 19, Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội đứng tên ông Bách, bà Bắc.

Do không thực hiện được trách nhiệm trả nợ và theo ông Bách, bà Bắc cũng như các tài liệu thể hiện trong hồ sơ, do nợ xấu nên ngân hàng không cho ông Bách, bà Bắc tiếp tục vay tiền tại ngân hàng (với tài sản thế chấp trên) để đáo nợ.

Ngày 06/11/2008 ông Bách, bà Bắc đã chuyển nhượng một phần diện tích nhà, đất gồm: 30m^2 đất ở và 38,8m^2 đất vườn liền kề (tổng cộng là 68,8m^2) kèm theo ngôi nhà 03 tầng với giá thỏa thuận là 01 tỷ đồng theo Hợp đồng số 2036.2008 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị Yến. Ông Bách, bà Bắc sau khi thanh toán nợ với ngân hàng đã nhận lại "sổ đỏ" và bà Yến đã sang tên trước bạ phần diện tích nhận chuyển nhượng của ông Bách, bà Bắc ngày 17/12/2008. Các bên thống nhất việc mua bán phần nhà đất này với giá cả thỏa thuận và hoàn toàn tự nguyện, không có tranh chấp gì trong việc chuyển nhượng này.

Phần diện tích còn lại của thửa đất gồm: 49,5m^2 đất ở và 37,7m^2 đất vườn liền kề (tổng cộng là 87,2m^2) kèm theo phần nhà còn lại của ngôi nhà 3 tầng và một ngôi nhà 5 tầng đang xây dở (theo ông Bách, bà Bắc mới xây xong phần thô, chưa hoàn thiện) ông Bách, bà Bắc chuyển nhượng nốt cho bà Yến với giá thỏa thuận 1,8 tỷ đồng. Hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/01/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội. Bà Yến đã sang tên toàn bộ diện tích nhà, đất (sau hai lần nhận chuyển nhượng)

tại số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội ngày 23/6/2009.

Ngoài hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/01/2009 giữa ông Bách, bà Bắc và bà Yến, hai bên còn lập các văn bản phản ánh nội dung xác nhận việc chuyển nhượng, gồm:

- "Giấy biên nhận tiền" ngày 22/01/2009 có nội dung ông Bách, bà Bắc xác nhận đã nhận đủ 1,8 tỷ đồng tiền chuyển nhượng nhà, đất do bà Yến thanh toán.

- "Bản cam kết" ngày 22/01/2009 ngoài việc nêu lại việc chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên, còn có nội dung: "Kể từ ngày ký hợp đồng mua bán cho bà Yến thời hạn trong hai tháng kể từ ngày 22/01/2009 ông bà Bách có nhu cầu vay vốn ngân hàng, bà Yến tạo mọi điều kiện cho ông bà Bách vay vốn ngân hàng bằng tài sản thế chấp là nhà và đất đã bán cho bà Yến, mục đích của việc vay vốn ngân hàng là để ông bà Bách có tiền mua lại nhà và đất đã bán cho bà Yến theo hợp đồng công chứng ngày 22/01/2009. Đến ngày 22/04/2009 mà ông Bách không vay được ngân hàng thì ông bà Bách phải chịu lãi suất của ngân hàng 01 tháng của 03 tháng trên và ông bà Bách, Bắc bàn giao nhà cho bà Yến và không đòi hỏi bất cứ một lý do nào khác". Văn bản này ngoài chữ ký của hai bên còn có chữ ký của người làm chứng bà Trịnh Thị Anh Tuấn.

Bà Tuấn là hàng xóm của ông Bách, bà Bắc. Bà Tuấn xác nhận chữ ký và xác nhận có nội dung trên.

Tại "Biên bản lấy lời khai" ngày 21/9/2010 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, bà Tuấn cho biết:

Bản cam kết do bà Tuấn tự soạn thảo về nội dung đúng theo ý chí nguyện vọng của bà Bắc và ông Bách. Sau khi soạn thảo xong bà Bắc, ông Bách và bà Yến đã nhất trí và cũng ký kết vào bản cam kết này là hoàn toàn tự nguyện... Sau khi ký bản cam kết này thì bà được biết ông Bách, bà Bắc không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận của bản cam kết. Ông Bách, bà Bắc không thể vay được ngân hàng nào ở thời điểm đó vì đã có dư nợ xấu tại ngân hàng và đã bị đưa lên mạng để thông báo cho các ngân hàng trong toàn quốc biết.

...Trước khi bà Bắc, ông Bách bán nhà cho bà Yến ông, bà đã nhờ bà Tuấn vay tiền ngân hàng nhưng vì có dư nợ xấu nên không vay được do vậy ông bà Bách, Bắc có giao bán nhà và cũng nhờ bà Tuấn môi giới để bán nhà, bà Tuấn đã gọi khách đến hai bên đã thỏa thuận mua bán với nhau với giá 1,7 tỷ đồng và cùng thống nhất về nội dung giống như bản cam kết với bà Yến. Nhưng sau đó bà Bắc lại thôi không bán nữa với lý do là giá thấp. Sau khoảng mười hôm thì bà Bắc, ông Bách bán nhà cho bà Yến với giá 1,8 đồng và bà Bắc nhờ bà Tuấn làm bản cam kết ngày 22/01/2009 cho hai bên.

- "Bản cam kết để vay tiền" ngày 15/4/2009 có nội dung vợ chồng ông Bách, bà Bắc vay của bà Yến 600 triệu đồng và hẹn đến ngày 15/5/2009 sẽ hoàn trả cho bà Yến. Nếu đến hẹn không trả được thì ông bà sẽ tự động di chuyển khỏi ngôi nhà đã bán cho bà Yến theo hợp đồng công chứng mua bán nhà số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/01/200, nếu không bà Yến sẽ cho người khuân đồ đạc ra khỏi nhà...

Văn bản này ngoài chữ ký của hai bên còn có chữ ký của người làm chứng là bà Nguyễn Đan Tâm. Bà Tâm xác nhận chữ ký và xác nhận có việc vay nợ trên.

Tại phiên tòa, ông Bách, bà Bắc xác nhận: Giữa ông bà không có mâu thuẫn gì với bà Tuấn và ông bà có nhờ bà Tuấn viết văn bản cam kết ngày 22/01/2009 nêu trên. Bà Nguyễn Đan Tâm là cháu của ông Bách, bà Bắc.

Với các nội dung và căn cứ trên bà Yến khởi kiện đòi nhà, đòi tiền đối với ông Bách, bà Bắc. Sau khi có bản án phúc thẩm số 81/2011/DSPT ngày 27/4/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đòi tiền của bà Yến, ngày 19/9/2012 cơ quan Thi hành án quận Đống Đa đã ra Quyết định cưỡng chế bàn giao nhà đất tại địa chỉ số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội cho bà Yến.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 20/2015/DS-GĐT ngày 17/9/2015 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 81/2011/DSPT ngày 27/4/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2010 /DSST ngày 21, 22/10/2010 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Tòa án nhân dân quận Đống Đa: Sau khi xem xét, xét xử lại do các bên không có chứng cứ gì khác nên Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã xử chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đòi tiền của bà Yến đối với ông Bách, bà Bắc và sau đó ông Bách, bà Bắc có đơn kháng cáo.

Theo kháng cáo của ông Bách, bà Bắc và các con thì giao dịch giữa ông bà Bách với bà Yến là việc vay nợ, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất công chứng số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/01/2009 là để đảm bảo cho khoản vay 1,8 tỷ đồng.

Xét thấy, qua nhiều cấp xét xử ông bà Bách không có một tài liệu chứng cứ nào thể hiện có việc vay nợ giữa ông, bà với bà Yến trong giao dịch chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Tại phiên tòa hôm nay, ông Bách, bà Bắc cũng xác định không có tài liệu gì khác ngoài các tài liệu đã cung cấp trước đó cho tòa án.

Ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc cho rằng: Việc vay nợ được thể hiện trong bản cam kết ngày 22/01/2009 trong đó có nội dung phản ánh có việc vay nợ với bà Yến và ông, bà đã thực hiện theo đúng nội dung của bản cam kết trên yêu cầu bà Yến cùng ông, bà thế chấp nhà và đất tại ngân hàng để vay tiền và trả cho bà Yến, nhưng bà Yến không thực hiện do vậy ông bà không vay được ngân hàng để chuộc lại nhà, đất đã bán cho bà Yến.

Xét thấy, nội dung trong bản cam kết trên thể hiện:

- Ông bà Bách đã bán nhà cho bà Yến;
- Bà Yến để ông bà Bách ở lại 03 tháng tại nhà đất đã bán, cho ông bà dùng nhà, đất vay ngân hàng để có tiền chuộc lại nhà;
- Sau 03 tháng nếu không thực hiện được việc chuộc lại nhà thì ông Bách, bà Bắc trả lại nhà cho bà Yến vô điều kiện.

Thực chất việc ông, bà Bách không vay được tiền của ngân hàng là do ông, bà Bách đang nợ xấu (như xác nhận của ông Bách, bà Bắc tại phiên tòa và các tài liệu liên quan có trong hồ sơ) nên ngân hàng không cho ông Bách, bà Bắc vay tiền. Do đó ông Bách, bà Bắc không thực hiện được việc chuộc lại nhà trong thời gian các bên tự nguyện thỏa thuận mà không thuộc lỗi của bà Yến.

Việc thỏa thuận chuộc lại nhà của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, có thiện chí của bà Yến và không trái với qui định tại Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2015) về việc Chuộc lại tài sản đã bán. Nội dung này không trái pháp luật và không phản ánh có việc vay nợ như ông, bà Bách đã trình bầy.

Về nội dung kháng cáo của ông Bách, bà Bắc cho rằng có sự chênh lệch giá trong việc chuyển nhượng nhà, đất. Xét thấy:

Nhà, đất có nguồn gốc ban đầu của ông Bách, bà Bắc được chia làm 02 diện tích trong cùng một thửa đất.

Ngày 06 tháng 11 năm 2008 ông Bách, bà Bắc đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích Yến một ngôi nhà 03 tầng xây trên diện tích đất 68,8m^2 với giá 01 tỷ đồng. Các bên thống nhất việc chuyển nhượng nhà, đất và giá cả thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không có tranh chấp gì trong việc chuyển nhượng này.

Phần nhà còn lại gồm một ngôi nhà 3 tầng và một ngôi nhà 5 tầng đang xây chưa xong, chưa hoàn thiện trên diện tích 86,8m^2 với giá 1,8 tỷ đồng vào ngày 22 tháng 01 năm 2009. Hai diện tích ông Bách, bà Bắc chuyển nhượng cách nhau chưa đầy 03 tháng nên chưa có sự biến động đáng kể về giá trị chuyển nhượng nhà, đất.

Sở dĩ ông, bà Bách bán cả hai thửa đất trên là do nợ của ngân hàng số tiền gốc là 1,5 tỷ đồng, cộng lãi khoảng gần 1,8 tỷ đồng không có khả năng thanh toán và ngân hàng cũng không làm thủ tục cho vay tiếp (với tài sản thế chấp cũ) vì khoản vay của ông Bách, bà Bắc là khoản nợ xấu.

Như vậy, có căn cứ xác định khoản vay 1,5 tỷ đồng của ông Bách, bà Bắc tại ngân hàng là mức cho vay tối đa theo qui định của ngân hàng được phép cho vay so với giá trị của tài sản ông Bách, bà Bắc là diện tích nhà, đất 155,6m^2 ông Bách, bà Bắc đã thế chấp để vay khoản tiền trên của ngân hàng. Tại phiên tòa, ông Bách, bà Bắc khẳng định việc vay tiền, thế chấp đã được ngân hàng xem xét, thẩm định tài sản thế chấp và ông, bà đều tự nguyện tham gia ký kết.

Theo qui định tại Điều 12 Quyết định số 217/QĐ-NH1 ngày 17/8/1996 thì mức ngân hàng cho vay không quá 70% giá trị tài sản thế chấp. Như vậy, theo định giá của ngân hàng khi cho ông Bách, bà Bắc vay 2 đợt tổng số tiền 1,5 tỷ đồng (là mức vay tối đa, sau ngân hàng không cho ông bách, bà Bắc vay vì nợ xấu) thì tài sản thế chấp là nhà, đất tại số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội của ông, bà Bách có trị giá thẩm định khi vay là 1,5 tỷ x 100% :70% = 2.142.857.140 đồng.

Cũng theo nhân chứng bà Tuấn (nêu trên) thì trước khi bán phần nhà còn lại cho bà Yến, ông Bách, bà Bắc đã giao bán ra ngoài và giá cao nhất chỉ được 1,7 tỷ đồng.

So sánh giữa hai diện tích mà ông Bách, bà Bắc đã chuyển nhượng cho bà Yến trong cùng một khoảng thời gian (cách nhau chưa đầy 03 tháng), thì giá cả giữa hai diện tích nhà, đất chuyển nhượng không có sự chênh lệch đáng kể; so với giá trị thẩm định của ngân hàng khi cho ông Bách, bà Yến vay thì giá chuyển nhượng nhà, đất có giá trị cao hơn so với giá trị thẩm định của ngân hàng (ngân hàng căn cứ vào đó cho vay tiền) và cao hơn so với giá do nhân chứng đề cập. Như vậy, giá cả thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Bách, bà Bắc cho bà Yến (phần diện tích còn lại) không

chứa đựng dấu hiệu giả tạo hay lừa dối mà phù hợp với giá cả thị trường tại thời điểm chuyển nhượng.

Việc ông Bách, bà Bắc so sánh với giá hiện tại (theo kết quả định giá nhà, đất ngày 11/8/2017 là 6.145.533.290 đồng, bao gồm cả ngôi nhà 03 tầng cũ và nhà 05 tầng xây chưa hoàn thiện) để cho rằng có sự chênh lệch giá là không đảm bảo tính thời điểm giao dịch, không đảm bảo tính khách quan nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, theo Điều 296 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 286 Bộ luật dân sự năm 2015) qui định về Thực hiện nghĩa vụ thay thế thì giả sử có sự vay nợ giữa các bên nhưng do không thực hiện được nghĩa vụ ban đầu thì có thể thực hiện nghĩa vụ khác được bên có quyền chấp nhận để thay thế nghĩa vụ ban đầu là không trái pháp luật.

Mặt khác, cũng phải xem xét rằng: Nhà, đất chuyển nhượng là tài sản ông Bách, bà Bắc thế chấp vay 1,5 tỷ đồng tại ngân hàng. Ông Bách, bà Bắc mất khả năng thanh toán, và tài sản trên (nếu không có phương thức nào khác) cũng sẽ bị Ngân hàng xử lý để đối trừ cho khoản vay của ông Bách, bà Bắc tại ngân hàng.

Ông Bách, bà Bắc không đưa ra được chứng cứ nào về việc bị ép buộc hay không tự nguyện trong giao dịch chuyển nhượng nhà, đất cho bà Yến. Ông Bách, bà Bắc cũng không đưa ra được chứng cứ nào về việc do cho vay nên bà Yến đã ép buộc ông, bà chuyển nhượng nhà, đất để trừ nợ. Việc mua bán nhà, đất giữa ông Bách, bà Bắc và bà Yến không có dấu hiệu bị ép buộc, mà hoàn toàn tự nguyện, trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Ông Bách, bà Bắc khi tham gia giao dịch chuyển nhượng nhà, đất cho bà Yến đều hướng tới lợi ích mà ông, bà mong muốn và lợi ích đó ông Bách, bà Bắc đã được thụ hưởng.

Theo khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015 qui định các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự: "Cá nhân, pháp nhân xác lập thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng".

Quan điểm của ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc cho rằng giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Bách, bà Bắc với bà Yến là giao dịch dân sự giả tạo để che giấu giao dịch vay nợ nên bị vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Đối chiếu với các qui định của pháp luật đã viện dẫn, xét thấy các lý do kháng cáo của gia đình ông Bách, bà Bắc về nội dung này là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu đòi số tiền nợ 600.000.000 đồng ông Bách, bà Bắc vay của bà Yến theo "Bản cam kết để vay tiền" lập ngày 15/04/2009, Xét thấy:

Tại bản cam kết này ông Bách, bà Bắc xác nhận vay của bà Yến 600.000.000 đồng thời hạn vay 30 ngày kể từ ngày 15/04/2009 đến ngày 15/05/2009 sẽ hoàn trả.

Theo ông Bách, bà Bắc khai: Thực tế vay 400.000.000 đồng và trả tiền lãi là 200.000.000 đồng.

Tại bản cam kết vay tiền này có chữ ký của bà Nguyễn Thị Đan Tâm là người làm chứng. Ngoài bản cam kết trên ông Bách, bà Bắc cũng không có tài liệu gì khác

chứng minh chỉ vay của bà Yến 400.000.000 đồng còn lại 200.000.000 đồng là tiền lãi.

Chị Tâm khai tại Tòa: "Về nội dung bản cam kết này là do ông Bách, bà Bắc và bà Yến tự thỏa thuận với nhau tôi không tham gia. Trong bản cam kết ghi ông Bách và bà Bắc vay của bà Yến 600.000.000 đồng, trên thực tế chị Tâm chứng kiến bà Yến đưa cho ông Bách 250.000.000 đồng và chị Tâm nhận hộ từ bà Yến 150.000.000 đồng tổng cộng là 400.000.000 đồng còn sau đó các bên giao nhận tiền cho nhau như thế nào chị Tâm không được biết.

Việc bà Yến có cho bà Bắc, ông Bách vay nặng lãi hay không chị Tâm không được biết."

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Yến là có căn cứ, đúng pháp luật. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung này của Tòa án cấp sơ thẩm

[3] Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa với việc xác định quan hệ tranh chấp là đòi nhà tương ứng với án phí không có giá ngạch và quan hệ pháp luật đòi tiền tương ứng với án phí có giá ngạch trong vụ án và căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận rút một phần kháng nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa.

Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Yến phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

[4] Về án phí: Ông Bách, bà Bắc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi nhà và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tài sản.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thâm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; khoản 3 Điều 298 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 170, 255, 296, 438, 450, 451, 462, 471 và Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 (Nay là các Điều 221, 164, 286, 440, 454 , 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015);

- Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Sửa Bản án số 24/2017/DS-ST ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận việc rút một phần (phần nội dung) của kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2017 Viện Kiểm sát nhân dân quận Đống Đa của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi nhà số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (theo hợp

đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458.2009/HĐMBNĐ ngày 22/1/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội) của bà nguyễn Thị Bích Yến đối với ông Ngô Văn Bách, bà Phạm Thị Bắc.

Buộc ông Ngô Văn Bách, bà Phạm Thị Bắc, anh ngô Khắc Đảm, chị Nguyễn Thị Hồng Ngọc, cháu Ngô Mỹ Duyên, cháu Ngô Mỹ Linh (do anh Đảm, chị Ngọc là người đại diện theo pháp luật) phải trả toàn bộ nhà số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458.2009/HĐMBNĐ ngày 22/1/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội) cho bà Nguyễn Thị BíchYến được toàn quyền sở hữu, quản lý và sử dụng. Bà Nguyễn Thị Bạch Yến đã sang tên toàn bộ diện tích nhà, đất tại số 475 tổ 19 Pháo Đài Láng (số mới là số 2 ngách 36 tổ 19) phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội ngày 23/6/2009 (Nhà, đất đã được cơ quan thi hành án thi hành theo quyết định số 42/QĐ-THA ngày 19/9/2012).

3. Chấp nhận yêu cầu đòi nợ của bà Nguyễn Thị Bạch Yến đối với ông Ngô Văn Bách bà Phạm Thị Bắc theo "Bản cam kết để vay tiền" ngày 15/4/2009.

Buộc ông Ngô Văn Bách, bà Phạm Thị Bắc phải trả cho bà Nguyễn Thị Bạch Yến 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bạch Yến không yêu cầu ông Ngô Văn Bách và bà Phạm Thị Bắc trả lãi của số tiền vay 600.000.000 đồng.

Bác yêu cầu của ông Bách, bà Bắc, anh Đảm, chị Ngọc, cháu Duyên, cháu Linh (do anh Đảm, chị Ngọc đại diện) cho rằng hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458/2009/HĐMBNĐ ngày 22/01/2009 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội bị vô hiệu do giả tạo.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Về án phí:

- Ông Ngô Văn Bách, bà Phạm Thị Bắc phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được trừ vào 600.000 đồng tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại các biên lai số 0006629, 0006630 ngày 25/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Ông Ngô Văn Bách, bà Phạm Thị Bắc còn phải nộp 27.600.000 đồng (Hai bẩy triệu, sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả bà Nguyễn Thị Bích Yến 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001722 ngày 04/9/2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

- Hoàn trả anh ngô Khắc Đảm, chị Nguyễn Thị Hồng Ngọc, cháu Ngô Mỹ Duyên, cháu Ngô Mỹ Linh (do anh Đảm, chị Ngọc là người đại diện theo pháp luật) mỗi người 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại các biên lai số 0006631, 0006632, 0006633, 0006634 ngày 25/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải khoản

tiền lãi theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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.

□n xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Quảng Oai

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Đương sự;
- Lưu./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Quảng Oai