

Bản án số: 342/2025/DS-PT

Ngày: 07/5/2025

*V/v: Tranh chấp phát sinh từ  
giao dịch chuyển nhượng nhà đất,  
Hợp đồng góp vốn đầu tư và  
hợp đồng chuyển quyền sở  
hữu nhà và quyền sử dụng đất*

**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 Đinh Như Lâm

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Anh Tuấn

Ông Đàm Văn Thuận

**- Thư ký phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký

Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:** Bà Ngô Phương Liên, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2025/TLPT-DS ngày 28/3/2025 về việc “*Tranh chấp phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng nhà đất, Hợp đồng góp vốn đầu tư và hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 263/2025/QĐ-PT ngày 08/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 292/2025/QĐPT- HPT ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Anh Đ; sinh năm: 1972; địa chỉ: P120 – A4 TT Công ty cơ khí Hà Nội, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Vũ Thị Hồng Yến; sinh năm: 2001; địa chỉ liên hệ: 1/N7 ngõ 202, đường Võ Chí Công, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Công H; sinh năm: 1970; vắng mặt tại phiên tòa.

2.2. Bà Nguyễn Phương Thủy; sinh năm: 1974; vắng mặt tại phiên tòa

Cùng địa chỉ: P54 nhà D Tập thể Quân Đội, số 54 phố Phan Kế Bính, phường Cống Vị, quận Ba Đình Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đào Đức Trung; sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ: Căn hộ chung cư E102 Golden Westlake số 151 Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy; sinh năm: 1977; địa chỉ: Số 11 N2 tổ 28 tập thể Binh đoàn 11, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Thủy:*

- Ông Nguyễn Chiến Thắng; sinh năm: 1974; địa chỉ liên hệ: Số 11 N2 tổ 28 tập thể Binh đoàn 11, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông Nguyễn Văn Đại; sinh năm: 1992; địa chỉ liên hệ: TDP số 5 phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy:*  
Luật sư Phạm Thu Chà và Luật sư Vũ Quang Bá- Công ty Luật TNHH Việt Phong – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Luật sư Chà có mặt, Luật sư Bá vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Phòng 2316, FLC Green Apartment, 18A Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Trần Anh Minh; sinh năm: 1974; có mặt tại phiên tòa.

3.3. Bà Hồ Thị Bích Lân; sinh năm: 1948; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Bà Nguyễn Thùy Phương; sinh năm: 1976; vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Chị Trần Nguyễn Mỹ Anh; sinh năm: 2003; vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Anh Trần Thế Khang; sinh ngày: 11/01/2006; vắng mặt tại phiên tòa.

3.7. Cháu Trần Nguyễn Bảo Hân; sinh năm: 2009; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Cháu Trần Nguyễn Bảo Hân là con ông Minh, bà Phương do ông Minh và bà Phương là người đại diện theo pháp luật.

3.8. Ông Nguyễn Chiến Thắng; sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 11 N2 tổ 28 tập thể Binh đoàn 11, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Thắng:* Ông Nguyễn Văn Đại, sinh năm 1992; địa chỉ liên hệ: TDP số 5 phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.9. Văn phòng công chứng Lạc Việt

Trụ sở: Số 49 Văn C

ao, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Bích Hòa – Luật sư Công ty TNHH Luật Khánh Việt; vắng mặt tại phiên tòa.

**4. Người kháng cáo, kháng nghị:** Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu Thủy là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nhà đất tại địa chỉ: Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình, nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội,

ngày 21/6/2004 đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10121191052 đứng tên chủ sở hữu là ông Trần Anh Minh và bà Nguyễn Thùy Phương. Ngày 4/11/2010 đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm đăng ký sang tên ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Phương Thùy. Gia đình ông Trần Anh Minh sinh sống tại nhà đất này từ khi mua cho đến nay.

Ngày 5/11/2010, giữa ông Trần Anh Đ và vợ chồng bà Thùy, ông Hải đã ký Hợp đồng góp vốn đầu tư. (Tại thời điểm ký hợp đồng nhà mới xây thô). Theo thỏa thuận thì ông Đức góp vốn số tiền 2.500.000.000 đồng để đầu tư nâng cấp xây dựng và hoàn thiện nội thất 01 ngôi nhà 03 tầng + tum xây thô trên thửa đất diện tích 91,1m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình, nay thuộc quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Mục đích là để làm mặt bằng kinh doanh mô hình siêu thị mini hoặc cho thuê. Theo thỏa thuận thì ông Đức sẽ cùng được đứng tên đồng sở hữu ngôi nhà này với bà Thùy và ông Hải hoặc cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên nhận góp vốn có trách nhiệm tiến hành các thủ tục đứng tên sở hữu cho nguyên đơn sau khi đã nhận đủ vốn góp và hoàn thiện công trình. Sau khi ký hợp đồng, phía ông Đức đã giao tiền vốn góp. Bên nhận vốn góp cũng đã sử dụng tiền để nâng cấp xây dựng thành nhà 04 tầng + tum và hoàn thiện toàn bộ nội thất gắn liền với nhà như hiện tại.

Thời gian sau đó, ông Đức thường xuyên sang U-crai-na làm ăn và được biết bị đơn đã tự ý dùng tài sản chung để thế chấp ngân hàng vay tiền nên đã nhiều lần yêu cầu bị đơn tiến hành các thủ tục đăng ký đồng sở hữu nhà đất nhưng bị đơn khất lãn. Vì vậy, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện ra tòa.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn đề xuất được hoàn trả lại phần vốn góp cho nguyên đơn, nguyên đơn nhất trí với số tiền thanh toán là 10.000.000.000 đồng bao gồm cả gốc và lãi từ khi góp vốn đến nay. Trường hợp bên bị đơn không chấp thuận thì đề nghị Tòa án: Công nhận tài sản là 01 ngôi nhà 04 tầng + tum xây dựng trên thửa đất diện tích 91,1m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10121191052, hồ sơ gốc số 13102.2004/3832.2004.QĐUB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/6/2004 thuộc quyền đồng sở hữu của ông Trần Anh Đ, bà Nguyễn Phương Thùy và ông Nguyễn Công H.

Về việc ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy thì phía nguyên đơn không được biết. Nay bà Thủy yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng nhà đất là hợp pháp thì đề nghị Tòa án không chấp nhận. Lý do: Nguyên đơn đã góp vốn để hoàn thiện nhà từ trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhà đất thuộc sở hữu chung của nguyên đơn và bị đơn kể từ khi góp vốn nên vợ chồng bà Thùy tự ý một mình ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Thủy là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn. Đối với yêu cầu đòi bồi thường của bà Thủy thì nguyên đơn không đồng ý vì nguyên đơn không gây thiệt hại gì cho bà Thủy. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là vô hiệu.

Về số tiền góp vốn nguyên đơn cam kết là tài sản riêng của cá nhân nguyên đơn, không liên quan đến ai và cũng không yêu cầu đưa người liên quan vào tham gia tố tụng.

*Tại Bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn xác nhận việc thỏa thuận góp vốn và nhận tiền góp vốn đúng như nguyên đơn trình bày. Số tiền 2,5 tỷ đồng bên góp vốn giao cho bị đơn đã được sử dụng để hoàn thiện nhà như cam kết. Nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn, nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông Trần Anh Minh. Do bị đơn và ông Minh có mối quan hệ anh em trong gia đình nên bị đơn để cho vợ chồng ông Minh quản lý sử dụng nhà đất. Trước khi nhận tiền góp vốn của ông Đức thì hiện trạng chỉ mới có nhà xây thô trên đất. Do không còn tiền đầu tư vào việc xây dựng nên 2 bên đã thỏa thuận về việc góp vốn cũng như thỏa thuận về việc đứng tên đồng sở hữu sau khi hoàn tất việc góp vốn. Bị đơn khẳng định toàn bộ số tiền góp vốn đã được dùng để đầu tư nâng cấp ngôi nhà như hiện tại.

Đến nay, bị đơn vẫn khẳng định nhà đất đang tranh chấp là có 1 phần thuộc sở hữu của ông Trần Anh Đ. Sở dĩ hai bên chưa làm thủ tục đăng ký đồng sở hữu do ông Đức bận rộn công việc và không thường xuyên có mặt ở Việt Nam nên chưa tiến hành các thủ tục với cơ quan Nhà nước. Hơn nữa thời gian trước đây tài sản đang thế chấp tại ngân hàng nên không làm thủ tục được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn sẽ thu xếp thanh toán tiền cho nguyên đơn tương đương giá trị tài sản mà nguyên đơn được hưởng.

Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan là bà Nguyễn Thị Thu Thủy: Bị đơn công nhận giữa hai bên có giao kết chuyển nhượng nhà đất như bà Thủy trình bày. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản thì bị đơn không báo cho ông Đức biết bởi vì bản chất của giao dịch chuyển nhượng nhà đất này là thỏa thuận vay tiền giữa hai bên, mục đích vay tiền để thanh toán nợ cho Ngân hàng và giải chấp tài sản. Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng tài sản chỉ là Hợp đồng giả tạo che dấu giao dịch vay tiền giữa vợ chồng bà Thủy, ông Trần Anh Minh với ông Nguyễn Chiến Thắng (anh trai của bà Thủy). Tại thời điểm năm 2010 do cần vay vốn ngân hàng nên vợ chồng bà Thủy đã thế chấp nhà đất nêu trên để vay tiền. Tuy nhiên, do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã tiến hành kê biên phát mại tài sản để thu hồi nợ. Khi đó vợ chồng bà Thủy đã hỏi vay tiền của ông Nguyễn Chiến Thắng để trả ngân hàng, lấy tài sản về. Hai bên thỏa thuận ông Thắng sẽ cho vợ chồng bà Thủy vay số tiền 14 tỷ đồng để thanh toán nợ cho Ngân hàng và vợ chồng bà Thủy ủy quyền cho bên ông Thắng làm thủ tục để giải chấp tài sản, lấy sổ đỏ về. Tại Điều 2 của Văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản giữa hai bên đã thể hiện cách tính lãi, thời gian thanh toán, số tiền phải thanh toán và biện pháp nhằm đảm bảo cho việc bên vay phải thanh toán tiền và chuộc lại tài sản sau khi lấy được tài sản từ ngân hàng. Số tiền 14 tỷ do ông Thắng bỏ ra còn bà Thủy chỉ là người đứng tên hộ trên hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy hai bên chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng chứ không làm thủ tục sang tên sau khi ký. Nếu vợ chồng bà Thủy trả xong tiền cho ông Thắng thì hai bên sẽ hủy Hợp đồng. Số tiền chuyển nhượng ghi trên

hợp đồng là 2 tỷ nhưng thực tế bị đơn vay của phía bà Thủy là 14 tỷ đồng. Việc vay tiền chỉ là thỏa thuận miệng, không có văn bản nên bị đơn không có giấy tờ liên quan đến việc vay nợ đề xuất trình cho Tòa án.

Sau khi ký hợp đồng thì phía ông Thắng đã giao đủ số tiền 14 tỷ đồng trong đó có tiền thanh toán cho ngân hàng, phần còn lại được chuyển vào tài khoản của ông Minh, bà Thủy đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà đất từ trước đến nay vẫn do vợ chồng ông Minh quản lý sử dụng, không có việc thỏa thuận cho thuê nhà như bà Thủy khai. Do bản chất không phải là chuyển nhượng tài sản nên hai bên không bàn giao tài sản và cũng không làm thủ tục sang tên tại cơ quan Nhà nước. Tại Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản có thể hiện vợ chồng bà Thủy đã thanh toán tiền thuê nhà 6 tháng là 90 triệu đồng nhưng không có việc thanh toán cho nhau, tổng số tiền bị đơn thực tế nhận từ bà Thủy là 14 tỷ.

Sau khi giải chấp tài sản, phía bà Thủy đã yêu cầu vợ chồng bà Thủy phải trả số tiền nhiều hơn so với thỏa thuận tại Văn bản chuyển nhượng tài sản nên bị đơn không thanh toán được, từ đó dẫn đến tranh chấp.

Đến nay, bị đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Thủy. Bị đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà Thủy với bà Thủy và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà Thủy phải trả lại giấy tờ nhà đất cho bị đơn, bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền đã vay là 14 tỷ cộng với tiền lãi phát sinh. Ngoài ra, bị đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà vì hai bên không có việc cho thuê nhà.

Về yêu cầu đòi bồi thường thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn không gây thiệt hại gì cho bà Thủy.

Việc gia đình ông Minh quản lý sử dụng nhà đất và số tiền 4.350.000.000 đồng mà bà Thủy chuyển vào tài khoản của ông Minh thì bị đơn không có ý kiến gì trong vụ án này, giữa bị đơn và ông Minh sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thu Thủy – do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thông qua bạn bè giới thiệu nên bà Thủy biết vợ chồng ông Hải, bà Thùy có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 14 tỷ đồng. Nhà đất khi đó vẫn đang thế chấp cho ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà nội. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nên ngày 19/12/2020, hai bên ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản. Tại Điều 3 thể hiện: Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua cho ông Trần Anh Minh thuê lại nhà tối đa 12 tháng với giá 15 triệu đồng/tháng, thanh toán 6 tháng/lần. Ngoài thỏa thuận này thì các bên không ký kết hợp đồng thuê nhà riêng biệt. Lý do bà Thủy không trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà với ông Minh vì nhà đất chưa được sang tên bà Thủy nên bà Thủy không có quyền. Việc cho ông Minh thuê nhà là do đề xuất của vợ chồng bà Thùy.

Ngày 06/1/2021, vợ chồng bà Thùy đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Thủy nộp tiền tất toán cho Ngân hàng, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm các thủ tục liên quan đến giải chấp thửa đất. Đến ngày 08/1/2021,

hai bên đã tiến hành làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lạc Việt.

Như vậy, việc chuyển nhượng tài sản giữa hai bên đã hoàn thành, bên mua đã thanh toán đủ tiền, đã nhận bàn giao tài sản (thể hiện ở điều khoản thỏa thuận cho ông Trần Anh Minh thuê nhà), vợ chồng bà Thủy đã thanh toán tiền thuê nhà 6 tháng, ngày bên mua nhận nhà chính là ngày 2 bên ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 10/3/2022, bà Thủy làm thủ tục đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà nội, Chi nhánh Bắc Từ Liêm thì không thực hiện được với lý do giữa ông Đức và vợ chồng bà Thủy đang có tranh chấp liên quan đến nhà đất. Hợp đồng ký tháng 1/2021 nhưng đến tháng 3/2022 bên mua mới đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền vì theo thỏa thuận tại Điều 4 của Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản thì hai bên thỏa thuận với nhau sẽ tạo điều kiện cho bên bán được mua lại nhà trong vòng 1 năm sau khi ký hợp đồng. Sở dĩ có thỏa thuận này vì đây là nguyện vọng của vợ chồng bà Thủy và được bà Thủy chấp nhận. Hết thời gian cho phép nhưng vợ chồng bà Thủy không có khả năng mua lại nhà đất nên bên mua tiến hành làm thủ tục đăng ký biến động.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Thủy đề nghị: Phía vợ chồng bà Thủy vi phạm nghĩa vụ dân sự với nguyên đơn nên nguyên đơn có quyền khởi kiện. Tuy nhiên, Hợp đồng góp vốn không được công chứng, không đăng ký trên cổng thông tin điện tử cho nên vợ chồng bà Thủy được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho bà Thủy. Trách nhiệm của vợ chồng bà Thủy với ông Đức chỉ là trách nhiệm bồi thường dân sự với nhau. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà Thủy và bà Thủy là hợp pháp, đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hợp đồng công chứng là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Tài sản là nhà đất đã được chuyển nhượng hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy nên phải được pháp luật bảo vệ.

Việc bị đơn cho rằng đây là giao dịch vay lãi và đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 08/1/2021 là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Người liên quan có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 08/1/2021 giữa ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thủy và bà Nguyễn Thị Thu Thủy đối với nhà đất tại Lô 4 – N6 dự án Xuân Đình, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm (nay là 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) là có hiệu lực pháp luật. Bên mua được tiếp tục thực hiện các thủ tục để đăng ký sang tên nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy theo quy định của pháp luật.

- Việc ông Trần Anh Đ có đơn đề nghị ngừng mọi giao dịch nhà 4N6 đến Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội– chi nhánh quận Bắc Từ Liêm làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Thủy nên bà Thủy đề nghị Tòa án buộc ông Đức phải rút đơn yêu cầu ngừng giao dịch và bồi thường thiệt hại số tiền là 820.000.000 đồng (tiền lãi tạm tính của số tiền 14.000.000.000 đồng trong

thời gian từ ngày 09/01/2022 đến ngày có đơn yêu cầu độc lập (ngày 12/8/2022) với lãi suất 10%/ 1 năm).

- Yêu cầu bà Thủy và ông Hải thanh toán cho bà Thủy số tiền thuê nhà 4N6 từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/01/2022 là 90.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Thủy và ông Hải phải bồi thường thiệt hại cho bà Thủy số tiền là 820.000.000 đồng (tạm tính tiền lãi của số tiền 14.000.000.000 đồng trong thời gian từ ngày 09/01/2022 đến ngày có đơn yêu cầu độc lập (ngày 12/8/2022) với lãi suất 10%/1 năm) vì không bàn giao nhà đất cho bên mua.

- Buộc ông Trần Anh Minh có nghĩa vụ di chuyển tài sản, đồ đạc thuộc sở hữu hợp pháp của ông Minh ra khỏi nhà thuê tại số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Ngoài ra, do bên thuê đã vi phạm nghĩa vụ, chưa thanh toán nốt số tiền thuê nhà 6 tháng là 90 triệu đồng (tính từ 8/7/2021 đến 8/1/2022) nên đề nghị Tòa án buộc ông Minh phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Thủy số tiền này.

Giữa bà Nguyễn Thị Thu Thủy và ông Nguyễn Chiến Thắng không tranh chấp với nhau về số tiền bỏ ra mua nhà, nếu có tranh chấp hai bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Anh Minh trình bày:*

Nhà đất có nguồn gốc là tài sản của vợ chồng ông, được mua từ khi còn là dự án, gia đình ông sinh sống tại nhà đất này từ năm 2004 đến nay. Năm 2010 vợ chồng ông sang tên nhà đất cho vợ chồng bà Nguyễn Phương Thủy để vợ chồng bà Thủy đứng tên vay vốn ngân hàng. Thực chất tài sản vẫn là của vợ chồng ông. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà Thủy và bà Thủy là để che dấu việc vay lãi giữa ông và ông Thắng, đúng như phía bị đơn đã trình bày. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 08/1/2021. Ông không có giao dịch thuê nhà với ai, không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà và không đồng ý với yêu cầu đòi lại nhà đất của bà Nguyễn Thị Thu Thủy. Ông đề nghị được hòa giải và ông sẽ có trách nhiệm trả lại tiền vay cho ông Thắng.

Về Hợp đồng góp vốn giữa ông Đức và vợ chồng bà Thủy: Vợ chồng bà Thủy có dùng tiền của ông Đức giao để sửa chữa cải tạo nhà như hiện trạng. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

*Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Chiến Thắng trình bày:*

Ông nhất trí với lời khai của người liên quan là bà Nguyễn Thị Thu Thủy và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Thủy, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Số tiền mua nhà đất là do ông bỏ ra tuy nhiên ông đồng ý để bà Thủy đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng. Giữa ông và bà Thủy không tranh chấp gì về quyền sở hữu tài sản, nếu có tranh chấp hai bên tự giải quyết, không yêu cầu tòa giải quyết trong vụ án này. Ông khẳng định không có giao dịch vay nợ như ông Trần Anh Minh trình bày.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Bích Lân, bà Nguyễn Thùy Phương, chị Trần Nguyễn Mỹ Anh, cháu Trần Thế Khang, cháu Trần Nguyễn Bảo Hân và Văn phòng công chứng Lạc Việt đã được Tòa án triệu tập đến Tòa để giải quyết vụ án nhưng vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác nhận Hợp đồng góp vốn đầu tư ngày 05/11/2010 giữa ông Trần Anh Đ và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy không còn hiệu lực.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Trần Anh Đ và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy, cụ thể: Ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Phương Thùy phải thanh toán cho ông Trần Anh Đ số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng), trong đó có 2.500.000.000 đồng tiền góp vốn và 7.500.000.000 đồng tiền lợi nhuận được hưởng. Kỳ phân thanh toán của mỗi người là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình, nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu Thủy và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy ngày 08/1/2021 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy phải trả lại cho ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng thửa đất: Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình, nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Phương Thùy có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy số tiền 16.732.542.000đ (mười sáu tỷ bảy trăm ba hai triệu năm trăm bốn hai nghìn đồng). Kỳ phân thanh toán của mỗi người là 8.366.271.000đ (tám tỷ ba trăm sáu sáu triệu hai trăm bảy một nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập đòi bồi thường thiệt hại của bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu Thủy kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đề nghị Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Thủy.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị Hồng Yến trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bà Yến đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đào Đức Trung trình bày: Các quy định tại Điểm 4.4 của Điều 4 Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản được ký kết giữa bị đơn với bà Nguyễn Thị Thu Thủy ngày 19/12/2020 thực chất là để cho phía bị đơn có thời gian để chuộc lại tài sản, trong thời gian này do giá bất động sản lên cao nên phía bà Thủy đi làm các thủ tục để đăng ký biến động sang tên. Ông Trung đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 390/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy là ông Nguyễn Văn Đại trình bày: Bà Thủy vẫn giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Thủy ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu của bà Thủy về số tiền thuê nhà của ông Nguyễn Công H cùng vợ là bà Nguyễn Phương Thùy, ông Trần Anh Minh tổng số tiền là 555.000.000 đồng tại phiên tòa ngày hôm nay nếu như Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu về công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì bà Thủy sẽ rút yêu cầu này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thủy là Luật sư Phạm Thu Chà trình bày bản luận sự để bảo vệ quyền lợi cho bà Thủy. Luật sư Chà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 390/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà Thủy tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Thủy ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy có hiệu lực pháp luật; đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Thủy về việc buộc ông Nguyễn Công H cùng vợ là bà Nguyễn Phương Thùy, ông Trần Anh Minh phải trả cho bà Thủy số tiền thuê nhà với tổng số tiền là 555.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy là ông Nguyễn Văn Đại thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Chà.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chiến Thắng là ông Nguyễn Văn Đại thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Chà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Anh Minh trình bày: Giữa ông Minh với ông Trần Chiến Thắng có quan hệ vay tiền những việc vay tiền này chỉ thể hiện bằng mồm, ông không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Ông Minh cũng trình bày có việc bà Thủy nộp tiền vào Ngân hàng để tất toán khoản vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất ở về; số tiền bà Thủy nộp vào Ngân hàng và đưa cho ông tổng số tiền là 14.000.000.000 đồng. Ông Minh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 390/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

**Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:**

- 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.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

#### **[1]. Về tố tụng:**

*1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng góp vốn đầu tư được ký kết giữa hai bên ngày 05/11/2010. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu Thủy đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 08/1/2021 đã ký kết với ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy là có hiệu lực; phía bị đơn đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng nhà đất, tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng góp vốn đầu tư và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Phương Thùy có địa chỉ tại P54 nhà D Tập thể Quân Đội, số 54 phố Phan Kế Bính, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*1.2. Về thời hiệu khởi kiện:* Hợp đồng góp vốn đầu tư được ký kết từ năm 2010, tuy nhiên đến nay do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ cam kết nên mới phát sinh tranh chấp. Vì vậy, đơn khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của đương sự nằm trong thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### *1.3. Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:*

Tại phiên tòa sơ thẩm, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tuy nhiên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tuy nhiên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

**[2]. Về hình thức:** Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là

hợp lệ.

**[3].Về nội dung:** Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

3.1. Về nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình (nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, Bắc Từ Liêm, Hà Nội): Ngày 21/6/2004 đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10121191052 đối với diện tích 91,1m<sup>2</sup> đất sử dụng riêng và nhà 03 tầng + tum trên diện tích xây dựng 80m<sup>2</sup> đứng tên chủ sở hữu là ông Trần Anh Minh và bà Nguyễn Thùy Phương.

Ngày 04/11/2010, nhà đất nêu trên đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm đăng ký sang tên ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Phương Thùy theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2496 ngày 14/9/2010 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt giữa ông Trần Anh Minh cùng vợ bà Nguyễn Thùy Phương với ông Nguyễn Công H cùng vợ bà Nguyễn Phương Thùy. Gia đình ông Trần Anh Minh (em rể bà Thùy) vẫn trực tiếp sinh sống tại nhà đất này từ năm 2004 cho đến nay.

Ngày 08/01/2021, bà Nguyễn Thị Thu Thủy và ông Nguyễn Công H cùng vợ bà Nguyễn Phương Thùy đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 2 tỷ đồng.

3.2. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh Minh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Thủy vì lý do hợp đồng này là giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa ông Minh và ông Nguyễn Chiến Thắng. Thực tế giữa các bên có mối quan hệ quen biết, làm ăn chung với nhau, ông Minh ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thùy để đứng ra vay tiền ngân hàng, sau này khi không có đủ tiền để trả nợ ngân hàng nên ông Minh đã vay 14 tỷ đồng của ông Thắng để giải chấp, để đảm bảo cho giao dịch vay tiền hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng do bà Thủy đứng tên trong thời hạn 01 năm. Bà Thủy và ông Thắng không thừa nhận giao dịch vay tiền với ông Minh, vợ chồng bà Thùy mà khẳng định quan hệ giữa hai bên là giao dịch chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định của Nhà nước.

Hội đồng xét xử xét thấy:

\* Theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2496 ngày 14/9/2010 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt ông Minh, bà Phương đã chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình (nay là Số 4N6 ngõ 40) đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cho ông Hải, bà Thủy. Việc chuyển nhượng đã được lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt và theo quy định của pháp luật, đã đăng ký biến động quyền sử dụng, quyền sở hữu. Sau đó, ông Hải và bà Thủy đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất đang tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Minh cũng xác nhận chưa bao giờ có đơn yêu cầu hủy giấy chứng

nhận đã cấp cho ông Hải, bà Thủy. Như vậy, xét về mặt pháp lý, giao dịch chuyển nhượng nhà đất nêu trên đã hoàn thành, vợ chồng ông Hải, bà Thủy có toàn quyền định đoạt nhà đất này theo quy định pháp luật. Nên ông Hải, bà Thủy có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Thủy. Đối với giao dịch thỏa thuận góp vốn, kinh doanh giữa ông Trần Anh Đ với vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thủy là giao dịch dân sự giữa các bên, bà Thủy không biết và không buộc phải biết.

\* Theo nội dung Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản ngày 19/12/2020 (BL 110) giữa vợ chồng bà Thủy, ông Hải với bà Thủy lập tại Văn phòng công chứng Lạc Việt thể hiện:

- Giá chuyển nhượng tài sản là 14 tỷ đồng.
- Bà Thủy sẽ thanh toán trực tiếp số tiền tất toán khoản vay của vợ chồng bà Thủy tại ngân hàng SHB theo thông báo và thanh toán nốt số tiền còn lại sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản qua công chứng.
- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng bà Thủy đồng ý cho ông Trần Anh Minh thuê lại tài sản với mục đích để ở trong thời hạn tối đa 12 tháng. Giá thuê 15 triệu đồng/tháng. Thanh toán tiền thuê 06 tháng/lần.

- Điều khoản về nhận chuyển nhượng lại tài sản: Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng nếu vợ chồng bà Thủy có nhu cầu mua thì bà Thủy nhượng lại với giá 16,5 tỷ đồng. Trong thời gian từ 06-12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng nếu vợ chồng bà Thủy có nhu cầu mua thì bà Thủy nhượng lại với giá 17 tỷ đồng. Điều kiện bắt buộc khi vợ chồng bà Thủy thực hiện việc mua lại tài sản thì người đứng tên mua phải là ông Trần Anh Minh. Sau 12 tháng thì bà Thủy sẽ toàn quyền quyết định về việc bán hoặc cho thuê tài sản cho bất kỳ người nào.

Văn bản công chứng được lập tại nhà đất đang tranh chấp; có chữ ký của vợ chồng bà Thủy và có ghi nội dung “vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền như thỏa thuận ở trên là 14 tỷ đồng”. Thực hiện thỏa thuận vợ chồng bà Thủy đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Thủy đứng ra thực hiện thủ tục thanh toán nợ và giải chấp với ngân hàng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt. Và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thủy, ông Hải và ông Minh xác nhận bà Thủy đã nộp số tiền tất toán khoản vay của bà Thủy và giải chấp lấy lại giấy chứng nhận, số tiền còn lại bà Thủy đã chuyển vào tài khoản của ông Minh theo thỏa thuận của các bên.

\* Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/1/2021 (BL 100) giữa bà Thủy, ông Hải với bà Thủy lập tại Văn phòng công chứng Lạc Việt thể hiện như sau:

- Giá chuyển nhượng: 2 tỷ đồng
- Bà Thủy đã giao và bà Thủy, ông Hải đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng tài sản theo đúng thời hạn và phương thức hai bên thỏa thuận trước khi ký hợp đồng.
- Vợ chồng bà Thủy đã giao và bà Thủy đã nhận tài sản cùng các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng theo đúng thời hạn và phương thức hai bên thỏa thuận trước khi ký hợp đồng.

Xét thấy: Việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, khi giao kết hợp đồng thì cả hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhà đất khi chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đứng tên bên bán, nội dung giao dịch là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt là đã phù hợp pháp luật cả về hình thức và nội dung, đúng với quy định tại các Điều 117, 118, 119, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Về giá chuyển nhượng: Mặc dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2 tỷ đồng nhưng căn cứ văn bản thỏa thuận và lời khai của các bên đương sự có cơ sở xác định giá chuyển nhượng thực tế là 14 tỷ đồng, phù hợp với giá trị tài sản thực tế. Bà Thủy đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng 14 tỷ đồng cho vợ chồng bà Thủy, ông Minh đúng theo thỏa thuận của các bên. Ông Hải, bà Thủy đã xác nhận nhận đủ số tiền thể hiện tại nội dung viết tay tại Văn bản thỏa thuận ngày 06/1/2021 có chữ ký của ông bà “vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền như thỏa thuận ở trên là 14 tỷ đồng”. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hải, bà Thủy và ông Minh đều xác nhận số tiền là 14 tỷ đồng nhưng cho rằng đây là tiền vay. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Minh cũng xác nhận số tiền này. Việc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trong hợp đồng và thực tế khác nhau để tránh thuế là vi phạm quy định của Nhà nước và sẽ có hình thức xử lý theo quy định, nhưng đây không phải là căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở xác định giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu là chưa xem xét đầy đủ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Về việc bàn giao tài sản: Mặc dù giữa các bên không ký biên bản bàn giao tài sản riêng nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên đã thực hiện việc bàn giao tài sản thể hiện tại Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/1/2021. Và bà Thủy đã cho ông Minh thuê lại theo thỏa thuận tại Văn bản chuyển nhượng ngày 06/01/2021, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/8/2024, ông Minh xác nhận ông có mặt tại buổi làm việc và biết rõ nội dung văn bản này (BL 460) do đó việc ông Minh không thừa nhận thuê nhà của bà Thủy là không hợp lý, có cơ sở để xác định giữa các bên đã có việc bàn giao tài sản trên thực tế.

Về việc đăng ký biến động: Theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì phải thực hiện đăng ký biến động với cơ quan nhà nước. Nhưng đến tháng 3/2022 bà Thủy mới nộp hồ sơ đăng ký biến động là vi phạm, sau đó không thực hiện được thủ tục đăng ký biến động do ông Đức có đơn ngăn chặn do có tranh chấp về việc góp vốn với ông Hải, bà Thủy.

Về việc giao dịch vay tiền giữa các bên: Bị đơn và ông Minh đều trình bày không có việc chuyển nhượng mà thực tế là ông Minh vay tiền ông Thắng nhưng không cung cấp được hợp đồng, giấy vay tiền mà chỉ căn cứ vào nội dung trong văn bản thỏa thuận ngày 06/1/2021 giữa các bên có thỏa thuận về thời hạn cho vợ chồng bà Thủy mua lại nhà đất trong thời hạn 12 tháng và gia đình ông Minh vẫn sống trên đất từ đó đến nay.

Như trên phân tích, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa các bên đương sự là vợ chồng ông Hải, bà Thủy với bà Thủy có việc chuyển nhượng,

đã giao nhận tiền và bàn giao đất. Việc ông Minh tiếp tục quản lý là theo thỏa thuận giữa các bên về việc cho thuê. Ông Minh không ký nhưng thừa nhận biết nội dung văn bản thỏa thuận và có mặt tại thời điểm ký. Ngoài ra, ông Hải, bà Thủy và ông Minh không có tài liệu nào khác, trong khi đó ông Thắng, bà Thủy không thừa nhận việc vay tiền nên không có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Mặt khác, giả sử nếu có việc vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm cho khoản vay thì theo thỏa thuận các bên ký trong thời hạn 12 tháng, quá 12 tháng ông Hải, bà Thủy, ông Minh không mua lại thì tài sản sẽ thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Thủy (gán nợ). Bản thân ông Minh xác nhận khi ông liên hệ để trả tiền thì quá 08 ngày so với thời hạn, tức là cũng đã vi phạm thỏa thuận của các bên và đến nay ông Minh, vợ chồng bà Thủy vẫn chưa trả tiền cho ông Thắng, bà Thủy.

Căn cứ phân tích và nhận định như trên: Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Hải, bà Thủy với bà Thủy mặc dù các bên tự nguyện tham gia giao kết, thực hiện công chứng theo quy định nhưng do chưa đăng ký biến động nên chưa hoàn thành, chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền) là áp dụng pháp luật chưa đầy đủ. Mặc dù Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 có quy định thời điểm phát sinh hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng như trên nhưng cũng có quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về việc giao dịch dân sự vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà 1 bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Áp dụng tương tự trong trường hợp vụ án này, giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Hải, bà Thủy với bà Thủy chỉ chưa thực hiện đăng ký biến động với cơ quan quản lý Nhà nước, còn hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền, bàn giao nhà đất (mặc dù thực tế chưa về sinh sống trên nhà đất), giao nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tức là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ. Hơn nữa, theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Luật công chứng năm 2014 có quy định:

*“...Điều 5. Giá trị pháp lý của văn bản công chứng*

*1. Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng...”*

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc chưa thực hiện đăng ký sang tên, giá chuyển nhượng trong hợp đồng và thực tế có mâu thuẫn, không phù hợp giá trị tài sản, không xác định được giá trị trị chuyển nhượng bao nhiêu để xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thủy là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đình, nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu Thủy và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thủy ngày 08/1/2021 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt có hiệu lực pháp luật.

\* Đối với yêu cầu kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy về việc đòi tiền thuê nhà: Theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận ngày 06/1/2021 giữa bà Thủy với vợ chồng bà Thùy, ông Hải thì bà Thủy cho ông Minh thuê nhà trong thời hạn 12 tháng với giá 15 triệu đồng/tháng. Thực tế gia đình ông Minh vẫn sinh sống trên nhà đất từ đó cho đến nay. Như trên phân tích, việc chuyển nhượng giữa hai bên là có cơ sở công nhận. Do đó, theo thỏa thuận ngày 06/1/2021 thì phía bị đơn là ông Hải, bà Thùy và ông Minh phải thanh toán tiền thuê nhà cho bà Thủy. Tuy nhiên tại phiên tòa ngày hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy đã rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ yêu cầu này của bà Thủy.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy về việc bồi thường thiệt hại: Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu Thủy rút toàn bộ các yêu cầu bồi thường. Việc rút yêu cầu của bà Thủy là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của bà Thủy là có căn cứ.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy, xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viên kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình xử không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

#### **[4]. Về án phí:**

##### **4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 122; Điều 123; Điều 124 và Điều 125 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 129; Điều 221; Điều 401; Khoản 4 Điều 422; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Khoản 3 Điều 167; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.
- Khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 231/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác nhận Hợp đồng góp vốn đầu tư ngày 05/11/2010 giữa ông Trần Anh Đ và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy không còn hiệu lực.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Trần Anh Đ và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy, cụ thể: Ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Phương Thùy phải thanh toán cho ông Trần Anh Đ số tiền 10.000.000.000 đồng, trong đó có 2.500.000.000 đồng tiền góp vốn và 7.500.000.000 đồng tiền lợi nhuận được hưởng. Kỳ phần thanh toán của mỗi người là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

1.3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đỉnh, nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu Thủy và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Phương Thùy ngày 08/1/2021 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt có hiệu lực pháp luật.

Buộc gia đình ông Minh bao gồm: Ông Trần Anh Minh, bà Hồ Thị Bích Lan, bà Nguyễn Thùy Phương, chị Trần Nguyễn Mỹ Anh, anh Trần Thế Khang, cháu Trần Nguyễn Bảo Hân và những người khác nếu có phải bàn giao nhà đất tại địa chỉ Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đỉnh, nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

1.3.2. Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu Thủy về việc đòi tiền thuê nhà.

1.3.3. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập đòi bồi thường thiệt hại của bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ Lô 4 – N6 Dự án Xuân Đỉnh, nay là Số 4N6 ngõ 40 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Anh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Đức số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0068076 ngày 30/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

Bị đơn là ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Phương Thùy phải chịu 118.000.000 đồng án phí đối với tranh chấp Hợp đồng góp vốn và phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng số

tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu là 118.300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0008148 ngày 25/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình. Ông Hải và bà Thủy còn phải nộp 118.000.000 đồng. Cụ thể số tiền mỗi người phải nộp là 59.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Thủy số tiền 19.650.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002387 ngày 16/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

## 2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Thủy số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0030514 ngày 13/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

Trường hợp Bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

### Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Đinh Như Lâm**