

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **319/2024/DS-PT**

Ngày: 16/05/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sở hữu nhà, 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: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Chí Anh;

2. Ông Lê Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Nguyễn Mai Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 05 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ số 52/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 113/2023/DSST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 110/2024/QĐ-PT ngày 05/04/2024; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 284/2024/QĐHPT-PT ngày 03/05/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1960; người được Tòa án chỉ định đại diện cho ông T: Bà Lưu Ngọc H, sinh năm 1969 (vợ ông T); cùng trú tại: Số nhà B đường P, tổ dân phố số A, phường X, quận N, Thành phố Hà Nội;

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1970;

2.2. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1966;

Cùng trú tại: Tổ B, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà **Lưu Ngọc H**, sinh năm 1969;

3.2. Chị **Nguyễn Thị Vân G**, sinh năm 1999;

3.3. Anh **Nguyễn Thành C**, sinh năm 2000;

Cùng trú tại: Số nhà B đường P, tổ dân phố số A, phường X, quận N, Thành phố Hà Nội.

3.4. Ông **Doãn Trung L1**, sinh năm 1960;

3.5. Anh **Doãn Trung D**, sinh năm 2000;

3.6. Chị **Doãn Minh T1**, sinh năm 1991;

Cùng trú tại: R G, A Hồ T, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội.

3.7. **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ**; địa chỉ: Tầng D Tòa nhà B tầng N, khu đô thị X, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

3.8. **Ủy ban nhân dân quận N, Thành phố Hà Nội**

3.9. **Cục Vg cục V**; Địa chỉ: Số E, N, quận B, Thành phố Hà Nội.

4. *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Văn T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án; nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1992, ông được V phân cho 01 căn nhà số F nằm trên diện tích 50m² tại khu tập thể Cục vận tải - xăng dầu trên xã X, huyện T, Hà Nội; địa chỉ số nhà C đường P, xã X nay là số B tổ A đường P, phường X, quận N, Hà Nội; năm 1998 hai vợ chồng xây lại thành nhà 2 tầng kiên cố. Tháng 6 năm 2009 vợ ông là bà Lưu Thị H2 có vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H1 một khoản tiền là 150 triệu đồng có trả lãi suất theo từng tháng, không hiểu do cách tính như thế nào mà đến năm 2012 vợ chồng ông L có thông báo cho vợ chồng ông T số tiền 2,2 tỷ đồng, khi đó vợ chồng ông L, bà H1 xuống nhà ông dùng vũ lực đe dọa giết cả nhà, bắt vợ chồng ông T phải viết giấy bán nhà cho vợ chồng ông L nếu không thì sẽ giết cả gia đình, bà H1 đã ký vào giấy bán nhà mà do vợ chồng ông L cầm, còn ông T không ký vào giấy tờ gì, hai vợ chồng ông L đã đuổi vợ con, cho người vứt hết đồ đạc, đồ thờ cúng ra khỏi nhà. Trong hợp đồng mua bán không được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, là hợp đồng viết tay giữa hai bên, có sự ép buộc về ý chí trong việc mua bán, không có chữ ký đầy đủ của hai bên, giữa hai bên mua và bên bán không có sự giao nhận về tài sản và tiền bạc. Việc mua bán, chuyển nhượng do ông L, bà H1 dựng lên đã vi phạm các quy định

của pháp luật, hiện ông vẫn cầm toàn bộ giấy tờ nhà đất. Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 17/2/2012 vô hiệu.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bị đơn - ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày:

Ngày 17/2/2012, ông T và bà H1 lên nhà vợ chồng ông L, bà H1 và viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà số C cũ (211 mới) tại xóm A, X, T, Hà Nội vì ông T, bà H1 có nhờ vợ chồng ông bà vay số tiền là 2,2 tỷ đồng và vợ chồng bà có vay giúp vợ chồng ông T, bà H1. Khi đưa đủ số tiền 2,2 tỷ đồng cho ông T, bà H1 thì ông T, bà H1 có viết giấy nhận nợ vào ngày 17/2/2012 và có hẹn sau 1 tháng đến ngày 17/3/2012 mà không trả được thì sẽ chuyển nhượng bàn giao ngôi nhà trên cho vợ chồng ông bà. Trong cùng ngày 17/2/2012, ông T, bà H1 cùng viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông L vì ông T, bà H1 biết sẽ không có khả năng thanh toán số tiền trên và sau 1 tháng kể từ khi viết giấy mà ông T, bà H1 không thanh toán được số tiền trên và đã tự nguyện dọn nhà đi. Trước khi dọn nhà vợ chồng ông có hỗ trợ thêm 50 triệu đồng cho ông T, bà H1. Trong nhà không có tài sản gì và từ đó đến nay vợ chồng ông bà đã sử dụng và cho thuê không có tranh chấp gì. Nếu ông T muốn lấy lại nhà thì ông T thanh toán trả cho ông bà 2,2 tỷ đồng theo lãi suất ngân hàng từ năm 2012 đến nay.

Trong quá trình Tòa án giải quyết những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Lưu Ngọc H trình bày:

Vào khoảng tháng 6, tháng 7 năm 2009, bà có vay của bà Nguyễn Thị H1 (T, Bắc Từ L2) với số tiền 150 triệu đồng với lãi suất 5 nghìn/ngày/1 triệu để kinh doanh chiếu tre, chiếu cói, chăn ga đệm các loại, thời gian này ông L và bà vẫn trả lãi đều hàng tháng. Đến thời gian cuối tháng 10, đầu tháng 11 âm lịch bà lại nhờ bà Nguyễn Thị H1 vay nợ số tiền là 250 triệu đồng để trả vào khoản vay 150 triệu đồng, cộng lãi một tháng và lãi của số tiền 250 triệu đồng được trừ đi số tiền lãi 150 triệu x 5.000/ngày/1 triệu là 22.500.000đồng/tháng, cộng số tiền lãi của 250.000.00 đồng x 5.000 đồng/ngày/1 triệu là 37.500.000 đồng/tháng. Tổng của 2 khoản vay là 60.000.000 đồng tiền lãi còn bà cầm về 40 triệu đồng còn từ lần sau bà trả lãi 10 ngày, 15 ngày hoặc 1 tháng trả lãi 1 lần những lần không trả được lãi thì bà Nguyễn H1 c vào món nợ và tính lãi tiếp theo cứ như thế kéo dài đến tháng 7,8 âm lịch thì số tiền vay cộng số tiền lãi cộng vào lên đến 650.000.000 đồng, rồi lên 670.000.000 đồng. Lúc này bà Nguyễn H1 đã chốt sổ và tiếp tục tính lãi những lần chậm lãi tiếp theo của số tiền 670.000.000 đồng vẫn tính lãi như những lần

trước và thiếu thì vẫn cộng vào thành món nợ vay vẫn trả lãi hàng ngày đến thời gian tháng 10, 11 âm lịch năm 2011 thì số tiền lãi bà không trả được cộng dồn vào lên đến 840.000.000 đồng đến lúc đó bà Nguyễn H1 cộng gốc 670.000.000 đồng + tiền lãi 840.000.000 đồng thành món nợ là 1.490.000.000 đồng. Sau đó, có tháng bà Nguyễn H1 tính tiền lãi lên đến 180.000.000 đồng. Vì vậy, mới có tiền gốc+ lãi lên đến 2.200.000.000 đồng và ngày 17/2/2012, bà Nguyễn Thị H1 xuống đe dọa ép buộc bà phải trả tiền. Bà Nguyễn Thị H1 áp giải vợ chồng bà lên nhà để thực hiện việc giao dịch trên giấy tờ (bà H1 tuyên bố nếu không thực hiện những việc làm trên thì sẽ cho ông L đâm chém cả nhà bà) kể cả các con bà cũng không tha.

Trên thực tế 17h ngày 17/2/2012 vợ chồng ông L, bà H1 không giao tiền như trong hợp đồng đã ghi, số tiền trên là do tính lãi và vay nhiều lần cộng vào trong thời gian gần 3 năm. Trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là sự thỏa thuận về việc mua nhà như hợp đồng đã ghi mà do ép nợ và đe dọa vợ chồng ông bà về tính mạng cả gia đình ông bà. Vì vậy, mới có hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/2/2012. Đến nay, ông L, bà H1 đã đem tài sản của bà bán cho người khác. Bà yêu cầu ông L, bà H1 trả lại ngôi nhà cho vợ chồng bà để có nơi sinh sống.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/10/2022 và các lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Doãn Trung L1 trình bày:

Ngày 21/9/2014, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất của ông L và bà Nguyễn Thị H1 tại xóm A, X, quận N, Hà Nội. Hợp đồng chuyển nhượng là giấy viết tay có chữ ký của ông L, bà Nguyễn H1 là bên chuyển nhượng và có 03 người làm chứng, giá chuyển nhượng là 1.380.000.000 đồng và đã nhận bản chính giấy chuyển nhượng từ ông L, bà Nguyễn H1.

Nguồn gốc nhà đất này là của ông T chú ruột bà Nguyễn H1 đã chuyển nhượng cho ông L, bà H1 vào ngày 17/2/2012 (có giấy viết tay) và ông L, bà H1 giao cho ông hợp đồng mua bán điện, hóa đơn thu thuế 3 kỳ của ông T (bản gốc). Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, gia đình ông trực tiếp quản lý sử dụng từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì với ai.

Ông ở gần đó nên biết được khi ông L, bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất của ông T đến khi nhượng lại cho ông thì không hề có xô sát hay tranh chấp gì giữa ông T với ông L, bà H1. Sở dĩ ông nhận chuyển nhượng nhà đất này khi không có giấy tờ gốc chứng minh quyền sử dụng nhà đất của ông T là vì bà Nguyễn H nói ông T đã làm thất lạc nên không có để giao lại cho bà Nguyễn H1. Nay ông L1 yêu cầu trả lại gia đình ông ngôi nhà số B đường P, phường X, quận N, Hà Nội hoặc trường hợp không trả được nhà thì thanh toán cho ông bằng tiền bao gồm tiền gốc và lãi theo giá thị trường. Tiền mua căn nhà là riêng của ông, ông tự giao dịch và chịu trách nhiệm.

Anh Doãn Trung D, chị Doãn Minh T1 thống nhất trình bày:

Anh chị là con của ông Doãn Trung L1 và bà Đoàn Thị T2, bà T2 đã chết ngày 24/9/2022. Hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 là cụ Đoàn Việt N (đã chết từ lâu), cụ Nguyễn Thị M (đã chết từ lâu), chị Doãn Minh T1, anh Doãn Trung D và ông Doãn Trung L1.

Vào ngày 01/10/2014, ông L1 có mua căn nhà số B đường P, tổ dân phố số A, phường X, N, Hà Nội. Vào thời điểm đó, anh còn nhỏ không có đóng góp gì vào việc mua nhà đất đó và anh xác định đây là tài sản riêng của bố anh, anh không có quyền lợi gì liên quan đến tài sản đó.

Anh đã được Tòa án cho biết và sao chụp toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như ý kiến của các bên đương sự cũng như các chứng cứ mà các bên đương sự và Tòa án thu thập, anh đề nghị Tòa án không công khai chứng cứ và hòa giải. Đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử ngay, đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở các cấp Tòa án.

Anh đồng ý với các yêu cầu của ông Doãn Trung L1 đưa ra và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không có yêu cầu độc lập.

Chị Nguyễn Thị Vân G, anh Nguyễn Thành C đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết công khai hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án để biết những vấn đề cụ thể mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, đồng thời triệu tập chị G, anh C đến Tòa án để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, anh C, chị G không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để làm bản tự khai, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, không đưa ra yêu cầu độc lập. Do anh C, chị G không thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự nên phải chịu hậu quả do Bộ luật tố tụng dân sự quy định, Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh C, chị G không tham gia phiên họp, phiên hòa giải. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa, Giấy triệu tập phiên tòa đối với anh C, chị G.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận N trình bày:

Ông Nguyễn Văn T được Cục trưởng Cục V cấp cho căn hộ số 06, diện tích đất 50m² để sử dụng làm nhà ở tại Khu tập thể Cục Vận tải-V tại xã X, huyện T, Hà Nội. Ngày 15/3/2016, Cục Vg cục V có Văn bản số 367/VY-CT về việc trả lời

thông tin liên quan đến ông Nguyễn Văn T. Nội dung văn bản cho biết toàn bộ đất khu tập thể Cục Vó diện tích 960m² thuộc phường X, N, Hà Nội (đất 960m² đã được chuyển đổi mục đích sử dụng, từ đất quốc phòng sang đất xây dựng Khu gia đình theo Quyết định số 566/QĐ-TM ngày 19/12/1991 của Tổng tham mưu, Q) thuộc quyền quản lý của Lữ đoàn 971 - Cục Vg cục V-Bộ Q1.

Ngày 08/10/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố H có quyết định số 5168/QĐ-UBND về việc phê duyệt chỉ giới hành lang bảo vệ công trình thủy lợi Sông Nhuệ trên địa bàn Thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/500, đã được Sở T5 tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa và công bố công khai theo quy định. Ngày 14/8/2021, Công ty TNHH một thành viên Đ có Công văn số 1500/CTSN-QLN.CT về việc cung cấp thông tin phục vụ giải quyết vụ án dân sự số 25/2015/TLST-DS của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm có ý kiến: Vị trí nhà đất có biên số 211, trên dọc đường P, tổ dân phố số A, phường X, quận N, tương ứng với khoảng K6+550 bờ hữu Sông N. Căn cứ theo hồ sơ xác định mốc giới bảo vệ công trình thủy lợi Sông Nhuệ ban hành kèm theo Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố H, vị trí nhà đất có biên số 211 nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ công trình thủy lợi S.

Theo quy định tại khoản 4, Điều 56 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và phòng Tài nguyên và môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quyết định đánh giá, mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của hành lang bảo vệ công trình, trên cơ sở đó đề nghị cấp có thẩm quyền thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện theo quy định. Tuy nhiên, đến nay chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thẩm định đánh giá mức độ của việc sử dụng đất đối với hành lang an toàn Sông N. Căn cứ Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền phải phù hợp với quy hoạch. Vì vậy, nhà đất tại số nhà B đường P, tổ dân phố số A, phường X chưa đủ cơ sở để xác định đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Cục Vtrình bày: Ngày 15/3/2016, Cục V đã có Công văn số 367/VT-CT gửi Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm về việc trả lời thông tin liên quan đến ông Nguyễn Văn T.

Ngày 14/12/2016, Lữ đoàn 971/Cục Vận Tải đã bàn giao hồ sơ, đất khu gia đình (có cả hộ gia đình ông T) cho Ủy ban nhân dân phường X, quận N, thành phố

Hà Nội quản lý. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan chức năng của địa phương thực hiện. Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất căn hộ S, diện tích 50m² của ông Nguyễn Văn T được phân tại khu tập thể Vận Tổng cục V (nay là số nhà B, đường P, tổ dân phố số A, phường X, quận N, Hà Nội) với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H1 là giao dịch dân sự. Xét thấy, Cục V không quản lý khu đất, không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án; do đó, Cục V khước từ việc cử cán bộ đại diện tham gia tố tụng tại Tòa để giải quyết vụ án nêu trên.

Công ty TNHH một thành viên Đ trình bày: trên dọc đường P, giữa khoảng nhà đất có biển số 209 và nhà đất có biển số 213 có một nhà đất không treo biển số nhà, sau khi tìm hiểu Công ty suy đoán đây là nhà đất có biển số 211. Vị trí nhà đất có biển số 211 trên dọc đường P, tổ dân phố số A, phường X, quận N tương ứng với khoảng K6 +550 bờ hữu Sông N. Căn cứ theo hồ sơ xác định mốc giới bảo vệ công trình thủy lợi Sông Nhuệ ban hành kèm theo Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố H, vị trí nhà đất có biển số 211 nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ công trình thủy lợi S. Về tọa độ: theo tài liệu Công ty đang quản lý, vị trí nhà đất có biển số 211 chưa xác định được tọa độ. Mốc chỉ giới bảo vệ hành lang Công trình thủy lợi Sông Nhuệ cắm năm 1996, với phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi theo quy định của Pháp lệnh khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi số 36-L/CTN ngày 31/8/1994 và nghị định số 98/CP ngày 27/12/1995. Năm 2014, mốc chỉ giới bảo vệ hành lang Công trình thủy lợi Sông Nhuệ được cắm lại với phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi được điều chỉnh theo quy định của Pháp lệnh khai thác và bảo vệ Công trình thủy lợi số 32/2002/PL-UBTVQH10 ngày 04/4/2001, Nghị định số 143/2003/NĐ-CP ngày 28/11/2003, Quyết định số 37/2013/QĐ-UBND ngày 18/9/2013 và Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố H. Phạm vi bảo vệ Công trình thủy lợi là phần diện tích do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định. Thẩm quyền quản lý, khai thác, sử dụng, bảo vệ hành lang công trình theo từng nội dung công tác được phân cấp, quy định trách nhiệm cho các đơn vị: từ cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương đến đơn vị (công ty) khai thác công trình thủy lợi và được thể chế trong các văn bản pháp luật như Luật tài nguyên nước, Luật đất đai, Luật Thủy Lợi, các Nghị định, thông tư... các hoạt động, các hình thức sử dụng đất trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi đều phải được cấp có thẩm quyền cho phép. Công ty K1 chịu trách nhiệm trực tiếp bảo vệ công trình thủy lợi, thường xuyên kiểm tra, phát hiện kịp thời và có biện pháp ngăn chặn các hành vi xâm hại hoặc phá hoại công trình thủy lợi. Đối với phạm vi hành lang bảo vệ công trình thủy lợi nếu bị lấn chiếm, sử dụng trái phép phải kịp thời lập biên bản vi phạm, đồng thời báo cáo và kiến nghị Ủy ban nhân dân các cấp nơi xảy ra vi

phạm có biện pháp xử phạt, giải tỏa, cưỡng chế theo quy định. Công ty cung cấp hồ sơ mốc giới năm 2014 gồm: Quyết định 5168/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố H và các tờ bản vẽ chỉ giới hành lang bảo vệ công trình thủy lợi Sông Nhuệ số 13/129 và số 129/129.

Tòa án đã tiến hành thẩm định và định giá giá trị tài sản tranh chấp nhưng nguyên đơn chống đối không cho Hội đồng thẩm định và định giá tài sản nên Hội đồng thẩm định tiến hành thẩm định bằng phương pháp quan sát trực quan và định giá trên cơ sở kết quả thẩm định. Kết quả định giá như sau: Đối với quyền sử dụng đất: toàn bộ diện tích đất nằm trọn trong hành lang bảo vệ công trình thủy lợi S đã được cắm mốc giới theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố H nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá.

Về tài sản gắn liền với đất:

+ 01 nhà 2 tầng xây gạch, tầng 1 có cửa kính và cửa sắt kéo. Diện tích 72,5m² x 2 tầng, đơn giá 5.971.000 đồng/m², giá trị còn lại 60%. Thành tiền: 519.477.000 đồng.

+ 01 gác xép lửng, diện tích 12m², đơn giá 5.971.000 đồng/m², giá trị còn lại 60%, thành tiền: 42.991.200 đồng.

Xác minh tại phường X, quận N, Hà Nội: Trước năm 2014 nhà ông T, bà H1 là số nhà C, xóm A xã X, huyện T, Hà Nội. Từ năm 2014 đến nay, do Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển lên cấp phường thuộc quận N, thành phố Hà Nội thì số nhà trên được đánh số theo đường P là số nhà B tổ A, đường P, phường X, quận N, Hà Nội. Vị trí nhà từ trước tới nay không thay đổi, cụ thể: Phía Đông giáp Sông N, phía Tây giáp trục đường P, phía Bắc giáp số nhà B, nhà ông Nguyễn Thế H3, phía Nam giáp nhà số B, nhà ông Tạ Văn K, vị trí của số nhà C, xóm A, xã X, huyện T, thành phố Hà Nội đúng là số 211, tổ A, đường P, phường X, quận N, Hà Nội.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-PT ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố H định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Doãn Trung L1 về yêu cầu hoàn trả lại tiền chuyển nhượng và tiền lãi.

Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng” ghi ngày 17/2/2012 có chữ ký của bên bán Lưu Ngọc H với bên mua Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn L và Giấy chuyển nhượng ngày 17/2/2012 có chữ ký của bên bán Nguyễn Văn T, Lưu Ngọc H với bên mua Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn L là vô hiệu.

Tuyên bố “Giấy xác nhận” ngày 21/9/2014 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn L với bên nhận chuyển nhượng là ông Doãn Trung L1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Ngọc H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn L số tiền 3.903.945.205 đồng (trong đó nợ gốc là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi là: 1.703.945.205 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho ông Doãn Trung L1 và các thừa kế của bà Đỗ Thị T3 là anh Doãn Trung D và chị Doãn Thị Minh T4 số tiền 2.235.070.685 đồng. Ông Doãn Trung L1 phải tự chịu thiệt hại số tiền 213.767.671 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Chị Doãn Minh T4 trình bày: Bố chị là ông Doãn Trung L1 hiện đang đi du lịch nên bố chị uỷ quyền cho anh Dương Ngọc B. Tuy không có công chứng, chứng thực nhưng chị cam đoan văn bản uỷ quyền này do ông L1 lập và ký.

Chị Doãn Minh T4 và anh Dương Ngọc B cùng có ý kiến không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa 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 tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo: Tại phiên tòa ngày 16/10/2023, có mặt ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên, người được Tòa án chỉ định đại diện cho ông T - bà Lưu Ngọc H (vợ ông T) vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 01/11/2023, Tòa án sơ thẩm giao bản án sơ thẩm cho bà Lưu Ngọc H và ông Nguyễn Văn T. Ngày 15/11/2023, Tòa sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 12/11/2023 của ông Nguyễn Văn T; ông T thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó 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 năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm: Toà án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập phiên toà lần thứ hai cho các đương sự. Tại phiên toà, có mặt chị Doãn Minh T4, người đại diện theo uỷ quyền của ông Doãn Trung L1. Vắng mặt các đương sự khác; trong đó, ông Nguyễn Văn T có “Đơn xin vắng mặt đề ngày 15/05/2024”, tại phần nội dung có ý kiến xin hoãn phiên toà nhưng không xuất trình tài liệu chứng minh thuộc trường hợp bất khả kháng và trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn T và các đương sự khác theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Năm 1992, ông Nguyễn Văn T được Cục vận tải cấp cho căn hộ số 06, diện tích 50m² tại khu tập thể vận tải Tổng cục V (địa chỉ: Số nhà C, xóm A, xã X, huyện T, Hà Nội; nay là số nhà B đường P, tổ dân phố số A, phường X, quận N, Hà Nội). Năm 1998, ông T cùng vợ là bà Lưu Ngọc H xây lại thành nhà 02 tầng trên diện tích đất được phân.

Năm 2012, ông T, bà H chuyển nhượng căn nhà trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1. Năm 2014, ông L, bà H1 chuyển nhượng lại cho ông Doãn Trung L1. Ông L1 quản lý sử dụng nhà đất đến ngày 29/01/2016 thì ông T, bà H1 chiếm lại nhà. Hiện nay, căn nhà vẫn đang do vợ chồng ông T, bà H1 quản lý, sử dụng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 (BL 436); các Biên bản xác minh ngày 06/4/2016, ngày 08/9/2023 (BL 160, BL 572) và theo các thông tin do UBND quận N, Công ty TNHH MTV Đ cung cấp, thì toàn bộ diện tích nhà đất tranh chấp nêu trên vào thời điểm phát sinh chuyển nhượng và đến nay vẫn nằm trọn trong hành lang bảo vệ công trình thủy lợi S đã được cắm mốc giới theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 của U. Do đó, nhà đất nêu trên thuộc đối tượng không đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

[2.2] Xét “Giấy chuyển nhượng” ngày 17/02/2012:

Xét “Giấy chuyển nhượng” ngày 17/02/2012 do ông T nộp tại Tòa án (dưới mục “bên bán” không có chữ ký tên ông T) và “Giấy chuyển nhượng” ngày 17/02/2012 do ông L1 xuất trình trong quá trình tố giác tội phạm tại Cơ quan CSĐT Công an quận N (dưới mục “bên bán” có chữ ký tên ông T) có nội dung

giống nhau. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng ông không ký vào Giấy chuyển nhượng mà chỉ có bà H1 ký. Tuy nhiên, qua các biên bản lấy lời khai của vợ chồng ông L, bà H1; lời khai của chính ông T, bà H1 tại cơ quan điều tra như ngày 29/7/2016 (BL 309), ngày 13/12/2016 (BL 295) và qua Kết luận giám định số 2368/C54-P5 ngày 15/6/2016 (BL 449) thì có đủ căn cứ xác nhận, ông T có ký vào Giấy chuyển nhượng ngày 17/02/2012 và có việc chuyển nhượng nhà đất tranh chấp giữa ông T, bà H1 với ông L, bà H1.

Tuy nhiên, Giấy chuyển nhượng nêu trên đã vi phạm cả về hình thức (giấy viết tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền) lẫn nội dung (giấy không thể hiện diện tích nhà, giá cả, phương thức thanh toán và tại thời điểm chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng không đủ điều kiện giao dịch) theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà đất với nhà đất nêu trên giữa vợ chồng ông T, bà H1 và vợ chồng ông L, bà H1 vô hiệu, là có căn cứ.

[2.3] Xét “Giấy nhận nợ vay tiền” ngày 17/02/2012 (BL 55):

Xét với nội dung ông T, bà H1 có vay của ông L, bà H1 số tiền 2,2 tỷ đồng và hẹn trong 01 tháng phải hoàn trả lại đủ số tiền cho ông L, bà H1, nếu không trả được thì ông L, bà H1 có quyền lấy ngôi nhà để trừ nợ. Ông T cho rằng vợ chồng ông lúc đầu vay của vợ chồng ông L, bà H1 số tiền 150 triệu đồng, sau đó là 250 triệu đồng, do vợ chồng ông L, bà H1 tính lãi suất cao và cộng dồn tiền lãi nên số nợ lên đến 2,2 tỷ đồng, nhưng ông không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tại kết luận giám định số 2368/C54-P5 ngày 15/6/2016 (BL 449) thể hiện: Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn T, Lưu Ngọc H dưới các mục: “Người vay” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Giấy nhận nợ vay tiền) ... so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn T, Lưu Ngọc H trên các tài liệu mẫu do cùng một người ký viết ra. Do đó, có căn cứ để xác định ông T, bà H đã vay nợ ông L, bà H số tiền 2,2 tỷ đồng theo “Giấy nhận nợ vay tiền” ngày 17/02/2012.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của ông Doãn Trung L1:

Căn cứ vào “Giấy xác nhận” ngày 21/9/2014 (BL 443) có nội dung: Vợ chồng ông L, bà H đồng ý chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại số nhà C đường P cũ, nay đổi là số nhà B xóm A phường X, quận N, Hà Nội cho vợ chồng ông L1 với số tiền là 1.380.000.000 đồng; các bên tham gia giao dịch đều xác nhận giao dịch chuyển nhượng trên và sau khi nhận chuyển nhượng, ông L1 đã quản lý và sử dụng nhà đất. Tuy nhiên, hình thức của Giấy xác nhận không hợp lệ (giấy viết tay không có công chứng chứng thực) và như đã phân tích ở trên, nhà đất này không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 188 Luật

Đất đai năm 2013. Hơn nữa, bản thân ông L1 cũng xác nhận khi chuyển nhượng, ông biết nhà đất này không có giấy tờ và thuộc quy hoạch hành lang Sông Nhuệ nhưng ông vẫn mua để sử dụng cho đến khi bị Nhà nước thu hồi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L, bà H và ông L1 đối với nhà đất nêu trên là vô hiệu; đồng thời, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1 về yêu cầu hoàn trả lại tiền chuyển nhượng và tiền lãi từ 29/1/2016 đến ngày xét xử, là có căn cứ.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn án phí theo Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

- Khoản 1, 2 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Văn T; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 113/2023/DSST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cụ thể như sau

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà vô hiệu.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Doãn Trung L1 về yêu cầu hoàn trả lại tiền chuyển nhượng và tiền lãi.

[3] Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng” ghi ngày 17/2/2012 có chữ ký của bên bán Lưu Ngọc H với bên mua Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn L và Giấy chuyển nhượng ngày 17/2/2012 có chữ ký của bên bán Nguyễn Văn T, Lưu Ngọc H với bên mua Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn L là vô hiệu.

[4] Tuyên bố “Giấy xác nhận” ngày 21/9/2014 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn L với bên nhận chuyển nhượng là ông Doãn Trung L1 là vô hiệu.

[5] Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Ngọc H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn L số tiền 3.903.945.205 (ba tỷ, chín trăm linh ba triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm linh năm) đồng; trong đó nợ gốc là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi là: 1.703.945.205 đồng.

[6] Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho ông Doãn Trung L1 và các thừa kế của bà Đỗ Thị T3 là anh Doãn Trung D và chị Doãn Thị Minh T4 số tiền 2.235.070.685 (hai tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm tám mươi lăm) đồng. Ông Doãn Trung L1 phải tự chịu thiệt hại số tiền 213.767.671 (hai trăm mười ba triệu, bảy trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi một đồng) đồng.

[7] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn L cùng chịu chung số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 76.701.414 (bảy mươi sáu triệu, bảy trăm linh một nghìn, bốn trăm mười bốn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lưu Ngọc H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 55.039.452 (năm mươi lăm triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm năm mươi hai) đồng.

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả ông Nguyễn Văn T 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003245 ngày 26/5/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THA quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

