

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HN**

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

Bản án số: **301/2020/DS-PT**

Ngày: 29/07/2020

*V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản;
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1 Bà Trần Thị Thu Nam;

2 Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố HN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 06 năm 2020 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 44/2019/DS - ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện M L, thành phố HN, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 306/2020/QĐ-PT ngày 16/06/2020; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 399/2020/QĐHPT-PT ngày 14/07/2020 của Tòa án nhân dân thành phố HN, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:

1.1. Ông **Đ Q T**, sinh năm 1961;

1.2. Bà **N T M**, sinh năm 1968;

Ông T, bà M cùng địa chỉ HKTT: Tập thể Đ L, V H, phường H B, quận Đ Đ, thành phố HN; địa chỉ hiện ở: Phòng 3302A, chung cư 75 T T, quận H M, HN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Đ Q T (theo giấy ủy quyền ngày 05/6/2015)

2/ Bị đơn:

2.1. Bà **L T T**, sinh năm 1957;

2.2. Anh **P V T**, sinh năm 1988;

2.3. Anh **P V M**, sinh năm 1986;

Bà T, anh T, anh M cùng địa chỉ: Xóm 5, thôn P M, xã T L, huyện M L, thành phố HN.

3/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Ủy ban nhân dân huyện M L, thành phố HN**; địa chỉ: Khu hành chính huyện M L, thành phố HN; *người đại diện theo pháp luật: Ông Đ V T - Chủ tịch UBND huyện M L; người đại diện theo ủy quyền: Ông P M G - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M L (theo giấy ủy quyền số 07/UBND-UQ ngày 06/4/2019);*

3.2. **Phòng công chứng số 9, thành phố HN**; địa chỉ: Khu hành chính huyện M L, thành phố HN; *người đại diện theo pháp luật: Ông P H H - Trưởng phòng công chứng số 9 - thành phố HN;*

3.3. **Văn phòng công chứng L V**; địa chỉ: Số 49 V C, quận B Đ, thành phố HN; *người đại diện theo pháp luật: Ông T Q K - Trưởng văn phòng công chứng L V; người đại diện theo ủy quyền: Bà N B H - Luật sư, Công ty luật K V (theo văn bản ủy quyền số 212.2019/UQ-LV ngày 19/9/2019);*

3.4. Anh **T Q T**, sinh năm 1979 và chị **B N O**, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Thôn T H, xã P C, huyện S S, thành phố HN;

3.5. Ông **N H H**, sinh năm 1960; địa chỉ HKTT: Xóm H, tổ 2, cụm 4, phường K Đ, quận T X, thành phố HN; địa chỉ hiện nay: Xóm Á, xã T T, huyện T T, thành phố HN;

3.6. Chị **T T H**, sinh năm 1984 và chị **T T H T**, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Thôn P M, xã T L, huyện M L, thành phố HN;

3.7. Anh **T M T**, sinh năm 1977; địa chỉ: Khối 9, xã P L, huyện S S, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Đ Q T trình bày như sau:

Ngày 12/8/2014, ông Đ Q T và bà N T M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 967/2014/HĐ-CN tại Phòng công chứng L V để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 11; diện tích 151 m² tại thôn P M, xã T L, huyện M L, thành phố HN (sau đây gọi tắt là thửa đất số 53, thôn P M, xã T L, huyện M L), đất đã được UBND huyện M L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận QSD đất) cho anh T Q T và chị B N O. Ông N H H là người đại diện theo ủy quyền của anh T và chị O thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng theo Hợp đồng ủy quyền số 4142014/HĐUQ ngày 08/5/2014.

Hoàn tất thủ tục, Ông T đã đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M L để làm thủ tục sang tên. Ngày 04/9/2014, UBND huyện M L đã cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số bìa BQ 316716 cho ông Đ Q T và bà N T M.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông quay lại mảnh đất đã mua thì phát hiện mẹ con bà L T T đang gấp rút xây dựng trái phép trên mảnh đất của ông. Ông T đã cảnh báo và ngăn cản đồng thời trình báo với chính quyền địa phương xã T L can thiệp và tổ chức hòa giải nhưng mẹ con Bà T vẫn xây dựng và hoàn thiện nhà trên mảnh đất ông đã mua. Vì vậy, Ông T và bà M khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất Bà T, anh T và anh M đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 53 thôn P M, xã T L, huyện M L và yêu cầu dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, bị đơn - bà L T T trình bày:

Bà không có quan hệ quen biết, họ hàng gì với anh T Q T và chị B N O (vợ anh T) ở thôn T H, xã P C, huyện S S, thành phố HN. Tháng 01/2013, do không có tiền hoàn thiện nhà, qua tờ rơi bà liên lạc và vay tiền của anh T và chị O số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng với lãi suất 8,2%/ tháng, thời hạn vay 48 tháng, điều kiện là thế chấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà là L T T. Anh T và chị O đưa bà ra Phòng công chứng số 9 thành phố HN để làm giấy tờ vay mượn thế chấp. Sau khi làm thủ tục tại Phòng công chứng số 9 về, anh T và chị O đưa cho bà số tiền 97.600.000 đồng (vì trừ 2.4000.000 đồng tiền lãi vay tháng đầu tiên), bà đưa cho anh T giấy chứng nhận QSD đất.

Các tháng tiếp theo anh T vẫn đến nhà lấy tiền lãi theo thỏa thuận. Đến tháng thứ năm bà gọi điện cho anh T đến nhà lấy tiền lãi thì anh T không đến. Thời điểm này bà biết anh T có ý định bán đất cho người khác, bà đã đến nhà anh T để nói với anh T rằng “Tôi không vay tiền nữa, tôi trả anh tiền còn anh trả lại

tôi bìa đỏ”. Anh T nói “*Cứ sau 48 tháng mà trả đủ tiền cả gốc và lãi cho tôi thì tôi trả bìa đỏ cho bà*”.

Từ đó, bà không liên lạc được với anh T. Bà T đã làm đơn đến Công an huyện M L. Ngày 12/9/2014, Công an huyện có gọi cho bà và vợ chồng anh T và chị O xuống để làm việc. Tại đây, vợ chồng anh T nói “*Trả đủ số tiền 130.000.000 đồng cho anh thì anh trả lại bìa đỏ cho tôi*”. Bà T và vợ chồng anh T làm giấy tờ cam kết tại Công an huyện M L. Sau đúng một tháng bà mang đủ 130.000.000đ đến Công an huyện M L để trả nhưng anh T, chị O không đến. Bà đã nhiều lần hẹn anh T, chị O nhưng không được.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 tại Phòng công chứng số 9 thành phố HN. Bà T cho rằng, vào ngày 08/5/2013, sau khi lập giấy vay tiền, anh T, chị O hướng dẫn bà ra Phòng công chứng số 9 để làm thủ tục, giấy tờ còn nội dung làm việc tại Phòng công chứng số 9 như thế nào thì bà không được biết vì bà không biết chữ. Bà chỉ biết viết chữ “*Tiếp và L T T*”. Đối với chữ viết “*Tôi đã được nghe công chứng viên đọc và giải thích rõ về điều này*” là do anh T cầm tay bà viết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này cho ai, ở đâu bà không được biết. Hiện tại trên thửa đất này có bà, anh P V T, anh P V M, chị T T H T (con dâu) và chị T T H (con dâu) đang sinh sống trên đất. Nay, ông Đ Q T và bà N T M khởi kiện, bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/3/2019, Bà T có các yêu cầu phản tố:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà với chị B N O ngày 08/5/2013 tại Phòng công chứng số 9 thành phố HN.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông N H H (người được anh T và chị O ủy quyền) với ông Đ Q T và bà N T M ngày 12/8/2014 tại Văn phòng công chứng L V.

3. Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BL 963255 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho bà B N O ngày 06/6/2013.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 316716 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho ông Đ Q T và bà N T M ngày 04/9/2014.

5. Hủy các giao dịch khác phát sinh (nếu có).

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn anh P V M và anh P V T trình bày như sau:

Các anh là con đẻ bà L T T, sinh ra và lớn lên tại thửa đất số 53, thôn P M, xã T L, huyện M L. Năm 1996, Bà T được UBND huyện M L cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Năm 2004, anh M lấy vợ là chị T T H; năm 2008, anh T lấy vợ chị T T H T. Sau khi lấy hai anh em đều ở trên thửa đất này với Bà T. Tháng 01/2013, Bà T có chia đôi cho hai anh em thửa đất này để ở riêng nhưng chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Quá trình ở trên đất: Anh M ở phần đất có nhà cấp 4 cũ và bỏ ra số tiền khoảng 70.000.000đ để sửa chữa; anh T xây dựng nhà 03 tầng trên diện tích đất trống.

Năm 2013, do anh T xây dựng nhà thiếu tiền nên Bà T có vay của anh T Q T; địa chỉ: Thôn T H, xã P C, huyện S S, thành phố HN số tiền là 100.000.000 đồng. Việc vay tiền anh M không được biết vì đang làm việc ở tỉnh C T, còn chữ ký trong giấy vay tiền ngày 08/5/2013 không phải là chữ ký của anh. Sau khi làm giấy vay tiền vợ chồng anh T Q T, chị B N O có nói đưa ra Phòng Công chứng số 9 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản thân mẹ các anh không biết chữ, anh T và chị O đã lừa cho vay tiền rồi bắt ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Các anh xác định bản chất của vụ việc là Bà T vay tiền của anh T, chị O, không chuyển nhượng đất cho anh T và chị O. Vì vậy, các anh đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Ông T và bà M. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bà T và chị B N O được ký ngày 08/5/2019 tại Phòng công chứng số 9. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị B N O, anh T Q T với ông Đ Q T và bà N T M.

Anh P V T có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T T H (vợ anh M) và chị T T H T (vợ anh T) trình bày có nội dung như anh P V M và anh P V T trình bày; có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N H H trình bày:

Ông H với anh T M T, địa chỉ: Xã P L, huyện S S, thành phố HN có quen biết với nhau, anh T nợ Ông H số tiền 35.000 USD. Sau đó, anh T nói có mảnh đất ở xã T P, huyện M L, thành phố HN muốn bán để trả nợ cho ông nhưng đứng tên em trai là T Q T. Thông qua bạn bè giới thiệu, Ông H có đưa ông Đ Q T đi xem đất của anh T ở xã T P, huyện M L (đất này do anh T chỉ cho Ông H); sau khi xem đất, Ông T đồng ý mua. Ông H gọi anh T xuống HN để bàn việc mua bán đất; anh T đồng ý bán cho Ông T mảnh đất ở xã T P với giá 700.000.000 đồng. Anh T nói với T và O ủy quyền cho ông để chuyển nhượng đất cho Ông T. Việc anh T và chị O ủy quyền cho ông được ký tại văn phòng công chứng L V ngày 12/8/2014, hợp đồng ủy quyền anh T, chị O đến ký trước, ông đến ký sau, ông không biết anh T,

chị O là ai. Cùng ngày 12/8/2014, tại Văn phòng công chứng L V ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng: Thửa số 53 thôn P M, xã T L, huyện M L đứng tên anh T, chị O cho ông Đ Q T và bà N T M với giá là 100.000.000 đồng nhưng thực tế giao dịch là 700.000.000 đồng (Ông H cầm 400.000.000 đồng, anh T cầm 300.000.000 đồng). Sau khi nhận chuyển nhượng ông giao giấy tờ cho Ông T và anh T đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất. Khoảng 10 ngày sau, Ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất, Ông T có điện thoại cho ông nói: “*Mảnh đất này không phải là mảnh đất mà ông dẫn Ông T đi xem*”. Sau đó Ông T đưa ông đến mảnh đất theo giấy chứng nhận QSD đất thì thấy đang xây nhà trên đó. Lúc này, Ông H mới biết được sự việc và báo Công an huyện M L.

Ông H khẳng định bản tường trình đề ngày 09/5/2015 tại Công an huyện M L là do ông viết và toàn bộ nội dung Ông H trình bày trong đó là đúng sự thật. Chữ viết và chữ ký trong Giấy biên nhận đề ngày 13/8/2014 với nội dung là Ông H đã nhận 400.000.000 đồng của Ông T là do ông viết và ký nhận. Từ đó cho đến nay, hàng tháng Ông T có đến đòi lại tiền của Ông H, Ông H có trả cho Ông T được khoảng 330.000.000 đồng. Nay Ông T khởi kiện bà L T T ra Tòa án, Ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, Ông H xin vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh T M T trình bày:

Anh là anh trai ruột của anh T Q T. Năm 2014, anh có cho anh T vay 300.000.000 đồng để anh T mua đất của Bà T ở P M, xã T L, huyện M L, mua hết bao nhiêu thì anh không biết. Sau khi hai bên thực hiện việc mua bán, sang tên chuyển sổ thì Bà T không thực hiện việc giao đất cho anh T và chị O. Khoảng tháng 8/2014, anh T và chị O ủy quyền cho ông N H H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đ Q T, để trả nợ khoản vay trước đây. Anh nhận tiền chuyển nhượng đất từ anh Thái 300.000.000 đồng và khấu trừ luôn vào tiền anh T đã vay. Anh T xác định chữ ký và chữ viết tại mặt sau của Giấy vay tiền (ghi ngày 14/8/2014) là của anh. Việc chuyển nhượng, mua bán giữa Bà T với anh T, chị O và giữa anh H (đại diện theo ủy quyền của anh T, chị O) với ông Đ Q T cụ thể như thế nào thì anh T không được biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng số 9, thành phố HN trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 931 đã được công chứng viên thụ lý và giải quyết theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành và Luật Công chứng 2006. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng do các bên tự nguyện thỏa thuận đồng ý tham gia giao dịch. Các bên đã ký

tên vào từng trang hợp đồng, đã ký tên, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Hợp đồng chuyển nhượng đã phát sinh hiệu lực giữa các bên kể từ khi các bên ký kết và được Công chứng viên Phòng công chứng số 9 chứng nhận. Hợp đồng làm phát sinh việc chuyển dịch quyền tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và các văn bản pháp luật hiện hành. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không nhận được bất kỳ khiếu kiện, ngăn chặn nào về tài sản giao dịch. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng trên cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền tài sản vớ người nhận chuyển nhượng là bà B N O là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng L V trình bày:

Trong quá trình thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà B N O, ông T Q T (đại diện theo ủy quyền của bà O, ông T tham gia ký kết là ông N H H) với ông Đ Q T và bà N T M, số công chứng 967.2014/HĐ-CN do Văn phòng công chứng L V thực hiện. Công chứng viên đã thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng 2014. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện M L, thành phố HN trình bày:

Thửa đất số 53 thôn P M, xã T L đã được UBND huyện M L cấp giấy chứng nhận QSD đất số G 781139 cấp cho bà L T T ngày 20/12/1996 .

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 08/5/2013 của bà L T T cho bà B N O, nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 53, tờ bản đồ số 11; diện tích 151m², mục đích sử dụng: làm nhà, thời hạn sử dụng: lâu dài. Hợp đồng được phòng công chứng số 9 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 (số công chứng: 931 quyền số 02/2013/TP-CC-SCC/GDDDS). UBND huyện M L đã ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà B N O, số vào sổ BL 963255 tại thửa số 53, tờ bản đồ số 11, diện tích là 151,0m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ thửa đất: Thôn P M, xã T L, huyện M L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12/8/2014 của bà B N O và ông T Q T chuyển nhượng cho ông Đ Q T và bà N T M, nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 53, tờ bản đồ số 11; diện tích 151m²; mục đích sử dụng làm nhà; thời hạn sử dụng lâu dài. Hợp đồng được Văn phòng công

chứng L V - số 49 V C, quận B Đ, thành phố HN công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSH đất ngày 12/8/2014 (số công chứng: 967.2014/HĐ-CN). UBND huyện M L đã ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ Q T và bà N T T M, số vào sổ BQ 316716 tại thửa số 53, tờ bản đồ số 11, diện tích là 151,0m²; mục đích sử dụng đất ở nông thôn; thời hạn sử dụng lâu dài; địa chỉ thửa đất: Thôn P M, xã T L, huyện M L. Việc cấp các giấy chứng nhận QSD đất nêu trên của UBND huyện M L, thành phố HN là đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ:

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án sơ thẩm đã làm việc với UBND xã P C, huyện M L có nội dung: Anh T Q T, chị B T O đăng ký HKTT tại địa phương; tuy nhiên, thường xuyên vắng mặt tại địa phương, cư trú ở đâu, làm gì địa phương không nắm được. Nhiều lần UBND xã đến tổng đạt cho anh T, chị O nhưng không có kết quả. Do vậy, Toà án sơ thẩm không lấy được lời khai của anh T, chị O. Tuy nhiên, anh T Q T, B T O đã có ý kiến tại Biên bản làm việc ngày 10/09/2014; ngày 03/11/2014 của Công an huyện M L có nội dung: Ngày 08/05/2013, anh chị có cho bà L T T vay số tiền 100.000.000 đồng. Nếu trả 130.000.000 đồng trong vòng 10 ngày thì sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho Bà T.

Toà án sơ thẩm đã làm việc với Công an phường K Đ, quận T X có nội dung: Ông N H H, sinh năm 1960, có đăng ký HKTT tại tổ 31, cụm 4B, phường K Đ, quận T X, thành phố HN. Ông H đã bán nhà và chuyển đi nơi khác; Ông H hiện nay ở đâu, làm gì công an phường K Đ không nắm được.

Tài liệu do Công an huyện M L cung cấp, trong đó: Biên bản lấy lời khai ngày 10/09/2014, ngày 03/11/2014 của Công an huyện M L trong đó anh T Q T, B T O đã có ý kiến: Ngày 08/05/2013, anh chị có cho bà L T T vay số tiền 100.000.000 đồng. Đã mua đất với giá 100.000.000 đồng. Nếu trả 130.000.000 đồng trong vòng 01 tháng tức là vào ngày 03/12/2014 thì hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho Bà T. Ngày 03/12/2014, Công an huyện M L lập biên bản vắng mặt anh T Q T, B T O.

Trong đó Biên bản lấy lời khai của ông N H H có nội dung: Không biết đất ở đâu, vị trí nào, không biết ai là chủ sở hữu, vẫn nghĩ đất ở xã T P trong khi đất ở xã T L. Nhận của Ông T 400.000.000 đồng.

Tại biên bản định giá ngày 26/04/2019, Hội đồng định giá xác định thửa đất số 53, tờ bản đồ 11, diện tích 151 m² tại thôn P M, xã T L, huyện M L thành phố HN có giá trị: 151 m² * 8.500.000 đồng = 1.283.500.000 (một tỷ, hai trăm tám mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 44/2019/DS - ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện M L, thành phố HN đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Đ Q T và bà N T M về việc đòi tài sản bà L T T, anh T V M và anh T V T đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 53; tờ bản đồ số 11; diện tích 151 m² tại thôn P M, xã T L, huyện M L, thành phố HN và yêu cầu dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà L T T.

2.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà L T T với chị B N O được lập tại Phòng công chứng số 9 - HN, số công chứng: 931, ngày 08/5/2013 là vô hiệu.

2.2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà B N O, anh T Q T (*đại diện theo ủy quyền của bà O, ông T tham gia ký kết là ông N H H theo Hợp đồng ủy quyền số 414.2014./HĐ-UQ ngày 08/5/2014*) với ông Đ Q T và bà N T M được lập tại Văn phòng công chứng L V, số công chứng: 967.2014/HĐ-CN, ngày 12/8/2014 là vô hiệu.

Buộc ông N H H phải trả lại cho ông Đ Q T và bà N T M số tiền 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng.

Buộc anh T M T phải trả lại cho ông Đ Q T và bà N T M số tiền 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng.

Buộc anh T Q T và chị B N O phải trả cho ông Đ Q T và bà N T M số tiền 390.975.000 (*ba trăm chín mươi triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng. Theo phần: Anh T và chị O mỗi người phải trả số tiền 195.487.500 đồng.

2.2.1. Về lãi suất: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tại thời điểm trả.

2.2.2. Khi Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà L T T về việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 963255 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho bà B N O ngày 06/6/2013 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 316716 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho ông Đ Q T và bà N T M ngày 04/9/2014 (*do Bà T rút yêu cầu*).

4. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông Đ Q T và bà N T M phải

chịu tiền số tiền 5.000.000 đồng (*đã thanh toán xong*).

6. Về án phí:

Đồng nguyên đơn ông Đ Q T và bà N T M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 50.505.000 (*năm mươi triệu năm trăm linh năm nghìn*) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 (*bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0016844 ngày 28/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M L, thành phố HN; đồng nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 43.005.000 (*bốn mươi ba triệu không trăm linh năm nghìn*) đồng.

Bị đơn bà L T T không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Hoàn trả cho Bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016940 ngày 26/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M L, thành phố HN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T Q T và chị B N O phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 44.729.000 (*bốn mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn*) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, ông Đ Q T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - ông Đ Q T trình bày: Ông có nhu cầu mua nhà, đất để đầu tư. Qua quan hệ quen biết ông gặp anh H. Anh H cho biết anh T, chị O đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và có nhu cầu bán đất. Anh H đưa ông đi xem mảnh đất ở thôn D H, xã T P, không xem trực tiếp mảnh đất của nhà Bà T.

Việc mua bán do Ông H đại diện cho anh T, chị O; hai bên thoả thuận giá cả là 700.000.000 đồng, thuận mua vừa bán. Việc mua bán được công chứng đúng pháp luật. Ông đã giao cho anh H 400.000.000 đồng; giao cho anh T 300.000.000 đồng. Sau khi sang tên ông trong giấy chứng nhận QSD đất thì ông được cán bộ địa chính dẫn ra mảnh đất thì ông thấy không phải mảnh đất ông đi xem hôm trước ông đã được bên bán dẫn đi xem. Trên đất có nhà cấp 4 và một công trình xây dựng đến tầng 2. Ông có hỏi chủ nhà, sau đó ông có hỏi anh T, anh H sao lại có người ở và xây dựng thì anh T, anh H bảo chỉ ở nhờ, nhà đất về mặt pháp lý là của ông.

Bản án sơ thẩm xâm phạm vào quyền và lợi ích hợp pháp của ông do vậy, ông làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông không biết mẹ con Bà T, ông không giao dịch với mẹ con Bà T nên thấy không cần đặt câu hỏi gì với mẹ con Bà T. Theo ông, ai sai đâu thì phải chịu trách nhiệm đấy, đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Bị đơn- bà L T T trình bày:

Bà không giao dịch với Ông T nên cũng không có câu hỏi gì cần hỏi Ông T. Bà chỉ vay tiền của anh T, chị O. Sau khi vay hai, ba tháng thì đã tranh chấp và bà đã đòi anh T, chị O trả lại bìa đỏ; không được thì bà đã làm đơn ra chính quyền địa phương, cơ quan công an.

Ông T đi mua đất nhưng đi xem đất ở xã này, mua đất ở xã khác. Nếu anh Thái đến xem nhà đất của bà thì sẽ thấy gia đình nhà bà đang xây dựng nhà kiên cố trên đất và biết tranh chấp giữa bà anh T, chị O đang xảy ra. Ông T chỉ mua nhà trên giấy. Đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi cho mẹ con bà, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng L V trình bày: Đại diện Văn phòng công chứng L V giữ nguyên các ý kiến đã có trong quá trình Toà án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh P V T trình bày: Anh đồng ý với ý kiến của mẹ anh - bà L T T đã trình bày.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN đề nghị Hội đồng xét xử: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L T T bà O là vô hiệu; đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà O với ông Đ Q T bị nhầm lẫn nên bị vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện, phạm vi khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện của ông Đ Q T, bà N T M yêu cầu: Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất Bà T, anh T và anh M đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 53 thôn P M, xã T L, huyện M L và yêu cầu dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Bà L T T có yêu cầu phản tố với các nội dung:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà với chị B N O ngày 08/5/2013 tại Phòng công chứng số 9 - thành phố HN.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa: Ông N H H (*người được anh T và chị O ủy quyền*) với ông Đ Q T và bà N T M ngày 12/8/2014 tại Văn phòng công chứng L V.

3. Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BL 963255 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho bà B N O ngày 06/6/2013.

4. Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BQ 316716 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho ông Đ Q T và bà N T M ngày 04/9/2014.

5. Hủy các giao dịch khác phát sinh (nếu có).

Ngày 29/11/2019, Bà T đã rút một phần yêu cầu phản tố là hủy giấy chứng nhận QSD đất số BL 963255 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho bà B N O ngày 06/6/2013; hủy giấy chứng nhận QSD đất số BQ 316716 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho ông Đ Q T và bà N T M ngày 04/9/2014.

Các yêu cầu của các đương sự là đảm bảo quyền khởi kiện theo Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; quan hệ pháp luật phù hợp khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn là bà L T T, anh P V T, anh P V M có hộ khẩu và cư trú tại thôn P M, xã T L, huyện M L; đối tượng tranh chấp trong vụ án này là nhà, đất cùng địa chỉ trên. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 52 Luật công chứng để thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[1.3] Về chứng cứ:

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/09/2019, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Các đương sự xác nhận đã nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu Toà án triệu tập đương sự khác.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự trong vụ án không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] *Về kháng cáo:*

Ông Đ Q T có mặt tại phiên toà sơ thẩm ngày 27/12/2019. Ngày 07/01/2020, Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 06/01/2020; phần đầu đơn ghi ông Đ Q T, bà N T M nhưng chỉ có ông Đ Q T ký đơn kháng cáo; ông Đ Q T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử xác định người kháng cáo là ông Đ Q T, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo. Do vậy, 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.

Về phạm vi kháng cáo của ông Đ Q T, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.5] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:*

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà phúc thẩm, có mặt ông Đ Q T, bà L T T, anh P V T, bà N B H. Vắng mặt các đương sự khác, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] **Xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự:**

Do yêu cầu của nguyên đơn phụ thuộc vào việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên Hội đồng xét xử xét yêu cầu phản tố của bị đơn trước, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sau.

[2.1] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:*

2.1.1. *Xét yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 tại Phòng công chứng số 9 - HN giữa bà L T T và chị B N O:*

Cả bà L T T, anh T Q T và chị B N O đều xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 đối với nhà đất tại thửa đất số 53, thôn P M, xã T L, huyện M L để che giấu giao dịch thực chất là giao dịch vay nợ cùng ngày 08/05/2013; số tiền ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng bằng đúng số tiền vay nợ. Thực tế Bà T chỉ nhận số tiền 97.600.000 đồng và trừ đi 2.400.000 đồng là tiền lãi tháng đầu tiên. Giữa hai bên không có các giao dịch thực tế về việc mua bán nhà như xem nhà, đặt cọc, giao tiền, nhận nhà như các giao dịch mua bán nhà thông thường.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 (Luật có hiệu lực khi giao dịch) và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 (Luật có hiệu lực khi xét xử) quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu; giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực...*".

Trong quá trình giải quyết tại Công an huyện M L, tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/09/2014, Biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2014, anh T Q T, B T O đã thừa nhận anh chị cho bà L T T vay số tiền 100.000.000 đồng; ghi thành mua đất với giá

100.000.000 đồng. Nếu trả 130.000.000 đồng trong vòng 01 tháng vào ngày 03/12/2014 thì sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho Bà T. Tuy nhiên, ngày 03/12/2014, Công an huyện M L lập biên bản vắng mặt anh T Q T, B T O về việc không đến nhận tiền do Bà T giao.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm nhận định Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 tại Phòng công chứng số 9 - thành phố HN vô hiệu toàn bộ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L T T, anh T Q T, chị B T O, Phòng công chứng số 9 - thành phố HN không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên Toà sơ thẩm không xét là có căn cứ.

Đối với giao dịch vay nợ (là giao dịch bị che giấu) giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện; các bên đều có năng lực hành vi dân sự, việc vay nợ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Do vậy, có đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong vụ án này, anh T và chị O không có yêu cầu độc lập, dành quyền yêu cầu giải quyết cho các bên bằng vụ kiện khác.

Đối với Phòng công chứng số 9 - thành phố HN: Hợp đồng chuyển nhượng được lập khi các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật công chứng. Phòng công chứng số 9 - thành phố HN không biết và không buộc phải biết việc các bên ký kết hợp đồng để che giấu giao dịch khác. Do vậy, việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 bị vô hiệu không có lỗi của Phòng công chứng số 9 - thành phố HN.

Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định, tuyên vô hiệu và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 của Phòng công chứng số 9 - HN; là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

2.1.2. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/08/2014 tại Văn phòng công chứng L V giữa anh T Q T, chị B T O do anh N H H làm đại diện theo uỷ quyền và ông Đ Q T, bà N T M:

Hội đồng xét xử nhận thấy, giấy chứng nhận QSD đất là thửa số 53, thôn P M, xã T L trên đất gia đình Bà T, anh T, anh M có nhà 04 tầng đang xây, nhà 01 tầng. Tuy nhiên, ông N H H lại dẫn ông Đ Q T đi xem đất tại thôn D H, xã T P trên thửa đất không có nhà, không có người ở. Thể hiện ở lời khai của ông N H H tại bút lục 251 “Khoảng 10 ngày sau, Ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất, Ông T có điện thoại cho ông nói đây không phải là mảnh đất ông dẫn Ông T đi xem. Sau đó, Ông T dẫn ông đến mảnh đất theo giấy chứng nhận QSD đất thì thấy đang xây nhà trên đó”. Điều nay, phù hợp với lời khai của ông Đ Q T tại Công an

huyện M L là mảnh đất được Ông H dẫn đi xem ở thôn D H, xã T P.

Như vậy, việc nhận chuyển nhượng của ông Đ Q T chỉ trên giấy tờ, không kiểm tra đúng địa chỉ trên đất, các tài sản trên đất, các tranh chấp đất đang có giữa bà L T T và anh T Q T, chị B T O đối với việc vay mượn và gán đất.

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005 (Luật có hiệu lực khi giao dịch) quy định: "*Khi một bên có lỗi vô ý làm cho bên kia nhầm lẫn về nội dung của giao dịch dân sự mà xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu bên kia thay đổi nội dung của giao dịch đó, nếu bên kia không chấp nhận thì có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.*

Toà án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là có căn cứ.

Đối với Văn phòng công chứng L V: Hợp đồng chuyển nhượng được lập khi các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật công chứng. Văn phòng công chứng L V không biết và không buộc phải biết việc các bên ký kết hợp đồng bị vô hiệu do nhầm lẫn. Do vậy, việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/08/2014 bị vô hiệu không có lỗi của Văn phòng công chứng L V.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bên bán đưa bên mua đi xem không đúng mảnh đất trong giấy chứng nhận; bên mua đi xem đất ở một xã, trong khi đối tượng mua đất ở một xã khác là lỗi của cả hai bên; trong đó, bên bán có lỗi nhiều hơn bên mua. Toà án sơ thẩm xác định lỗi của bên bán là 85%, lỗi của bên mua là 15% là phù hợp. Cụ thể: Anh T, chị O phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 1.283.500.000 đồng * 85% = 1.090.975.000 đồng; Ông T, bà M chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 1.283.500.000 đồng * 15% = 192.525.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận Ông T đã đưa cho anh N H H 400.000.000 đồng; đưa cho anh T M T 300.000.000 đồng. Anh H khai đã đưa trả lại cho Ông T 330.000.000 đồng nhưng Ông T không thừa nhận, anh H không đưa được ra chứng cứ nên không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử thấy cần buộc anh H trả lại cho Ông T, bà M số tiền 400.000.000 đồng; buộc anh T trả lại cho Ông T, bà M số tiền 300.000.000 đồng. Phần chênh lệch còn lại cần buộc anh T, chị O phải trả cho Ông T, bà M là 1.090.975.000 đồng - 700.000 đồng = 390.975.000 đồng.

Đối với các yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số BL 963255 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho bà B N O ngày 06/6/2013; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 316716 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho ông Đ Q T và bà N T M ngày 04/9/2014; bà L T T đã rút nên Toà án sơ thẩm không xét là có căn cứ.

[2.2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất Bà T, anh T và anh M đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 53 thôn P M, xã T L, huyện M L, yêu cầu phá dỡ công trình trên đất.*

Từ những nhận định trên, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2013 tại Phòng công chứng số 9 - thành phố HN giữa bà L T T và chị B N O là hợp đồng giả cách bị vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/08/2014 tại Văn phòng công chứng L V giữa anh T Q T, chị B T O do anh N H H làm đại diện theo uỷ quyền và ông Đ Q T, bà N T M bị vô hiệu. Do vậy, Toà án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ Q T, bà N T M là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Đ Q T:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ Q T, cần giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm.

[4] Về nghĩa vụ chịu án phí:

[4.1] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Đồng nguyên đơn phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; phải chịu án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Bị đơn không phải chịu án phí do yêu cầu phản tố được chấp nhận.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4.2] Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Đ Q T phải chịu án phí sơ phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 129; Điều 131; khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 68; khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 124; khoản 3 Điều 132, Điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 40, Khoản 1 Điều 41, Điều 52 Luật Công chứng;

- Điều 4; Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92; Điều 93; Điều 147; Điều 271, Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ Q T; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M L, thành phố HN, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Đ Q T và bà N T M về việc đòi tài sản bà L T T, anh T V M và anh T V T đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 53; tờ bản đồ số 11; diện tích 151 m² tại thôn P M, xã T L, huyện M L, thành phố HN và yêu cầu dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà L T T.

2.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà L T T với chị B N O được lập tại Phòng công chứng số 9 – thành phố HN, số công chứng: 931, ngày 08/5/2013 là vô hiệu.

2.2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà B N O, anh T Q T (*đại diện theo ủy quyền của bà O, ông T tham gia ký kết là ông N H H theo Hợp đồng ủy quyền số 414.2014./HĐ-UQ ngày 08/5/2014*) với ông Đ Q T và bà N T M được lập tại Văn phòng công chứng L V, số công chứng: 967.2014/HĐ-CN, ngày 12/8/2014 là vô hiệu.

Buộc ông N H H phải trả lại cho ông Đ Q T và bà N T M số tiền 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng.

Buộc anh T M T phải trả lại cho ông Đ Q T và bà N T M số tiền 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng.

Buộc anh T Q T và chị B N O phải trả cho ông Đ Q T và bà N T M số tiền 390.975.000 (*ba trăm chín mươi triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng. Theo phần: Anh T và chị O mỗi người phải trả số tiền 195.487.500 (*một trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tại thời điểm trả.

Khi Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà L T T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 963255 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho bà B N O ngày 06/6/2013 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 316716 do UBND huyện M L, thành phố HN cấp cho ông Đ Q T và bà N T M ngày 04/9/2014 *(do Bà T rút yêu cầu)*.

4. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông Đ Q T và bà N T M phải chịu tiền số tiền 5.000.000 đồng *(đã thanh toán xong)*.

6. Về án phí:

Đồng nguyên đơn ông Đ Q T và bà N T M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 50.505.000 *(năm mươi triệu năm trăm linh năm nghìn)* đồng, phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 *(bảy triệu năm trăm nghìn)* đồng theo biên lai thu số 0016844 ngày 28/01/2019; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009378 ngày 07/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M L, thành phố HN; đồng nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 43.005.000 *(bốn mươi ba triệu không trăm linh năm nghìn)* đồng.

Bị đơn bà L T T không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Hoàn trả cho Bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016940 ngày 26/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M L, thành phố HN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T Q T và chị B N O phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 44.729.000 *(bốn mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn)* đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật *(đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án)* hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án *(đối với các 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi

hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN;
- TAND huyện; CCTHADS huyện M L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

