

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: **190/2017/DS-PT**

Ngày: 06/11/2017

v/v: “y/c thực hiện HDCN quyền sử dụng đất...”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn thị Thanh Hà**

Các Thẩm phán : Bà Trần Thị Liên Anh

Ông Lê Sơn Hà .

- Th- ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Minh Đức— Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2017/TLPT-DS ngày 02/10/2017 về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng giao ước”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân Thị xã S, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 318/2017/QĐXX-PT ngày 20/10/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Giang Thị Kim D**; sinh năm 1955; Địa chỉ: phố C, phường S, Thị xã S, Thành phố Hà Nội. Bà D ủy quyền cho anh Nguyễn Xuân N, sinh năm 1982; Địa chỉ: phố C, phường S, Thị xã S, Thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 07/11/2015, số công chứng 1933/2015/GUQ). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D: Luật sư Đỗ Ngọc Q, Văn phòng Luật sư Lô-dơ-by, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Bị đơn: **Ông Phạm Quang T**, sinh năm 1956 và **bà Đào Thị N**, sinh năm 1957; Đều có địa chỉ: xã K, Thị xã S, Thành phố Hà Nội. Ông T1 có mặt, bà N1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Phạm Quang T, bà Đào Thị N : Bà Trần Thanh N, sinh năm 1984. Trú tại : phường T, quận C, Hà Nội. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Phạm Quang T: Luật sư Lê Thanh S- Văn phòng Luật sư AIC, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1957; Địa chỉ: phường S, Thị xã S, Thành phố Hà Nội. Ông V ủy quyền cho anh Nguyễn Xuân N, sinh năm 1982; Địa chỉ:

phường S, Thị xã S, Thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 07/11/2015, số công chứng 1933/2015/GUQ). Có mặt

2/ Chị Phạm Minh T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thị xã, Hà Nội. Vắng mặt.
Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Minh T : Bà Trần Thanh N, sinh năm 1984. Trú tại: phường T, C, Hà Nội. Có mặt

3/ Văn phòng Công chứng P, đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Quang V, trưởng văn phòng. Nay đổi tên là Văn phòng công chứng Nguyễn L. Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hồng Luyện, trưởng văn phòng. Vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các bản tự khai, anh Nguyễn Xuân N đại diện của nguyên đơn (Bà Giang Thị Kim D) và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ông Nguyễn Văn V) trình bày: Ngày 15/12/2011, vợ chồng ông T1 bà N1 đã bán cho vợ chồng ông V bà D thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, diện tích 1291.2m² theo GCN QSDĐ số S148957 do UBND TX Sơn Tây cấp ngày 12/8/2003, tại xã , Thị xã S, Thành phố Hà Nội cùng toàn bộ tài sản trên đất. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng P - Thành phố Hà Nội. Sau khi chuyển nhượng, ông bà T N1 do chưa có chỗ ở mới nên xin ở nhờ tại thửa đất trên. Ngoài ra ông bà T N1 có nguyện vọng muốn mua lại thửa đất khi có điều kiện nên hai bên không làm thủ tục sang tên ngay. Hai bên đã viết giấy cam kết ngày 15/12/2011 thỏa thuận thời hạn mua lại nhà chậm nhất là ngày 31/12/2012. Sau này ông bà T N đã xin gia hạn mua lại nhà tất cả 05 lần (đều viết giấy cam kết). Ngày 18/5/2014, ông T1 viết giấy cam kết nội D thể hiện đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà đất của ông bà D V nhưng vẫn có nhu cầu mua lại nên xin gia hạn mua lại (sau 60 ngày kể từ ngày viết giấy), nếu không mua lại sẽ giao nhà đất cho ông bà D V và làm các thủ tục để sang tên sổ đỏ. Đến ngày ngày 04/01/2015 ông bà T N1 có giao cho ông bà D V 400 triệu đồng. Tại Giấy nhận tiền có ghi số tiền 400 triệu đồng mà ông bà T, N1 giao cho Ông Nguyễn Văn V là tiền chuộc lại nhà tại xã K, thị xã S. Khi ông bà T N1 muốn chuộc lại nhà thì số tiền 400 triệu này sẽ được trừ vào tiền mua nhà. Bà Đào Thị N1 và Ông Nguyễn Văn V cùng ký vào văn bản này. Như vậy, thể hiện giao dịch mua bán nhà đất và văn bản thỏa thuận về việc mua lại nhà đất giữa hai bên là có thật. Nay ông bà T N1 không thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng và cam kết nên bà D khởi kiện yêu cầu ông bà T N1 phải thanh toán nốt số tiền để mua lại nhà. Nếu ông bà T N1 không mua lại nhà nữa, yêu cầu ông bà bàn giao nhà đất cho ông bà D V để tiến hành các thủ tục đúng theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu phản tố và các lời khai bị đơn Ông Phạm Quang T trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông bà V D. Ông thể chấp GCN QSDĐ nói trên để vay số tiền 500.000.000đ của ông bà V D vào năm 2006, thời hạn vay 03 tháng. Hết thời hạn vay, ông không trả được gốc và lãi nên bà D đã giúp làm thủ tục vay tại N1 hàng nông nghiệp S. Thủ tục cụ thể thế nào ông không được biết, ông chỉ ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng mục đích để vay được tiền. Khoản vay và thời hạn vay tại N1 hàng ông không được biết, ông được bà D cho vay thêm 200.000.000đ. Hàng tháng, bà D gửi bảng kê tính lãi cho ông mặc dù ông không được thỏa thuận về lãi suất khi vay. Hai bên cũng không làm bất kỳ giấy tờ

vay nợ nào. Ngày 15/12/2011, vợ chồng ông và vợ chồng ông bà V D đã lập hợp đồng giao ước và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng nội D hợp đồng giao ước được lập sẵn, ông chỉ được đọc cho nghe và tự ký xác nhận ở phía dưới, phần chữ viết tay tại hợp đồng giao ước thể hiện đúng ý chí của ông không bị ai ép buộc. Nội D hợp đồng chuyển nhượng ông hoàn toàn không được đọc, công chứng viên không giải thích về quyền và nghĩa vụ cho ông mà chỉ giới thiệu nội D hợp đồng. Nội D cụ thể của hợp đồng ông không được biết mà chỉ biết đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không thể từ chối được. Thực tế ông không được nhận số tiền chuyển nhượng 7.600.000.000đ mà chỉ vay 700.000.000đ. Đến nay đã trả 67.000.000đ tiền lãi vào năm 2007 và trả 400.000.000đ gốc vào năm 2015. Nay ông đề nghị được tiếp tục trả cho ông bà V D 300.000.000đ tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo lãi xuất N1 hàng kể từ thời điểm vay. Ông không thừa nhận hợp đồng giao ước và hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2011, không thừa nhận số tiền chuyển nhượng là 7.600.000.000đ, yêu cầu ông bà V D trả lại sổ đỏ cho ông.

Bà Đỗ Thị Thanh Hà đại diện cho bà Đào Thị N1, chị Phạm Minh T trình bày: Thực tế không có việc mua bán nhà đất, ông T1 có vay của ông V, bà D 700.000.000đ. Ông V, bà D yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất bà N1chị T1 không đồng ý. Việc bà N1phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vay mượn nên bị ép buộc ký. Bà N1và ông T1 không nhận tiền chuyển nhượng nhà đất 7.600.000.000đ.

Văn phòng Công chứng P có văn bản nêu ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng số 133.2011/CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng Ông Phạm Quang T, bà Đào Thị N1; bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Văn V, Bà Giang Thị Kim D là hoàn toàn đúng pháp luật.

Tại bản án số 03/2017/DSST ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân Thị xã Sơn tây, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử: Tuyên bố hợp đồng công chứng tại văn phòng Công chứng P số công chứng: 133.2011/CNQSDĐ và hợp đồng giao ước ngày 15/12/2011 Giữa Ông Phạm Quang T, bà Nguyễn Thị N1 với Ông Nguyễn Văn V, Bà Giang Thị Kim D là vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Phạm Quang T.

Buộc Ông Phạm Quang T phải thanh toán trả cho Ông Nguyễn Văn V, Bà Giang Thị Kim D số tiền gốc 1.277.345.000đ, tiền lãi 1.455.021.699đ, tổng số 2.732.366.669đ (Hai tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi chín đồng)

Ông Nguyễn Văn V, Bà Giang Thị Kim D phải trả Ông Phạm Quang T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 148957vào sổ số 00511 QSDĐ/KS do Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây, Hà Nội cấp ngày 12/8/2003.

Kể từ ngày 30/6/2017 Ông Phạm Quang T còn phải trả lãi trên số nợ gốc theo lãi nợ quá hạn cơ bản do N1 hàng nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ .

Về án phí: Ông Phạm Quang T phải chịu 86.647.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối trừ số tiền 11.200.000đ đã nộp theo biên lai số 04152 ngày 17/11/2016, còn phải nộp 75.447.000đ. Bà Giang Thị Kim D, Ông Nguyễn Văn V phải chịu

88.630.000 đ án phí dân sự sơ thẩm đối trừ số tiền 5.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0008826 ngày 28/01/2016, còn phải nộp 83.630.000đ

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 03/7/2017, Đại diện Bà Giang Thị Kim D kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm .

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông T1, bà N1 thực hiện hai bản hợp đồng đã ký ngày 15/12/2011 là trả nhà đất cho nguyên đơn hoặc trả lại nguyên đơn tiền mua nhà đất là 7.200.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm xử không khách quan nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa quyết định của án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu kiện của nguyên đơn.

Bị đơn là bà N2 đại diện cho ông T1, bà N1 và chị T1 đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng giao ước không thể hiện đúng bản chất sự việc là việc vay nợ của ông T1 với bà D.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm cho rằng : Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đúng bản chất của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng giao ước. Hai hợp đồng này là có giá trị pháp lý vì được ký kết theo quy định của pháp luật. Không có quy định nào của pháp luật buộc khi các bên giao tiền cho nhau phải lập giấy giao nhận tiền. Ông T1 còn có 5 bản cam kết hứa giao nhà đất cho bà D. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm : Buộc ông T1 và bà N1 phải trả nhà đất đã bán cho bà D .

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm cho rằng : Hai hợp đồng ký ngày 15/12/2011 được ký chỉ là để chốt các khoản nợ của ông T1 đối với bà D theo tính toán nợ và lãi của bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu che đậy việc vay nợ, công chứng thực hiện việc công chứng hợp đồng này không đúng quy định của pháp luật vì công chứng ngoài trụ sở và chữ ký yêu cầu công chứng không phải chữ ký của bà N1; người làm chứng là người làm công trong gia đình ông V bà D như ông V nói đó là quân của ông V thì không thể khách quan trong làm chứng được mà sẽ làm theo chỉ đạo của ông V bà D. Thực chất ông T1 bà N1 không được nhận bất kỳ đồng tiền nào gọi là tiền bán nhà ; số tiền chốt trong giấy nhận nợ mà bà D giao cho ông T1 cũng là tiền vay đã được tính lãi đến thời điểm chốt nợ rồi. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Đại diện Văn phòng công chứng P nay là văn phòng công chứng Nguyễn Luyện có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm:- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ

luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử ;các đ- ơng sự chấp hành đầy đủ qui định của pháp luật.

- Về nội D: sau khi phân tích nội D vụ án , đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội thấy:Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/12/2011 chưa được thực hiện trên thực tế vì bên bán chưa giao nhà đất cho bên mua và không có căn cứ xác định bên mua đã giao tiền 7.600.000.000 đồng cho bên bán.Căn cứ vào bản giao ước và các bản kê tính lãi thì có cơ sở xác định ông T1 vay của bà D 1.340.000.000 đồng và việc tính lãi như án sơ thẩm là đúng.Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN THẤY

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

* Về tố tụng:Đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo được coi là hợp lệ.

Đại diện Văn phòng công chứng P nay là văn phòng công chứng Nguyễn Luyện đã được tổng đạt giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ nhưng không có mặt tại phiên tòa và có đơn xin xử vắng mặt.Căn cứ điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự,Hội đồng xét xử xử vắng mặt đương sự trên.

*Về nội D:Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy: Nguyên đơn là Bà Giang Thị Kim D khởi kiện yêu cầu Ông Phạm Quang T và bà Đào thị N1 giao nhà đất đã mua cho bà ,nếu không sẽ thực hiện cam kết mua lại nhà đất trên với giá 7,6 tỷ đồng.Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm,anh Nam đại diện cho bà D,ông V đề nghị ông T1,bà N1thực hiện cam kết mua lại nhà với giá 7,6 tỷ đồng,ông T1 bà N1đã trả 400.000.000 đồng nay yêu cầu trả nốt 7,2 tỷ đồng.Xét thấy,nhà đất tại xã K,thị xã S,Hà Nội thuộc quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của ông T1 và bà N1đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 148957 vào sổ số 00511/QSĐĐ/KS do Ủy ban nhân dân Thị xã S,tỉnh Hà Tây cấp ngày 12/8/2003.

Ngày 15/12/2011,ông T1 bà N1có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho Bà Giang Thị Kim D với giá 550.000.000 đồng và cùng ngày này,hai bên ký hợp đồng giao ước ghi rõ:số tiền mua đất và nhà mà ông bà D V trả cho ông bà T N1 là 7.600.000.000 đồng.Hai bên cùng nhau thống nhất đến ngày 20/3/2012,ông bà T N1 có nhu cầu mua lại đất và nhà thì ông bà D V phải nhượng lại đất và nhà với giá mà ông bà T N1 đã bán là 7,6 tỷ đồng cộng lãi 4%/tháng của số tiền gốc.Mặc dù hai bên đã mua bán xong vì lý do ông bà T N1 muốn mua lại nhà trong thời gian thỏa thuận nên ông bà D V vẫn tiếp tục để ông bà T N1 sử dụng và trông nom đất và nhà thay ông bà D V trong thời gian hai bên thỏa thuận.Tại văn bản hợp đồng giao ước này ông T1 có ghi tay ở cuối văn bản:Thông qua văn bản

này giữa tôi và ông bà D V không còn nợ bất cứ khoản tiền nào khác. Các giấy tờ khác trước đây chỉ có giá trị tham khảo.

Ngày 04/1/2015, ông T1 trả bà D 400.000.000 đồng trừ vào lãi. Tại cấp phúc thẩm, ông V có nộp bản kê tin nhắn điện thoại mà ông cho là của ông T1 gửi cho ông xác định khoản tiền 7 tỷ đồng mua nhà mà ông T1 có trách nhiệm trả gia đình ông, ông cho rằng không cần giấy giao nhận tiền vì đã có nhiều bản cam kết là đã mua bán xong; ông V cũng xác định người làm chứng trong hợp đồng giao ước là anh Hoàng Xuân Bách nhà ở P, Hà Nội- là người làm công trong gia đình ông nhưng anh Bách đã nghỉ việc được 4-5 năm và nghe nói làm tại Thành phố Hồ Chí Minh ông không biết địa chỉ cụ thể. Ông V cho rằng trước đây ông T1 có vay tiền của gia đình ông nhưng không trả được nợ nên có đưa sổ đỏ nhà đất này cho vợ chồng ông để bảo lãnh cho vợ chồng ông vay N1 hàng Agribank Sơn tây 1,2 tỷ đồng vì gia đình ông là doanh nghiệp nên vay được tiền N1 hàng; vì chỉ bảo lãnh khoản vay nên ông T1 bà N1 chỉ cần ký văn bản ủy quyền mà không cần sự có mặt của ông T1 bà N1 tại N1 hàng. Năm 2010, vợ chồng ông đã thanh toán toàn bộ khoản nợ với N1 hàng nên đã nhận lại sổ đỏ trên và về giao lại cho ông T1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng giao ước, ông và bà D đã giao cho ông T1 bà N1 17.600.000.000 đồng và nhận sổ đỏ do ông T1 giao nhưng chưa nhận nhà. Ông T1 không công nhận lời trình bày trên của ông V mà cho rằng ông buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì khoản nợ chưa trả được. Xét lời khai trên của ông V thấy, bản kê tin nhắn không thể hiện việc ông V bà D đã giao cho ông T1 bà N1 số tiền 7.600.000.000 đồng; các giấy khất nợ, hẹn giao nhà đất và bản kê đối chiếu công nợ thể hiện giữa ông T1 và bà D có việc vay nợ nhau và bà D vẫn quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 từ những năm 2006 đến nay. Tại phiên tòa ông V cho rằng ông và bà D mua nhà đất này của ông T1 bà N1 để kinh doanh với giá chuyển quyền sử dụng đất là 550.000.000 đồng và giá trị nhà trên đất là 7.050.000.000 đồng nhằm bán lại cho chính ông bà T N1 lấy lãi khoảng 350.000.000 đồng sau ba tháng là không có căn cứ. Từ đó thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 là không tự nguyện và thực tế không có việc giao nhận tiền và giao đất đã chuyển nhượng. Nay bà D kiện đòi nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhằm che dấu việc vay nợ nên là hợp đồng vô hiệu; không có căn cứ xác định bà D là chủ sử dụng đất và sở hữu nhà đất đi đòi nên không được chấp nhận; Đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng giao ước thì không có căn cứ xác định ông T1 đã nhận 7.600.000.000 đồng của ông V bà D nên không thể buộc ông T1 thanh toán khoản tiền này. Căn cứ giấy kê nợ gốc và lãi của ông T1 có chữ ký xác nhận của bà D thì khoản vay của ông T1 là 1.340.000.000 đồng nên ông T1 phải thanh toán trả ông V bà D số tiền này và phải trả lãi theo lãi suất nợ quá hạn của N1 hàng ; số tiền ông T1 trả 400.000.000 đồng ngày 04/1/2015 được trừ vào số tiền lãi như án

sơ thẩm tính là có căn cứ. Từ phân tích trên thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của phía gia đình bà D, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội D này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà D phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; ông T1 phải chịu án phí đối với phần tài sản phải thanh toán. Án sơ thẩm tính án phí chưa chính xác nên hội đồng xét xử sửa lại mức án phí dân sự sơ thẩm mà hai bên phải chịu. Vì sửa án sơ thẩm về án phí nên bà D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên! Áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

□p dụng điều 122, 127, 389, 410, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

□p dụng điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 27 Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án và nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Giang Thị Kim D do anh Nguyễn Xuân N đại diện. Sửa quyết định của bản án sơ thẩm về án phí như sau:

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Giang Thị Kim D đối với Ông Phạm Quang T, bà Nguyễn Thị N1 về đòi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng giao ước.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ Xã K, thị xã S, tỉnh Hà tây (nay là Thành Phố Hà Nội) lập tại văn phòng Công chứng P số công chứng: 133.2011/CNQSDĐ và hợp đồng giao ước ngày 15/12/2011 Giữa Ông Phạm Quang T, bà Nguyễn Thị N1 với Ông Nguyễn Văn V, Bà Giang Thị Kim D là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Phạm Quang T.

Buộc Ông Phạm Quang T phải thanh toán trả cho Ông Nguyễn Văn V, Bà Giang Thị Kim D số tiền gốc 1.277.345.000đ, tiền lãi 1.455.021.699đ, tổng số 2.732.366.669đ (Hai tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi chín đồng)

Sau khi Ông Phạm Quang T thanh toán xong khoản tiền trên, Ông Nguyễn Văn V, Bà Giang Thị Kim D phải trả Ông Phạm Quang T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 148957 vào sổ số 00511 QSDĐ/KS do Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây, Tỉnh Hà Tây cấp ngày 12/8/2003 đứng tên Ông Phạm Quang T.

Kể từ ngày 30/6/2017 Ông Phạm Quang T còn phải trả lãi trên số nợ gốc theo lãi nợ quá hạn do N1 hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

Tr- ờng hợp bản án, quyết định đ- ọc thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ọc thi hành án dân sự, ng- ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả

thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6.7 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.

Về án phí: Ông Phạm Quang T phải chịu 73.400.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối trừ số tiền 11.200.000đ đã nộp theo biên lai số 04152 ngày 17/11/2016, còn phải nộp 62.200.000đ. Bà Giang Thị Kim D, Ông Nguyễn Văn V phải chịu 112.470.000 đ án phí dân sự sơ thẩm đối trừ số tiền 5.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0008826 ngày 28/01/2016, còn phải nộp 107.470.000đ.

Án xử công khai, chung thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Các đơn vị sự
- THA thị xã Sơn tây, HN
- Lưu H/s...

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM
THẨM PHÁN — CH—TOÁN PHIÊN TOÀN

Nguyễn Thị Thanh Hà