

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 48/2018/DS-PT

Ngày: 16/3/2018

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, 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 Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Lan

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

-Thư ký phiên tòa: Bà Quản Thị Ngọc Anh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017DS-ST, ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận TH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 2 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu H - sinh năm 1972

Địa chỉ nơi cư trú: 18 ngõ 172/77 đường ÂC, phường TL, quận TH, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Mai Hồng Q - sinh năm 1976; địa chỉ nơi cư trú: số 8 ngõ 105/7 đường ADV, phường PT, quận TH, thành phố Hà Nội (văn bản uỷ quyền số công chứng 549.2015/GUQ ngày 6/5/2015 của Văn phòng công chứng LV) (Có mặt).

Bị đơn: Chị Bạch Hải Y - sinh năm 1969

Hộ khẩu thường trú: 18 ngõ 172/77 đường ÂC, phường TL, quận TH, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ nơi cư trú hiện nay: số nhà 124B đường ADV, phường PT, quận TH, thành phố Hà Nội (*Có mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Minh T - sinh năm 1966

Địa chỉ nơi cư trú: Số 18 ngõ 172/77 đường ÂC, phường TL, quận TH, Hà Nội (*Có mặt*).

2. Anh Ngô Tiến Dũng - sinh năm 1982;

Hộ khẩu thường trú: Thôn MH, xã MĐ, huyện HH, tỉnh Bắc Giang;

Địa chỉ liên hệ: Số 2A HN, phường HG, quận HK, thành phố Hà Nội (*Có mặt*).

3. Văn phòng công chứng VX

Trụ sở: Số 48 phố GVM, phường ĐC, quận BD, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh D, Trưởng văn phòng - (*Vắng mặt*).

Người làm chứng:

Anh Nguyễn Anh D - sinh năm 1974

Địa chỉ nơi cư trú: ngõ 200/15/43 số nhà 32 đường NS, quận LB, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H và người đại diện theo uỷ quyền là ông Mai Hồng Q trình bày:

Khoảng đầu tháng 3/2012, do có nhu cầu mua nhà, chị H có gặp anh Ngô Tiến D và anh Nguyễn Anh D và được giới thiệu nhà chị Bạch Hải Y tại địa chỉ: 18 ngõ 172/77 đường ÂC, phường TL, quận TH, thành phố Hà Nội. Sau đó chị H gặp chị Y và thỏa thuận giao dịch mua bán nhà đất nói trên với giá trị 07 tỷ đồng.

Ngày 2/3/2012, tại Văn phòng công chứng VX, chị Y (bên chuyển nhượng) đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho chị H (bên nhận chuyển nhượng) số công chứng: 00456.12. Theo hợp đồng, chị Y bán cho chị H toàn bộ thửa đất và nhà ở tại tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, thành

phố Hà Nội. Diện tích đất ở 86,7m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây bằng gạch, một tầng, diện tích sử dụng 20 m² thuộc quyền sử dụng của chị Y theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10103070772 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/4/2003 mang tên ông Bạch Quang K và bà Ngô Thị Kim T, tặng cho bà Bạch Hải Y ngày 27/5/2010 theo hợp đồng tặng cho số 4189.10 lập ngày 18/5/2010. Giá trị chuyển nhượng là 7 tỷ đồng.

Cùng ngày, chị H đã giao cho chị Y số tiền 07 tỷ đồng và chị Y có viết giấy biên nhận đã nhận đủ số tiền 07 tỷ đồng là tiền bán căn nhà nêu trên. Đồng thời chị Y đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sổ đỏ) cho chị H.

Việc giao nhà được hai bên thỏa thuận vào ngày 31/5/2012. Đến ngày giao nhà, chị Y báo cho chị H đã chuyển đi. Đến khoảng nửa đầu năm 2014, chị H thực hiện việc chuyển vào ở tại đây từ đó đến nay.

Đầu năm 2013, chị H đi làm thủ tục sang tên nhà, đất tại Văn phòng đăng ký nhà đất quận TH thì được Văn phòng thông báo không thực hiện được thủ tục do chị Y đang có đơn đề nghị tạm dừng giao dịch đối với nhà đất nêu trên.

Theo hợp đồng công chứng có ghi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 86,7m² và tài sản trên đất là nhà xây gạch 01 tầng, diện tích sử dụng 20m². Thực tế trên đất có nhà bê tông 03 tầng. Chị H mua theo hiện trạng thực tế vì lúc này nhà đã được xây dựng thành nhà 03 tầng, không còn là nhà 01 tầng. Việc giao dịch mua bán với chị Y là hợp pháp, ngay thẳng và chị Y không làm thủ tục để chị được sang tên sổ đỏ. Chính vì vậy ngày 5/11/2015 chị có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận TH công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 00456.12 ngày 02/3/2012 tại Văn phòng công chứng VX là hợp pháp và buộc chị Y hoàn thiện thủ tục sang tên nhà đất cho chị.

Bị đơn - chị Bạch Hải Y trình bày:

Đầu năm 2012, anh Ngô Tiến D có nhu cầu cần tiền để làm ăn (D là con cậu ruột của chị Y); có gặp chị H hỏi vay tiền. Chị H yêu cầu có nhà đất thế chấp và ký hợp đồng mua bán nhà đất thì mới cho vay. Mục đích là có tài sản đảm bảo cho khoản vay bằng hình thức mua bán. Ngày 2.3.2012 D có viết giấy mượn sổ đỏ nhà đất của chị Y để thế chấp cho khoản vay của chị H trong thời gian 03 tháng. Chị

đồng ý nên trong cùng ngày, chị và anh Ngô Tiến D đã ra Văn phòng công chứng VX gặp chị H.

Tại Văn phòng công chứng VX, chị Y, anh Nguyễn Anh D (là bạn của chị H và anh Ngô Tiến D), anh Ngô Tiến D đã gặp chị H và anh T (chồng chị H) để thực hiện việc ký hợp đồng mua bán, chị H yêu cầu chị Y có kí một số giấy tờ (không nhớ rõ cụ thể nội dung) và kí giấy biên nhận số tiền 7.000.000.000đ. Sau khi kí giấy tờ xong, Văn phòng công chứng VX nói còn thiếu giấy tờ nên chưa giao hợp đồng và hẹn sáng ngày hôm sau. Tại buổi làm việc hôm đó, chị Y đã đưa cho chị H sổ đỏ nhà đất số: 10103070772 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/4/2003 đã được sang tên Bạch Hải Y.

Ngày 3/3/2012, anh Nguyễn Anh D và chị H ra Văn phòng công chứng VX để lấy hợp đồng và thực hiện việc giao tiền với nhau. Anh Ngô Tiến D phải đi công tác nên có nhờ anh Nguyễn Anh D nhận tiền.

Sau khi ký hợp đồng mua bán, chị Y vẫn tiếp tục ở tại nhà, đất này. Ngày 30/5/2014, chị H và 03 người nữa đến phá khóa và không cho chị vào nhà; toàn bộ đồ đạc cho đến hiện tại vẫn ở trong đó. Do chị H xuất trình hợp đồng mua bán nên Công an phường TL đã đến niêm phong đồ đạc ở trong nhà và yêu cầu chị Y dọn ra ngoài chờ giải quyết tranh chấp.

Thực chất việc giao dịch mua bán nhà là không có thật mà do anh Ngô Tiến D vay tiền của chị H nên chị H yêu cầu bên có nhà phải ký hợp đồng bán nhà đất của mình cho chị H. Chị Y đồng ý cho anh D mượn sổ đỏ để thực hiện việc vay nợ giữa anh D và chị H, khi nào anh D trả tiền cho chị H thì chị H sẽ trả sổ đỏ cho Y. Chị Y không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì giao dịch mua bán nhà đất là giả tạo. Chị Y không công nhận hợp đồng mua bán và đề nghị hủy hợp đồng mua bán với lý do giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Ngô Tiến D trình bày:

Đầu năm 2012, do nhu cầu cần tiền để làm ăn, anh có hỏi anh Nguyễn Anh D nhờ vay số tiền 07 tỷ đồng. Anh D giới thiệu chị H có khả năng cho vay tiền. Chị H yêu cầu có tài sản thế chấp, do đó anh có hỏi chị Y mượn sổ đỏ để thế chấp cho chị H. Ngày 2.3.2012 anh và chị Y, chị H, anh Nguyễn Anh D đã ra Văn phòng

công chứng VX. Chị Y ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, thành phố Hà Nội cho chị H thực chất là để đảm bảo cho khoản vay của anh với chị H. Sau khi ký xong hợp đồng do chị Y còn thiếu giấy tờ nên chưa thực hiện được việc giao tiền ngày hôm đó. Hôm sau, anh phải đi công tác nên anh có nhờ anh Nguyễn Anh D nhận tiền hộ. Lúc đó, anh D báo lãi suất là 4-5 nghìn/triệu/ngày và chị H cắt lãi tháng đầu tiên là 1,2 tỷ đồng. Do đang cần tiền nên anh có nhờ Anh D nói là chỉ cắt trước 800 triệu và anh sẽ đưa 400 triệu sau. Chị H đồng ý và cắt lãi 800.000.000đ, còn đưa cho anh D số tiền 6,2 tỷ đồng. Sau đó khoảng 1 tuần anh có đưa lại cho chị H 400.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền, anh có nhờ anh Nguyễn Anh D thường xuyên trả lãi cho chị H (không có giấy tờ biên nhận). Số lãi anh trả không đủ như yêu cầu của chị H. Đến khoảng cuối năm 2012 thì công việc bị trục trặc nên anh không trả được tiền. Chị H nhiều lần gọi điện giục nhưng anh không có tiền trả. Đến ngày 30/5/2014, chị Y gọi điện thoại cho anh thông báo chị H đã phá khóa nhà chị Y và đang ở trong đó. Theo anh tính đến cuối năm 2012, anh đã trả tiền lãi cho chị H 5,8 tỷ đồng của số tiền anh đã vay chị H là 10 tỷ bởi cùng thời điểm, anh còn vay của chị H 03 tỷ đồng và thế chấp sổ đỏ nhà anh Đặng Nhật T ở số nhà 36 ngõ 203 TC, KM, TX, Hà Nội như giao dịch với nhà của chị Y. Đối với khoản nợ 03 tỷ đồng thế chấp sổ đỏ nhà anh T, anh đã thanh toán xong với chị H và chị H đã làm thủ tục hủy hợp đồng mua bán và trả sổ đỏ cho anh T.

Anh xác nhận hợp đồng mua bán nhà mà chị H ký với chị Y là hình thức, không có thật; thực chất là việc vay tiền giữa anh và chị H. Chị Y chỉ đứng ra cho mượn sổ đỏ. Đến nay, anh xác nhận còn nợ chị Hà 7 tỷ đồng. Anh đề nghị được hòa giải với chị H để tìm phương án trả nợ.

2. *Anh Trần Minh T trình bày:* Anh thống nhất với ý kiến của chị H đã trình bày, chị Y bán nhà cho chị H (vợ anh), ngày 2.3.2012 có hợp đồng mua bán được công chứng tại Văn phòng công chứng VX. Chị Y đã ký giấy biên nhận đã nhận đủ số tiền 07 tỷ đồng. Tiền mua căn nhà trên là của cả hai vợ chồng nhưng để thuận tiện trong việc giao dịch vì anh hay phải đi công tác xa nên anh thống nhất để một mình chị H ký tên trong hợp đồng mua bán. Đầu năm 2013 chị H có đi làm thủ tục sang tên sổ đỏ nhưng được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho biết không tiến hành được do chị Y đang có đơn đề nghị tạm dừng giao dịch. Nay anh xác định

việc mua bán nhà đất này là hợp pháp và anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng, buộc chị Y phải làm thủ tục sang tên nhà đất này cho chị H.

3. Văn phòng công chứng VX do bà Lê Thị Nhật M - đại diện theo ủy quyền của Trưởng Văn phòng công chứng trình bày:

Ngày 2.3.2012 Văn phòng có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội. Sau khi kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện được công chứng nên Văn phòng đã soạn thảo hợp đồng. Các điều khoản trong hợp đồng các bên tự thỏa thuận và Văn phòng công chứng ghi nhận. Các bên đã tự đọc lại toàn văn hợp đồng, xác nhận nội dung hợp đồng phù hợp với thỏa thuận của các bên và ký trước mặt công chứng viên.

Văn phòng công chứng VX khẳng định việc công chứng hợp đồng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, việc tham gia giao kết hợp đồng là tự nguyện, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung hợp đồng đã được các bên đọc kỹ, kiểm tra lại trước khi ký và trực tiếp ký trước mặt công chứng viên.

Người làm chứng - Anh Nguyễn Anh D trình bày:

Đầu năm 2012 anh Ngô Tiến D có nhờ anh vay tiền, anh có giới thiệu chị H với anh D. Chị H yêu cầu anh D phải có tài sản thế chấp và ký hợp đồng mua bán thì mới cho vay. Anh D có thỏa thuận đưa 02 ngôi nhà, 01 nhà của anh Đặng Nhật T ở số nhà 36 ngõ 203 TC, KM, TX, Hà Nội vay 03 tỷ và 01 nhà của chị Y vay 07 tỷ. Lãi suất vay là 4.000 đồng/triệu/ngày.

Ngày 2.3.2012 tại Văn phòng công chứng VX, chị H mới chỉ giao 03 tỷ cho anh D, anh T có ký giấy biên nhận tiền. Chị H chưa giao 07 tỷ do giao dịch với chị Y còn thiếu giấy tờ nên Văn phòng Công chứng hẹn hôm sau tiếp tục làm việc. Tuy nhiên chị Y đã ký nhận 07 tỷ đồng với chị H.

Hôm sau do anh D đi công tác nên có nhờ anh nhận tiền của chị H. Chị H đưa cho anh 5 tỷ 800 triệu đồng. Chị H cắt lãi trước 1,2 tỷ đồng của khoản vay 10 tỷ. Anh đã giao lại số tiền này cho anh D.

Về việc trả nợ với chị H do anh D hay đi công tác nên nhờ anh trả và việc trả tiền không có giấy tờ. Anh xác nhận về số tiền đã trả chị H như anh Ngô Tiến D trình bày.

Tại bản án số 06/2017/DS - ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất số công chứng:00456.12; quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 2.3.2012 địa chỉ tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội của Văn phòng công chứng VX.

2. Xác định hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00456.12; quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 2.3.2012 giữa chị Bạch Hải Y và chị Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất và nhà ở tại tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội của Văn phòng công chứng VX là hợp đồng vô hiệu. Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất trên.

3. Buộc chị Bạch Hải Y có trách nhiệm thanh toán cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng).

4. Buộc chị Nguyễn Thị Thu H và anh Trần Minh T có trách nhiệm trả lại nhà, đất tại tổ 12 cụm 3 (số nhà 18 ngõ 172/77 đường AC), phường TL, quận TH, thành phố Hà Nội và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103070772 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 4.4.2003 cho chị Bạch Hải Y sau khi chị Y đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền nêu tại mục 3 cho chị H.

5. Giành quyền khởi kiện cho chị Y đối với anh Ngô Tiến D về số tiền phải thanh toán cho chị H khi có yêu cầu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 11 năm 2017 chị Bạch Hải Y là bị đơn và anh Ngô Tiến D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết: *Yêu cầu nguyên đơn trả lại tài sản nhà, đất và tài sản hiện đang niêm phong cho bị đơn ngay sau khi Toà án tuyên hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất; - Bác bỏ việc buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền 7 tỉ đồng cho nguyên đơn; - Xem xét trách nhiệm hình sự và khởi tố vụ án về các hành vi của nguyên đơn: Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản; cho vay nặng lãi và hành nghề không có phép; xâm nhập chỗ ở trái pháp luật và bồi thường thiệt hại cho bị đơn.*

Tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn chị Bạch Hải Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Tiến D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo nêu trên.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội xác định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 00456.12 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng VX, về hình thức và nội dung Hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, chị H và chị Y tự tay ký vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Diện tích nhà đất được ghi theo đúng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên chị Y. Giá trị tài sản được hai bên thoả thuận là 07 tỉ đồng, chị Y tự viết giấy biên nhận đã nhận đủ tiền bán nhà là 07 tỉ đồng. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Y và chị H đối với thửa đất và nhà ở tại tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội công chứng tại Văn phòng công chứng VX là hợp đồng vô hiệu. Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất trên. Sau khi xét xử sơ thẩm chị H không kháng cáo nên không có căn cứ để xem xét.

Do chị Y trực tiếp viết và ký vào giấy đã nhận đủ tiền bán nhà là 07 tỉ đồng nên Toà án cấp sơ thẩm buộc chị Y phải có trách nhiệm trả cho chị H số tiền trên là có căn cứ.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng chị H, anh Tuấn phải trả lại nhà, đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103070772 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 4.4.2003 cho chị Y sau khi chị Y trả xong số tiền 07 tỉ đồng cho chị H là không có căn cứ, cách tuyên như vậy là không chính xác tước đi quyền được đề nghị thi hành án của đương sự.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. *Về tố tụng:*

Bị đơn chị Bạch Hải Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Tiến D có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng VX có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

2. *Về Nội dung:* Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Tiến D.

2.1 Đối với nội dung kháng cáo *yêu cầu nguyên đơn trả lại tài sản nhà, đất và tài sản hiện đang niêm phong cho bị đơn ngay sau khi Toà án tuyên huỷ hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất*. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

Tại bản án sơ thẩm đã tuyên: *Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự*”.

Như vậy đối với nội dung kháng cáo nêu trên của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thuộc giai đoạn Thi hành án. Trường hợp các bên đương sự không tự nguyện thi hành đối với phần bản án đã có hiệu lực pháp luật cũng như không thỏa thuận được về việc thi hành án thì bên được thi hành án có quyền gửi đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án, thi hành đối với phần bản án đã có hiệu lực pháp luật. Nếu có thiệt hại xảy ra thì bên bị thiệt hại có quyền yêu cầu bên gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Do vậy Toà án cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo về nội dung này.

2.2 Đối với nội dung kháng cáo *đề nghị bác bỏ việc buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền 07 tỉ đồng cho nguyên đơn. Nguyên đơn có quyền khởi kiện đối với người vay tiền là anh Ngô Tiến D*. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội được lập tại Văn phòng công chứng VX ngày 02.3.2012 giữa chị Bạch Hải Y và chị Nguyễn Thị Thu H được Công chứng viên Văn phòng Công chứng VX xác định, các bên tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên đã xuất trình toàn bộ bản chính các giấy tờ đã nêu trong hợp đồng này. Các bên tự đọc hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào bản hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Tại Toà án cấp sơ thẩm, Văn phòng Công chứng VX cũng khẳng định toàn bộ quá trình giải quyết việc công chứng Hợp đồng nêu trên đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia yêu cầu công chứng đều bày tỏ sự tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc giao kết hợp đồng.

Việc tự nguyện giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên còn phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác do các bên giao nộp và Toà án thu thập được như Giấy biên nhận ngày 02/3/2012 (BL 116) thể hiện chị Y đã nhận đủ số tiền bán căn nhà là 07 tỉ đồng. Thoả thuận mượn nhà ngày 02/3/2012 (BL 196) hai bên thoả thuận chị Y được mượn nhà của chị H trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 02/3/2012, muộn nhất là ngày 31/5/2012 chị Y phải di chuyển khỏi ngôi nhà nói trên. Điều đó cũng khẳng định việc thủ tục mua bán nhà đất giữa chị H và chị Y đã hoàn tất nên chị Y đã thoả thuận mượn nhà của chị H trong thời hạn nêu trên.

Nay chị Y và anh Ngô Tiến D phủ nhận việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cho rằng việc chị H và chị Y ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho anh Ngô Tiến D vay 07 tỉ đồng của chị H. Khi chị H cho anh Ngô Tiến D vay tiền, anh Ngô Tiến D đã nhờ anh Nguyễn Anh D nhận hộ. Số tiền anh Ngô Tiến D vay của chị H, anh Ngô Tiến D phải trả lãi hàng tháng cho chị H với lãi suất cao. Tuy nhiên chị Y, anh D không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc anh Ngô

Tiến D vay tiền của chị H cũng như các tài liệu chứng cứ khác chứng minh cho lời trình bày của mình.

Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định:... “ *Giả sử nếu mua bán là có thật thì chị H lại không thực hiện thủ tục sang tên ngay lúc đó và không yêu cầu giao nhà mà đến hơn 02 năm sau chị mới yêu cầu chị Y bàn giao... việc mua bán nhà đất là không đúng bản chất của giao dịch thì chị Y mới ngăn chặn và không hợp tác cho chị H được sang tên... ” “... do anh D có văn bản thỏa thuận với chị Y mượn sổ đỏ để thế chấp vay tiền của chị H ngày 2.3.2012 nên có cơ sở xác định việc mua bán nhà đất giữa chị H với chị Y là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác nên được xác định là hợp đồng vô hiệu”.*

Nhận định nêu trên của Toà án cấp sơ thẩm là thiếu căn cứ bởi lẽ, lời khai của chị Y, anh Ngô Tiến D, anh Nguyễn Anh D không phù hợp với các tài liệu chứng cứ do các bên giao nộp và Tòa án thu thập được. Chị H cũng không thừa nhận những lời trình bày mà phía chị Y đưa ra. Theo chị H việc không thực hiện được thủ tục sang tên đối với nhà đất hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng do chị Y không hợp tác. Chị H đã nhiều lần thông báo yêu cầu chị Y chuyển đồ đạc ra khỏi nhà nhưng chị Y không thực hiện như hai bên đã cam kết trong Thỏa thuận mượn nhà ngày 02/3/2012. Văn bản thỏa thuận anh Ngô Tiến D mượn sổ đỏ của chị Y để thế chấp vay tiền của chị H ngày 2.3.2012 không phải là căn cứ pháp lý xác định giao dịch mua bán nhà đất giữa chị H và chị Y là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che đậy một giao dịch dân sự khác. Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu vì cho rằng đây là việc vay nợ giữa anh Ngô Tiến D với chị H nhưng lại buộc chị Y phải trả tiền cho chị H trên cơ sở chị Y là người ký giấy nhận tiền của chị H là mâu thuẫn với nhận định.

Tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo đối với việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00456.12; quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 2.3.2012 giữa chị Bạch Hải Y và chị Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất và nhà ở tại tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội của Văn phòng công chứng VX là hợp đồng vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa chị H và chị Y. Như những nội dung đã phân tích nêu trên xác định, về hình thức và nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và chị Y là

phù hợp với quy định của pháp luật hai bên phải có trách nhiệm thi hành. Tuy nhiên bản án sơ thẩm đã xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu, hai bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, do các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm thì Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Căn cứ vào Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Do vậy Toà án cấp phúc thẩm không có cơ sở để sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Do chị Y là người trực tiếp ký vào giấy đã nhận đủ 07 tỉ đồng tiền bán nhà cho chị H nên chị Y phải có trách nhiệm trả cho chị H số tiền trên là có căn cứ. Kháng cáo của chị Y và anh Ngô Tiến D đề nghị bác bỏ việc buộc chị Y có trách nhiệm thanh toán số tiền 07 tỉ đồng cho nguyên đơn. Nguyên đơn có quyền khởi kiện đối với người vay tiền là anh Ngô Tiến D là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài nội dung kháng cáo nêu trên chị Y và Ngô Tiến D còn đề nghị *xem xét trách nhiệm hình sự đối với nguyên đơn về tội Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản; cho vay nặng lãi và hành nghề không có phép; xâm nhập chỗ ở trái pháp luật và bồi thường thiệt hại cho bị đơn.*

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, chị Y và anh Ngô Tiến D không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh hành vi phạm tội của nguyên đơn nên không có cơ sở xem xét. Đối với đề nghị xem xét về hành vi chị H đã tự phá khoá nhà vào ở không được sự đồng ý của chị Y là hành vi Xâm phạm trái phép chỗ ở và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nội dung này đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận TH thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết và đã có Quyết định số 11 ngày 23/12/2015 Quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với nội dung đơn tố giác của chị Bạch Hải Y, tố giác chị Nguyễn Thị Thu H về hành vi xâm phạm trái phép chỗ ở của chị Y tại số 18 ngách 172/77 AC, tổ 12, cụm 3, TL, TH, Hà Nội.

Trường hợp chị Y và anh Ngô Tiến D có căn cứ chứng minh về hành vi vi phạm pháp luật của chị H thì chị Y và anh Ngô Tiến D có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Tiến D.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định về đường lối giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm (mục 4), Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc chị H và anh T có trách nhiệm trả lại nhà, đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho chị Y sau khi chị Y thực hiện xong việc thanh toán số tiền 07 tỉ đồng cho chị H. Cách tuyên này nhằm đảm bảo việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các đương sự mà không làm mất đi quyền được yêu cầu thi hành án, do vậy Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung này.

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 129, 137 Bộ luật dân sự 2005, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận TH.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất số công chứng: 00456.12; quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 2.3.2012 địa chỉ tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội của Văn phòng công chứng VX.

2. Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 00456.12; quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 2.3.2012 giữa chị Bạch Hải Y và chị Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất và nhà ở tại tổ 12 cụm 3 phường TL, quận TH, Hà Nội của Văn phòng công chứng VX là hợp đồng vô hiệu. Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất trên.

3. Buộc chị Bạch Hải Y có trách nhiệm thanh toán cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng).

4. Buộc chị Nguyễn Thị Thu H và anh Trần Minh T có trách nhiệm trả lại nhà, đất tại tổ 12 cụm 3 (số nhà 18 ngõ 172/77 đường AC), phường TL, quận TH, thành phố Hà Nội và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103070772 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 4.4.2003 cho chị Bạch Hải Y sau khi chị Y thanh toán đủ số tiền 07 tỉ đồng tại mục 3 nêu trên.

5. Giành quyền khởi kiện cho chị Y đối với anh Ngô Tiến D về số tiền phải thanh toán cho chị H khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

Chị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 05507 ngày 25/11/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TH.

Chị Y phải chịu 115.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Y và anh Ngô Tiến D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng mỗi người đã nộp theo biên lai số 06421, ngày 27/11/2017 và biên lai số 06427 ngày 01/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TH.

Kể từ ngày bản án 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 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận TH;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận TH;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Trần Thị Thu Nam