

Số: 508/2023/DS-PT

Ngày: 13/10/2023

V/v: “*tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thuê nhà đất, đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Nguyễn Thu Hồng

Ông Phí Thành Chung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền, Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thuê nhà đất, đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST, ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 413/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đức Thịnh, sinh năm 1979 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Chị Trần Thị Chung, sinh năm 1980 (*có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - ông Nguyễn Đức Thịnh là ông Nguyễn Đức Hình, Luật sư Công ty Luật TNHH Viên Thành, thuộc Đoàn Luật

sư thành phố Hà Nội (*Theo Đơn yêu cầu Luật sư ngày 11/7/2023 của ông Nguyễn Đức Thịnh. Ông Hình có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án*).

Bị đơn: Anh Phạm Văn Cường, sinh năm 1984 (*có mặt tại phiên tòa*).

Chị Nguyễn Thị Hạ, sinh năm 1985 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Bái Đô, xã Tri Thủy, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hạ là anh Phạm Văn Cường (đồng bị đơn trong vụ án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ là ông Nguyễn Văn Thắng và ông Nguyễn Văn Tiến, đều là Luật sư Công ty Luật TNHH Địa Ốc - Ngân Hàng, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Ông Thắng có mặt, ông Tiến có Đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Niên;

Địa chỉ: Tiểu khu Thao Chính, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Niên - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (*có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa*).

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Địa chỉ trụ sở: Số 02 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành Chung - Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phú Xuyên, Hà Nội II (*vắng mặt tại phiên tòa*).

3. Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Xuân Thanh - Chức vụ Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Vĩnh - Chức vụ Phó Chủ tịch (*vắng mặt tại phiên tòa*).

4. Ủy ban nhân dân xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn Tâm - Chức vụ Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Việt Chiến - Chức vụ Phó Chủ tịch (*vắng mặt tại phiên tòa*).

5. Anh Nguyễn Minh Đức, sinh năm 2001;

Trú tại: Thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội (*vắng mặt tại phiên tòa*).

6. Cháu Nguyễn Hồng Phượng, sinh năm 2006;

Trú tại: Thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Đức Thịnh (nguyên đơn trong vụ án. *Anh Thịnh vắng mặt tại phiên tòa*).

7. Cháu Nguyễn Hồng Trúc, sinh năm 2012;

Trú tại: Thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Đức Thịnh (nguyên đơn trong vụ án. *Anh Thịnh vắng mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung trình bày:

Thửa đất số 13C diện tích 67m² và thửa đất số 13D diện tích 67m² tờ bản đồ số 04 tại thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung. Cả hai thửa đất này đã được UBND huyện Phú Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2006 mang tên anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung. Năm 2016 vợ chồng anh Thịnh, chị Chung xây dựng ngôi nhà 07 tầng trên 02 thửa đất này.

Do cần tiền để có vốn làm ăn nên tháng 5/2019 vợ chồng anh Thịnh, chị Chung và vợ chồng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng anh Cường, chị Hạ cho vợ chồng anh Thịnh, chị Chung vay số tiền 16.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng với lãi suất 01%/tháng, với điều kiện vợ chồng anh Thịnh, chị Chung chuyển nhượng cho vợ chồng anh Cường, chị Hạ thửa đất số 13C, 13D cùng toàn bộ tài sản gắn liền với 02 thửa đất này, trong đó có ngôi nhà 07 tầng nằm trên 02 thửa đất để làm tin, đảm bảo cho khoản vay nợ. Việc thỏa thuận vay nợ giữa các bên chỉ bằng miệng không có văn bản, giấy tờ gì. Tại thời điểm các bên thỏa thuận vay nợ, anh Thịnh, chị Chung đang thế chấp 02 thửa đất trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của anh Thịnh, chị Chung trước đó. Sáng ngày 07/5/2019 anh Thịnh, chị Chung đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng bán ngôi nhà 07 tầng trên 02 thửa đất này cho anh Cường, chị Hạ như đã thỏa thuận. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà trên đất giữa các bên được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Niên vào sáng ngày 07/5/2019. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bán nhà đất trên thì anh Cường, chị Hạ chưa giao khoản tiền nào cho anh Thịnh, chị Chung vay. Đến chiều cùng ngày 07/5/2019 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Hà Nội, anh Cường nộp tài khoản giao cho anh Thịnh số tiền 8.216.000.000 đồng để anh Thịnh tắt toán khoản vay trả nợ ngân hàng rút tài sản thế chấp thửa đất số 13C, 13D,

anh Cường cầm giữ luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất này. Đến tối cùng ngày 07/5/2019, vợ chồng anh Cường chuyển tiếp cho anh Thịnh số tiền 900.000.000 đồng tại nhà anh Cường nhưng không viết giấy tờ ký nhận gì số tiền này. Như vậy trong ngày 07/5/2019 vợ chồng anh Thịnh đã được vợ chồng anh Cường cho vay tổng số tiền 9.116.000.000 đồng.

Ngoài ra trước khi thỏa thuận cho nhau vay số tiền 16.000.000.000 đồng thì vợ chồng anh Thịnh, chị Chung có vay nợ vợ chồng anh Cường số tiền khoảng 1.500.000.000 đồng đến 2.000.000.000 đồng nhưng đến khoảng tháng 10/2019 âm lịch, vợ chồng anh Thịnh đã ký một Hợp đồng mua da trâu, da bò và bán bàn ghế của anh Cường, chị Hạ đúng bằng số nợ để thay cho khoản nợ này (Giấy tờ Hợp đồng vợ chồng anh Thịnh không giữ mà anh Cường, chị Hạ cầm). Tuy nhiên khoản tiền này không liên quan đến số tiền mà các bên thỏa thuận cho nhau vay 16.000.000.000 đồng.

Ngày 16, 18/7/2019, vợ chồng anh Thịnh đã 02 lần chuyển khoản trả cho vợ chồng anh Cường số tiền lãi (mỗi lần 50.000.000 đồng) của khoản tiền vay 9.116.000.000 đồng. Cả 02 lần chuyển khoản trả tiền lãi cho vợ chồng anh Cường đều được anh Thịnh ghi nội dung chuyển khoản “anh Thịnh trả tiền cầm nhà”.

Mặc dù đã được vợ chồng anh Thịnh ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 13C, 13D để làm tin bảo đảm cho khoản vay nợ thỏa thuận 16.000.000.000 đồng nhưng vợ chồng anh Cường mới chỉ giao cho vợ chồng anh Thịnh số tiền vay là 9.116.000.000 đồng. Vợ chồng anh Thịnh nhiều lần yêu cầu anh Cường chuyển cho vợ chồng anh Thịnh đủ số tiền vay 16.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận ban đầu nhưng vợ chồng anh Cường đều khất lần với lý do không còn tiền để tiếp tục cho vợ chồng anh Thịnh vay đủ 16.000.000.000 đồng. Sau đó tháng 11/2019 anh Cường bảo vợ chồng anh Thịnh ký vào Hợp đồng thuê nhà đất số 13C, 13D để vợ chồng anh Cường hợp thức thủ tục thế chấp nhà đất số 13C, 13D vay tiền Ngân hàng thì mới có tiền cho vợ chồng anh Thịnh vay đủ 16.000.000.000 đồng, do đang cần tiền làm ăn và tin tưởng vợ chồng anh Cường nên vợ chồng anh Thịnh đã ký vào Hợp đồng thuê nhà đất số 13C, 13D do anh Cường soạn thảo sẵn. Thực tế thì không có việc vợ chồng anh Thịnh chuyển nhượng, bán nhà đất cho vợ chồng anh Cường và cũng không có việc vợ chồng anh Thịnh thuê nhà đất này của anh Cường mà tất cả giao dịch này đều giả tạo để che giấu giao dịch thực tế vay nợ tiền.

Sau đó vợ chồng anh Cường đã thế chấp nhà đất số 13C, 13D tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Xuyên Hà Nội II vay số tiền 9.000.000.000 đồng, nhưng anh Cường vẫn không chuyển cho vợ chồng anh Thịnh vay đủ số tiền 16.000.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu. Vợ chồng anh Thịnh nhiều lần đề nghị thanh toán trả vợ chồng anh Cường số tiền đã vay và đề nghị

vợ chồng anh Cường ký Hợp đồng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên trả lại vợ chồng anh Thịnh thửa đất số 13C, 13D cùng ngôi nhà trên đất, nhưng vợ chồng anh Cường nói để ra tết âm lịch giải quyết, tuy nhiên sau đó lại không chấp nhận với lý do cho rằng vợ chồng anh Thịnh đã bán nhà đất 13C, 13D cho vợ chồng anh Cường. Kể từ tháng 02/2020 anh Cường liên tiếp kéo theo nhiều người đến chiếm giữ, yêu cầu vợ chồng anh Thịnh ra khỏi nhà để trả cho vợ chồng anh Cường nhà đất số 13C, 13D nhưng vợ chồng anh Thịnh không đồng ý vì thực tế vợ chồng anh Thịnh không bán nhà đất này cho vợ chồng anh Cường mà việc lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng anh Cường là giả tạo để làm tin bảo đảm cho khoản vay nợ tiền vợ chồng anh Cường. Hành vi của anh Cường cùng một số người chiếm giữ, đuổi vợ chồng anh Thịnh ra khỏi nhà đất số 13C, 13D đã bị Cơ quan điều tra, Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên khởi tố, truy tố và đã bị TAND huyện Phú Xuyên, TAND Thành phố Hà Nội xét xử về tội “Xâm phạm chỗ ở của người khác”.

Do việc vợ chồng anh Thịnh, chị Chung ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D, Hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 07 tầng trên 02 thửa đất này cho vợ chồng anh Cường, chị Hạ là giả tạo để làm tin đảm bảo cho khoản vay nợ tiền anh Cường, chị Hạ nên anh Thịnh, chị Chung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố 03 Hợp đồng vô hiệu do giả tạo là:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13C tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng là anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000823, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13D tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000824, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên.

- Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà được cấp phép xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 88/GPXD của UBND huyện Phú Xuyên tọa lạc trên thửa đất số 13C và thửa đất số 13D đều thuộc tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên bán là anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên mua là anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000825, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên.

Anh Thịnh, chị Chung không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này đối với hậu quả pháp lý do 03 hợp đồng trên bị vô hiệu; anh Thịnh, chị Chung cũng không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này đối với giao dịch thế chấp, Hợp đồng thế chấp thửa đất số 13C, 13D cùng tài sản trên đất mà anh Cường, chị Hạ đã thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Xuyên Hà Nội II. Trường hợp sau này nếu có phát sinh các tranh chấp thì anh Thịnh, chị Chung sẽ khởi kiện vụ án khác.

Ngoài ra quá trình anh Cường đến đòi nhà đất đã xit sơn, chất bẩn lên một số vị trí tường, cầu thang, cửa nhà, vợ chồng anh Thịnh phải sơn sửa lại đã được cơ quan tố tụng định giá các thiệt hại này trong vụ án hình sự về “Xâm phạm chỗ ở của người khác”. Tuy nhiên anh Thịnh, chị Chung không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này đối với các thiệt hại trên. Sau nếu cần thiết anh Thịnh, chị Chung sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác đối với các thiệt hại sơn, sửa này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, anh Thịnh, chị Chung có quan điểm:

Do các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất này đều vô hiệu do giả tạo như yêu cầu khởi kiện, kể cả Hợp đồng thuê nhà đất số 13C, 13D cũng là giả tạo nên thửa đất số 13C, 13D và nhà trên đất vẫn thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của anh Thịnh, chị Chung. Vì vậy anh Thịnh, chị Chung không chấp nhận yêu cầu của anh Cường, chị Hạ, buộc anh Thịnh, chị Chung giao trả thửa đất số 13C, 13D và nhà trên đất; không chấp nhận yêu cầu của anh Cường, chị Hạ buộc anh Thịnh, chị Chung thanh toán trả 02 tháng tiền thuê nhà đất số 13C, 13D và tiền thiệt hại, chậm giao trả nhà đất từ ngày hết hạn hợp đồng thuê nhà 26/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 10.000.000 đồng/tháng; và không chấp nhận yêu cầu của anh Cường, chị Hạ về giao cho anh Cường, chị Hạ gian nhà mái bằng 01 tầng nằm trên 64,5m² đất hành lang đường 428 được vợ chồng anh Thịnh xây dựng đầu nối phía trước ngôi nhà 07 tầng thửa đất số 13C, 13D từ năm 2016.

Ngoài các nội dung trên, anh Thịnh, chị Chung không có yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng anh Thịnh, chị Chung đã giao nộp cho Tòa các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và chứng minh cho quan điểm của mình trước yêu cầu phản tố của bị đơn, như:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13C, thửa đất số 13D và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất này đều công chứng ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên. Anh Thịnh, chị Chung cho rằng thực tế các bên lập, công chứng 03 hợp đồng này vào sáng ngày 07/5/2019 trong khi 02 thửa đất số 13C, 13D vẫn đang thế chấp tại ngân hàng Bản Việt, đến chiều ngày

07/5/2019 mới tất toán trả nợ ngân hàng Bản Việt rút tài sản thế chấp 02 thửa đất này, việc 03 hợp đồng trên thể hiện ngày công chứng 11/5/2019 là hợp thức hóa thời gian để 02 thửa đất không còn thế chấp tại ngân hàng nên việc ký kết, công chứng 03 hợp đồng trên là trái quy định pháp luật; giá mua bán trong 02 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C, 13D là 100.000.000 đồng không đúng thực tế thấp hơn nhiều so với giá trị đất tại thời điểm đó khoảng 100.000.000 đồng/m², đã thể hiện việc mua bán chuyển nhượng này là giả tạo nên giá đất trong hợp đồng chỉ mang tính hình thức, không phải mua bán thực tế đúng giá trị đất; ngoài ra anh Thịnh, chị Chung còn cho rằng tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất có thỏa thuận về thời hạn chuộc lại nhà 36 tháng và trong thời hạn chuộc lại nhà, anh Thịnh, chị Chung phải trả cho anh Cường, chị Hạ 160.000.000 đồng/tháng, điều khoản chuộc lại nhà này chính là che giấu cho thỏa thuận thời hạn vay nợ 36 tháng với lãi suất 01%/tháng (bằng đúng số tiền 160.000.000 đồng/tháng).

- Giấy biên nhận chứng từ ngày 02/8/2018 nội dung thể hiện chị Nguyễn Thị Khánh Hòa giữ bản gốc Căn cước công dân, chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, đăng ký kết hôn của anh Thịnh, chị Chung. Anh Thịnh, chị Chung cho rằng tại thời điểm lập, công chứng các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất số 13C, 13D, chị Hòa vẫn đang cầm giữ bản gốc các giấy tờ trên nên việc lập, công chứng các hợp đồng này trong khi anh Thịnh, chị Chung không có bản gốc các giấy tờ trên là trái quy định pháp luật về công chứng.

- Bảng kê giao dịch tài khoản của anh Nguyễn Đức Thịnh tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Nam, Phòng giao dịch Đồng Văn, trong đó có giao dịch ngày 16, 18/7/2019 anh Thịnh 02 lần chuyển khoản, mỗi lần 50.000.000 đồng đều có nội dung “A THINH TRA TIEN CAM NHA” có nghĩa là “anh Thịnh trả tiền cầm nhà”. Anh Thịnh, chị Chung cho rằng đây là giao dịch chuyển khoản trả cho vợ chồng anh Cường tiền lãi của khoản vay nợ mà các bên đã thỏa thuận lập các hợp đồng mua bán nhà đất số 13C, 13D giả tạo để làm tin, đảm bảo cho khoản vay nợ này, chính vì vậy nội dung chuyển khoản mới thể hiện “anh Thịnh trả tiền cầm nhà”.

- File ghi âm ngày 30/4/2020 và file ghi âm, ghi hình ngày 23/6/2020 có nội dung nói chuyện, tranh cãi giữa vợ chồng anh Thịnh, chị Chung với anh Cường khi các bên xảy ra tranh chấp nhà đất, đã được Toà án trung cầu giám định tại Viện khoa học hình sự - Bộ công an theo yêu cầu của anh Thịnh. Theo anh Thịnh, chị Chung thì kết quả giám định nội dung trong các file ghi âm, ghi hình trên có nội dung thể hiện các bên vay nợ tiền và lập hợp đồng mua bán nhà đất số 13C, 13D để làm tin, đảm bảo cho khoản vay nợ.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm trước yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn - anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ do anh Phạm Văn Cường là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây vợ chồng anh Cường, chị Hạ và vợ chồng anh Thịnh, chị Chung có quan hệ quen biết nhau. Cuối tháng 4/2019 anh Cường, chị Hạ thỏa thuận thống nhất mua của anh Thịnh, chị Chung thửa đất số 13C diện tích 67m² và thửa đất số 13D diện tích 67m² tờ bản đồ số 04 tại thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội cùng toàn bộ tài sản gắn liền với 02 thửa đất này, trong đó có ngôi nhà 07 tầng nằm trên 02 thửa đất với giá 16.000.000.000 đồng. Do lúc này nhà đất trên anh Thịnh, chị Chung đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Hà Nội, vì vậy để mua bán nhà đất trên theo thỏa thuận, chiều ngày 07/5/2019 tại Ngân hàng Bản Việt - Chi nhánh Hà Nội, anh Cường đã trả trước cho vợ chồng anh Thịnh số tiền 8.216.000.000 đồng để vợ chồng anh Thịnh trả nợ tất toán khoản vay Ngân hàng, rút tài sản thế chấp nhà đất trên ra để thực hiện mua bán. Sau khi anh Thịnh, chị Chung tất toán khoản vay tại Ngân hàng Bản Việt và giải chấp tài sản thế chấp là nhà, đất trên. Ngày 11/5/2019, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên, anh Thịnh, chị Chung đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng bán ngôi nhà nằm trên 02 thửa đất này cho anh Cường, chị Hạ theo 03 Hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C các bên thỏa thuận giá mua bán là 100.000.000 đồng, công chứng số 000823 ngày 11/5/2019; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13D các bên thỏa thuận giá mua bán là 100.000.000 đồng, công chứng số 000824 ngày 11/5/2019 và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà nằm trên 02 thửa đất số 13C, 13D các bên thỏa thuận giá mua bán 15.800.000.000 đồng, công chứng số 000825 ngày 11/5/2019; ngoài ra tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất có thỏa thuận về chuộc lại nhà:

“1. Bên A được chuộc lại tài sản trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất này được công chứng. Trong thời hạn này, bên bán có quyền chuộc lại bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên mua bằng văn bản trước 10 ngày. Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong thời hạn chuộc lại, bên mua không được xác lập giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản cho chủ thể khác và phải chịu rủi ro đối với tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Hai bên thống nhất thỏa thuận trong thời hạn chuộc lại bên bán phải trả cho bên mua số tiền là 160.000.000 đồng/tháng. Nếu quá 02 (hai) tháng bên bán không

thanh toán cho bên mua số tiền đã thoả thuận nêu trên thì bên mua có quyền xác lập giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này cho chủ thể khác mà không cần thông báo cho bên bán biết.”.

Về việc thanh toán trả vợ chồng anh Thịnh, chị Chung tiền mua bán nhà đất 16.000.000.000 đồng được vợ chồng anh Cường, chị Hạ thanh toán nhiều lần, cộng với đối trừ vào một số khoản tiền vợ chồng anh Thịnh vay nợ vợ chồng anh Cường trước đó, cụ thể: Ngoài số tiền 8.216.000.000 đồng mà vợ chồng anh Cường trả trước cho vợ chồng anh Thịnh chiều ngày 07/5/2019 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Hà Nội như nêu trên; chiều tối cùng ngày 07/5/2019 tại nhà anh Cường, vợ chồng anh Cường đã trả tiếp vợ chồng anh Thịnh số tiền mua bán nhà đất 900.000.000 đồng. Sau ngày 07/5/2019 anh Cường, chị Hạ còn một số lần thanh toán trả anh Thịnh, chị Chung tiền mua bán nhà đất; ngoài ra trước khi thoả thuận mua bán nhà đất, vợ chồng anh Thịnh có nhiều lần vay nợ tiền vợ chồng anh Cường, trong đó có ngày 19/5/2016 vợ chồng anh Thịnh vay của vợ chồng anh Cường 7.000.000.000 đồng nên khi mua bán nhà đất giữa các bên đã thoả thuận đối trừ số tiền nợ 4.500.000.000 đồng (trong số nợ 7.000.000.000 đồng) và một số khoản nợ khác trước đó vào tiền mua bán nhà đất.

Ngày 07/6/2019 tại nhà đất số 13C, 13D ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, giữa anh Cường và vợ chồng anh Thịnh, chị Chung đã thanh toán chốt lại với nhau tiền mua bán nhà đất gồm những khoản tiền mặt đã thanh toán trả và những khoản nợ được đối trừ vào tiền mua bán nhà đất như nêu trên, do chưa đủ số tiền mua bán nhà đất 16.000.000.000 đồng nên anh Cường đã giao trả tiền mặt tiếp anh Thịnh, chị Chung cho đủ 16.000.000.000 đồng tiền mua bán nhà đất đã được vợ chồng anh Thịnh, chị Chung ký xác nhận tại “Biên bản giao nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, trong đó có nội dung “Hôm nay ngày 07/6/2019 bên A (anh Cường, chị Hạ) đã thanh toán số tiền 16.000.000.000 đồng, bên B (anh Thịnh, chị Chung) đã nhận đủ tiền” có sự chứng kiến và ký xác nhận của người làm chứng anh Phạm Văn Bình. Việc vợ chồng anh Cường không đối trừ hết khoản tiền vợ chồng anh Thịnh vay nợ 7.000.000.000 đồng trước đó vào tiền mua bán nhà đất mà chỉ đối trừ số tiền nợ 4.500.000.000 đồng (trong số nợ 7.000.000.000 đồng) còn lại tiếp tục cho nợ 2.500.000.000 đồng và vẫn thanh toán trả thêm tiền mua bán nhà đất cho anh Thịnh, chị Chung cho đủ 16.000.000.000 đồng là để tạo điều kiện cho vợ chồng anh Thịnh có tiền làm ăn, buôn bán.

Sau khi hoàn tất ký kết các Hợp đồng mua bán nhà đất 13C, 13D và thanh toán đủ cho anh Thịnh, chị Chung số tiền mua bán nhà đất 16.000.000.000 đồng, ngày 11/9/2019 anh Cường, chị Hạ đã đăng ký sang tên chủ sử dụng 02 thửa đất này. Ngày

03/12/2019 anh Cường, chị Hạ đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Phú Xuyên xác nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 13C, 13D tại giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất này.

Chiều ngày 03/12/2019 anh Thịnh, chị Chung đã bàn giao cho anh Cường, chị Hạ toàn bộ 02 thửa đất và ngôi nhà nằm trên hai thửa đất nêu trên, việc bàn giao nhà đất được lập thành văn bản ký nhận giữa hai bên và có sự chứng kiến, ký xác nhận của người làm chứng là chị Trần Thị Chiên. Sau khi bàn giao nhà đất, do vợ chồng anh Thịnh chưa thu xếp được chỗ ở mới nên vợ chồng anh Cường đồng ý cho vợ chồng anh Thịnh ở nhờ tại nhà đất này một thời gian để tìm chỗ ở mới.

Ngày 25/12/2019 anh Cường, chị Hạ thế chấp nhà đất số 13C, 13D tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Phú Xuyên Hà Nội II để đảm bảo cho khoản vay của anh Cường, chị Hạ. Cũng trong ngày 25/12/2019, anh Thịnh, chị Chung đã ký kết Hợp đồng thuê nhà đất số 13C, 13D của vợ chồng anh Cường với thời hạn thuê là 02 tháng kể từ ngày 25/12/2019 đến ngày 25/02/2020, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng để tiếp tục có thời gian tìm chỗ ở mới.

Tuy nhiên, hết thời hạn thuê nhà đất ngày 25/02/2020 nhưng anh Thịnh, chị Chung không trả anh Cường, chị Hạ nhà đất số 13C, 13D, mặt khác anh Thịnh, chị Chung cũng không thực hiện thoả thuận chuộc lại nhà theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất. Anh Cường, chị Hạ đã nhiều lần yêu cầu anh Thịnh, chị Chung trả lại nhà đất đã mua bán giữa các bên, tuy nhiên anh Thịnh, chị Chung đều trì hoãn, sau đó dẫn đến tranh chấp giữa các bên.

Trước yêu cầu khởi kiện của anh Thịnh, chị Chung phía anh Cường, chị Hạ có quan điểm: Anh Thịnh, chị Chung bán, chuyển nhượng cho anh Cường, chị Hạ thửa đất số 13C, 13D cùng toàn bộ tài sản gắn liền với hai thửa đất này, trong đó có ngôi nhà 07 tầng nằm trên 02 thửa đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối và được lập thành 03 Hợp đồng công chứng ngày 11/5/2019 theo quy định pháp luật; anh Cường, chị Hạ đã thanh toán trả đủ cho anh Thịnh, chị Chung số tiền mua bán nhà đất 16.000.000.000 đồng, được anh Thịnh, chị Chung ký nhận tại “Biên bản giao nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 07/6/2019; anh Cường, chị Hạ đã đăng ký sang tên chủ sử dụng 02 thửa đất này và ngày 03/12/2019 được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Phú Xuyên xác nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 13C, 13D tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất này. Anh Thịnh, chị Chung đã bàn giao nhà đất mua bán cho anh Cường, chị Hạ ngày 03/12/2019, đến ngày 25/12/2019, anh Thịnh, chị Chung đã ký kết Hợp đồng thuê lại nhà đất số 13C, 13D của anh Cường, chị Hạ. Do đó việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất số 13C, 13D giữa các bên đã hoàn thành, có hiệu lực

pháp luật nên nhà đất số 13C, 13D thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh Cường, chị Hạ, vì vậy anh Cường, chị Hạ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Thịnh, chị Chung.

Quá trình giải quyết vụ án anh Cường, chị Hạ có Đơn yêu cầu phản tố đối với anh Thịnh, chị Chung, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc anh Thịnh, Chung phải trả anh Cường, chị Hạ 02 thửa đất số 13C, 13D cùng tài sản gắn liền với 02 thửa đất là ngôi nhà trên đất; buộc anh Thịnh, chị Chung phải trả anh Cường, chị Hạ 02 tháng tiền thuê nhà đất số 13C, 13D và khoản tiền thiệt hại do chậm giao trả nhà đất kể từ khi hết hạn Hợp đồng thuê nhà đất ngày 26/02/2020 đến nay (ngày xét xử sơ thẩm) với số tiền là 10.000.000 đồng/tháng; yêu cầu giao cho anh Cường, chị Hạ gian nhà mái bằng 01 tầng nằm trên 64,5m² đất hành lang đường 428 được vợ chồng anh Thịnh, chị Chung xây dựng đầu lối nối phía trước ngôi nhà 07 tầng thửa đất số 13C, 13D từ năm 2016.

Anh Cường, chị Hạ còn có quan điểm: Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu thì anh Cường, chị Hạ không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này về hậu quả pháp lý của 03 hợp đồng này; anh Cường, chị Hạ cũng không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này đối với giao dịch thế chấp, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D cùng tài sản trên đất mà anh Cường, chị Hạ đã thế chấp nhà đất này tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Xuyên Hà Nội II, sau này nếu có phát sinh tranh chấp thì vợ chồng anh Cường, chị Hạ sẽ khởi kiện vụ án khác.

Ngoài ra anh Cường và chị Hạ không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

Quá trình tố tụng anh Cường, chị Hạ giao nộp cho Tòa các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho quan điểm của mình trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chứng minh cho yêu cầu phản tố, như:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13C, thửa đất số 13D và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất này đều công chứng ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Phú Xuyên xác nhận quyền sử dụng hợp pháp của anh Cường, chị Hạ đối với thửa đất số 13C, 13D tại giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất ngày 03/12/2019.

- Giấy nộp tiền ngày 07/5/2019 tại Ngân hàng Bản Việt, chi nhánh Hà Nội thể hiện: Người nộp tiền anh Phạm Văn Cường, người nhận tiền anh Nguyễn Đức Thịnh và số tiền nộp là 8.216.000.000 đồng; nội dung nộp tiền “Em phạm Văn Cường nộp

tiền mua 02 thửa đất của anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung, thửa đất số 13C số BL666399, thửa đất số 13D số AC887985 và tài sản gắn liền trên đất”. Theo anh Cường, chị Hạ thì khi thoả thuận mua bán nhà đất số 13C, 13D do anh Thịnh, chị Chung đang thế chấp nhà đất này tại ngân hàng Bản Việt nên vợ chồng anh Cường đã trả trước cho vợ chồng anh Thịnh số tiền 8.216.000.000 đồng để vợ chồng anh Thịnh tắt toán khoản vay ngân hàng rút tài sản thế chấp nhà đất 13C, 13D ra để bán cho vợ chồng anh Cường.

- Hợp đồng vay tiền ngày 19/5/2016 nội dung thể hiện anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung vay của anh Phạm Văn Cường số tiền 7.000.000.000 đồng. Theo vợ chồng anh Cường, chị Hạ thì khi mua bán nhà đất số 13C, 13D các bên đã thoả thuận đổi trừ số tiền nợ 4.500.000.000 đồng (trong số nợ 7.000.000.000 đồng) vào tiền mua bán nhà đất.

- Biên bản giao nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên gồm bên giao tiền là anh Cường và bên nhận tiền là anh Thịnh, chị Chung, Biên bản có nội dung thể hiện “Hôm nay ngày 07/6/2019 bên A (anh Cường, chị Hạ) đã thanh toán số tiền 16.000.000.000 đồng, bên B (anh Thịnh, chị Chung) đã nhận đủ tiền” có ký xác nhận của người làm chứng anh Phạm Văn Bình. Theo anh Cường, chị Hạ thì vợ chồng anh Cường đã thực hiện thanh toán trả đầy đủ cho anh Thịnh, chị Chung số tiền mua bán nhà đất là 16.000.000.000 đồng đã được vợ chồng anh Thịnh, chị Chung ký nhận tại “Biên bản giao nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 07/6/2019 có sự chứng kiến của anh Phạm Văn Bình.

- Biên bản bàn giao tài sản ngày 03/12/2019 có ký nhận giữa các bên gồm bên nhận là anh Cường, bên giao là anh Thịnh, chị Chung và ký xác nhận người làm chứng chị Trần Thị Chiên, biên bản có nội dung thể hiện “Thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất, hai bên tiến hành bàn giao và tiếp nhận ngôi nhà 07 tầng trên hai thửa đất số 13C, 13D ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên”. Theo anh Cường, chị Hạ, sau khi mua bán nhà đất số 13C, 13D thì anh Thịnh, chị Chung đã bàn giao cho vợ chồng anh Cường nhà đất mua bán, việc bàn giao nhà đất được lập thành văn bản nêu trên.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất, có nội dung vợ chồng anh Thịnh, chị Chung thuê của vợ chồng anh Cường, chị Hạ thửa đất số 13C, 13C và nhà trên hai thửa đất này với thời hạn thuê 02 tháng kể từ ngày 25/12/2019 đến ngày 25/02/2020, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Theo anh Cường, chị Hạ, sau khi mua nhà đất số 13C, 13D và sau khi anh Thịnh, chị Chung bàn giao nhà đất mua bán, vợ chồng anh Cường đã cho vợ chồng anh Thịnh, chị

Chung thuê nhà đất số 13C, 13D để có chỗ sản xuất, kinh doanh giày dép da trong thời gian tìm chỗ ở, kinh doanh mới.

- Hợp đồng tín dụng ngày 27/12/2019 giữa bên vay anh Cường, chị Hạ và bên cho vay là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Phú Xuyên Hà Nội II. Theo anh Cường, chị Hạ, sau khi mua và nhận chuyển nhượng nhà đất số 13C, 13D vợ chồng anh Cường, chị Hạ đã thế chấp nhà đất này tại Ngân hàng để đảm bảo cho việc vay nợ, việc thế chấp nhà đất này phía anh Thịnh, chị Chung đều biết nhưng không có ý kiến gì bởi nhà đất này đã bán cho vợ chồng anh Cường, chị Hạ.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ vẫn giữ nguyên quan điểm trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố. Ngoài ra anh Cường, chị Hạ không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này việc anh Thịnh, chị Chung sơn sửa lại một số vị trí tường, cầu thang, cửa do bị bắn xảy ra trong quá trình các bên tranh chấp nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Minh Đức và cháu Nguyễn Hồng Phượng, cháu Nguyễn Hồng Trúc do anh Nguyễn Đức Thịnh là người đại diện hợp pháp trình bày:

Anh Nguyễn Minh Đức, cháu Nguyễn Hồng Phượng và cháu Nguyễn Hồng Trúc đều là con của vợ chồng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung. Thửa đất số 13C, 13D cùng toàn bộ tài sản trên đất là của anh Thịnh, chị Chung. Anh Đức, cháu Hồng, cháu Phượng chỉ là những người đang ở cùng bố mẹ (anh Thịnh, chị Chung) tại nhà đất 13C, 13D nên không liên quan gì đến nhà đất số 13C, 13D và cũng không liên quan gì đến tranh chấp nhà đất này giữa anh Thịnh, chị Chung và anh Cường, chị Hạ. Anh Đức, cháu Hồng, cháu Phượng không có đề nghị hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án không đưa những người này tham gia tố tụng vụ án.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Niên do ông Nguyễn Niên là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên, Công chứng viên Nguyễn Niên đã thực hiện công chứng 03 Hợp đồng gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13C tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000823, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13D tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng

anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000824, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019.

- Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà trên thửa đất số 13C và thửa đất số 13D thuộc tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên bán anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên mua anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000825, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019.

Việc công chứng 03 Hợp đồng trên được Văn phòng công chứng Nguyễn Niên thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự quy định; các bên tham gia giao kết hợp đồng đều tự nguyện, đã đọc, hiểu nội dung và hậu quả pháp lý của hợp đồng; nội dung của các hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam do ông Nguyễn Thành Chung - Giám đốc Chi nhánh Phú Xuyên, Hà Nội II là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 25/12/2019 vợ chồng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ đã thế chấp thửa đất số 13C, 13D ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Phú Xuyên, Hà Nội II để đảm bảo cho khoản vay nợ của anh Cường, chị Hạ. Đến nay 02 thửa đất này vẫn đang được anh Cường, chị Hạ thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay nợ. Việc thế chấp và nhận thế chấp 02 thửa đất này giữa các bên được lập thành Hợp đồng công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh Cường, chị Hạ thực hiện đúng các thoả thuận về trả nợ gốc và lãi nên các khoản vay nợ của anh Cường, chị Hạ tại Ngân hàng đến nay không bị coi là nợ xấu. Ngân hàng không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này đối với giao dịch, Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D cùng tài sản trên đất và không đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp hoặc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên thì Ngân hàng sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

4. Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên trình bày:

Ngôi nhà 07 tầng xây dựng trên thửa đất số 13C, 13D đã xây lấn ra phía sau 22,6m² trên đất công do UBND xã Phú Yên quản lý. Phía trước ngôi nhà 07 tầng nêu trên có xây dựng gian nhà mái bằng 01 tầng, với diện tích xây dựng 64,5m² nằm trên

diện tích đất công do UBND xã Phú Yên quản lý, thuộc hành lang giao thông đường Tỉnh lộ 428. UBND huyện Phú Xuyên chưa ban hành văn bản giải quyết, xử lý đối với các vi phạm nêu trên. Đối với các tài sản nằm trên diện tích vi phạm nêu trên, đề nghị Toà án giao cho đương sự sử dụng theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất công, bị xây dựng, đương sự được sử dụng cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai; đến lúc đó đương sự phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội trình bày:

Ngôi nhà 07 tầng xây dựng trên thửa đất số 13C, 13D đã xây lấn ra phía sau 22,6m² trên đất công. Phía trước ngôi nhà 07 tầng có xây dựng gian nhà mái bằng 01 tầng, với diện tích xây dựng 64,5m² nằm trên diện tích đất công thuộc hành lang đường 428. Cho đến nay UBND xã, cơ quan có thẩm quyền khác chưa có văn bản, quyết định hoặc biện pháp xử lý gì đối với phần xây dựng trên đất công trên. Đối với các tài sản công trình xây dựng nằm trên diện tích đất công, đề nghị Toà án giao cho đương sự theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất công bị xây dựng, sau này cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định về đất đai đối với phần đất công này thì đương sự phải chấp hành theo quy định pháp luật.

Người làm chứng

1. Ông Trịnh Văn Tiến trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/01/2021, ông Tiến trình bày, ông là Trưởng Văn phòng thừa phát lại Sao đỏ được anh Cường thuê ghi nhận sự kiện pháp lý anh Cường giao thông báo đòi nhà cho anh Thịnh. Ông xác nhận nội dung đĩa DVD ghi tiếng và ghi hình (tài liệu chứng cứ do anh Thịnh cung cấp cho Tòa) có hình ảnh của ông là người nam giới mặc áo trắng cộc tay, còn về giọng nói thì không nghe rõ. Ông không nhớ nội dung tại đĩa DVD trên là diễn ra ngày nào do nhiều lần ông đi cùng anh Cường đến nhà anh Thịnh ghi nhận sự kiện pháp lý anh Cường giao thông báo đòi nhà cho anh Thịnh. Tất cả những lần ông đến nhà anh Thịnh cùng anh Cường đều được lập thành Vi bằng.

2. Chị Trần Thị Chiên trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2022, chị Chiên trình bày, trước đây vợ chồng anh Thịnh, chị Chung và vợ chồng anh Cường, chị Hạ đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Niên (nơi chị làm việc) công chứng các Hợp đồng vợ chồng anh Thịnh bán cho vợ chồng anh Cường thửa đất số 13C, 13D và nhà trên đất tại thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, tuy nhiên chị chỉ là nhân viên phòng Công chứng chứ không phải là Công chứng viên công chứng các hợp đồng này. Ngày 03/12/2019, anh Cường có nhờ chị đến nhà anh Thịnh ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên để làm chứng

việc vợ chồng anh Thịnh bàn giao nhà đất mua bán là thửa đất 13C, 13D cùng ngôi nhà trên đất cho anh Cường. Việc các bên bàn giao nhà đất đã mua bán cho nhau là tự nguyện, chỉ chứng kiến việc bàn giao nhà đất này và đã ký, xác nhận với tư cách là người làm chứng tại “Biên bản bàn giao tài sản ngày 03/12/2019”. Chỉ khẳng định các bên đã bàn giao nhà đất mua bán theo “Biên bản bàn giao tài sản ngày 03/12/2019” là đúng sự thật.

3. Chị Nguyễn Thị Khánh Hoà trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2021, chị Hòa trình bày, ngày 02/8/2018 chị Hòa đặt cọc cho vợ chồng anh Thịnh, chị Chung số tiền 700.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 13C và đặt cọc 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 13D ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội. Do tại thời điểm đặt cọc, vợ chồng anh Thịnh, chị Chung đang thế chấp 02 thửa đất này tại Ngân hàng Bản Việt, vì vậy khi đặt cọc các bên thỏa thuận anh Thịnh, chị Chung có trách nhiệm tất toán khoản vay Ngân hàng rút tài sản thế chấp 02 thửa đất trên ra để chuyển nhượng cho chị trong thời hạn 10 ngày. Do đến hạn 12/8/2018 anh Thịnh, chị Chung không trả được nợ Ngân hàng rút tài sản thế chấp 02 thửa đất trên ra để chuyển nhượng cho chị, vì vậy ngày 24/12/2018 anh Thịnh, chị Chung đã lập hợp đồng ủy quyền cho chị thanh toán trả nợ Ngân hàng để rút tài sản thế chấp là 02 thửa đất trên ra, đăng ký xóa thế chấp, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, được quyền chuyển nhượng, mua bán thửa đất này. Việc ủy quyền này được Công chứng tại Văn phòng công chứng Mỹ Đình - Phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Sau đó chị biết được thông tin anh Thịnh, chị Chung đã tất toán khoản vay tại Ngân hàng Bản Việt rút tài sản thế chấp là hai thửa đất số 13C, 13D nêu trên ra chuyển nhượng cho người khác mà không chuyển nhượng cho chị. Vì vậy chị đã làm đơn ra Công an huyện Phú Xuyên đề nghị giải quyết vụ việc trên giữa chị với anh Thịnh, chị Chung. Công an huyện Phú Xuyên ban hành thông báo số 387/CSĐT – ĐTTH ngày 27/9/2019 kết luận sự việc giữa chị với vợ chồng anh Thịnh không có dấu hiệu của tội phạm hình sự mà là giao dịch dân sự. Ngày 17/10/2019 chị đã khởi kiện anh Thịnh, chị Chung ra TAND huyện Phú Xuyên đề nghị giải quyết tranh chấp liên quan đến đặt cọc mua bán 02 thửa đất số 13C, 13D. Trong quá trình Toà án xem xét xử lý đơn khởi kiện của chị thì phía anh Thịnh, chị Chung đã trả lại chị số tiền đặt cọc mua bán hai thửa đất trên. Do các bên đã tự thỏa thuận giải quyết với nhau xong nên ngày 18/11/2019 chị đã rút đơn khởi kiện, Tòa án đã ra Thông báo số 09/TB-TA ngày 18/11/2018 trả lại đơn khởi kiện cho chị; đồng thời trong ngày 18/11/2019 chị với anh Thịnh, chị Chung làm văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền đã lập trước đó ngày 24/12/2018 liên quan đến 02 thửa đất số 13C, 13D

(văn bản thỏa thuận chấm dứt ủy quyền được Công chứng tại phòng Công chứng Mỹ Đình, Hà Nội); cũng trong ngày 18/11/2018 chị với anh Thịnh, chị Chung lập văn bản hủy việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất số 13C, 13D (mà trước đó đã thỏa thuận đặt cọc với nhau ngày 02/8/2018).

Ngoài ra ngày 02/8/2018 khi thỏa thuận đặt cọc để mua bán thửa đất số 13C, 13D, anh Thịnh, chị Chung đã giao cho chị giấy tờ gốc gồm chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, đăng ký kết hôn của anh Thịnh, chị Chung để làm thủ tục đặt cọc. Chị vẫn đang giữ các giấy tờ gốc trên của anh Thịnh, chị Chung. Tuy nhiên trong thời gian chị giữ các giấy tờ gốc trên, anh Thịnh chị Chung có một số lần mượn lại chị các giấy tờ gốc này nói là có việc cần dùng, còn dùng vào việc gì chị không biết; sau khi mượn các giấy tờ gốc trên, anh Thịnh chị Chung đã đưa lại cho chị. Anh Thịnh, chị Chung mượn lại chị các giấy tờ gốc trên vào thời gian nào chị không nhớ.

4. Anh Nguyễn Thanh Nhân và chị Trần Thị Kim Thoa đều trình bày:

Vợ chồng anh Nhân, chị Thoa là anh trai, chị dâu của anh Thịnh và cũng có quan hệ quen biết với anh Cường. Sự việc mua bán nhà đất hay cầm cố nhà đất giữa vợ chồng anh Thịnh với vợ chồng anh Cường trước đó như thế nào thì anh Nhân, chị Thoa không biết, không được chứng kiến. Chỉ đến khoảng tháng 02/2020 âm lịch, khi anh Cường đến nhà anh Thịnh yêu cầu vợ chồng anh Thịnh ra khỏi nhà để trả anh Cường nhà đất ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên dẫn đến sự việc hai bên mâu thuẫn tranh chấp nhau về nhà đất, lúc này anh Nhân, chị Thoa mới biết sự việc và nghe anh Thịnh nói chuyện lại vợ chồng anh Thịnh cầm nhà cho vợ chồng anh Cường nhưng không có tiền chuộc dẫn đến sự việc anh Cường đến yêu cầu anh Thịnh phải trả nhà đất. Vợ chồng anh Nhân, chị Thoa hỏi Cường về sự việc thì anh Cường lại nói vợ chồng anh Thịnh đã bán nhà đất cho anh Cường nên phải trả nhà đất cho anh Cường. Sau đó anh Thịnh nhờ vợ chồng anh Nhân, chị Thoa bỏ tiền ra chuộc lại nhà đất cho anh Thịnh nhưng vợ chồng anh Nhân, chị Thoa nói với anh Thịnh là phải rõ ràng cụ thể số tiền chuộc nhà là bao nhiêu. Vì vậy ngày 30/4/2020 Thịnh và Cường đến cửa hàng nhà anh Nhân, chị Thoa ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên nói chuyện với vợ chồng anh Nhân, chị Thoa với mục đích để vợ chồng anh Nhân, chị Thoa đứng ra dàn xếp hòa giải tranh chấp, mâu thuẫn giữa hai bên đồng thời để anh Nhân, chị Thoa giúp vợ chồng anh Thịnh bỏ tiền ra chuộc nhà đất.

Sau khi xem lại bản dịch nội dung ghi âm lưu giữ trong đĩa DVC theo kết luận giám định số 19/C09-P6 ngày 20/9/2021 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, vợ chồng anh Nhân, chị Thoa nhớ và nhận ra nội dung ghi âm này là ghi lại cuộc nói chuyện giữa anh Cường với anh Thịnh ngày 30/4/2020 tại cửa hàng nhà anh Nhân, chị Thoa ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội. Cụ thể

từng câu nói của những người có mặt tại buổi nói chuyện hôm đó thì anh Nhân, chị Thoa không thể nhớ được, do bản dịch không dịch được hết các câu nói của những người trong đó, mặt khác do thời gian đã lâu, anh Nhân, chị Thoa không thể nhớ được cụ thể từng câu, từng chữ của những người nói trong bản dịch là có ý nghĩa như thế nào, kể cả những câu nói của anh Nhân, chị Thoa trong bản dịch này cũng không thể nhớ là có ý nghĩa gì và trong hoàn cảnh nào, nhưng anh Nhân, chị Thoa nhớ buổi nói chuyện ngày 30/4/2020 tại cửa hàng nhà anh Nhân, chị Thoa xoay quanh câu chuyện như sau:

Tại buổi nói chuyện ngày 30/4/2020, anh Cường và anh Thịnh nói chuyện tranh luận với nhau về những lần và số tiền thanh toán trả tiền mua bán nhà đất 16 tỷ; phía anh Cường thì nói là đã thanh toán đủ cho vợ chồng Thịnh 16 tỷ tiền mua bán nhà đất (gồm những khoản vợ chồng Thịnh vay nợ vợ chồng anh Cường trước đó được trừ vào tiền mua bán nhà đất cộng với số tiền Cường chuyển cho Thịnh để Thịnh trả Ngân hàng Bản viết rút sổ đỏ nhà đất về chuyển nhượng cho anh Cường, cộng với một số lần anh Cường trả vợ chồng Thịnh tiền mặt tiền mua bán nhà đất), tóm lại là cộng nhiều khoản này vào thành số tiền 16 tỷ nhưng anh Cường lại không nói cụ thể từng khoản tiền là bao nhiêu cộng vào số tiền 16 tỷ; còn phía anh Thịnh thì cho rằng số tiền này không phải là tiền mua bán nhà đất mà là tiền vợ chồng anh Thịnh vay nợ vợ chồng anh Cường còn việc mua bán nhà đất thì chỉ là cầm cố nhà cho vợ chồng anh Cường để đảm bảo cho khoản vay nợ; đồng thời anh Thịnh cũng cho rằng vợ chồng anh Cường chưa đưa đủ cho vợ chồng anh Thịnh số tiền vay nợ 16 tỷ đồng, anh Thịnh đề nghị anh Cường giải trình lại từng lần, từng số tiền mà vợ chồng anh Cường đã đưa cho anh Thịnh nhưng anh Cường không giải thích, giải trình cụ thể mà vẫn khẳng định đã thanh toán đủ cho anh Thịnh 16 tỷ tiền mua bán nhà đất. Mục đích anh Thịnh muốn anh Cường nói rõ từng lần, từng số tiền mà vợ chồng anh Cường chuyển cho vợ chồng anh Thịnh trước đó để vợ chồng anh Nhân, chị Thoa biết được tổng số tiền là bao nhiêu để vợ chồng anh Nhân, chị Thoa giúp anh Thịnh chuộc lại nhà đất. Sau đó anh Nhân, chị Thoa thấy số tiền mà 02 bên đang tranh chấp, khúc mắc quá lớn, hơn nữa giữa anh Cường với anh Thịnh chưa có sự thống nhất với nhau về số tiền vay nợ (theo Thịnh nói) hoặc số tiền mua bán nhà (theo Cường nói) vì vậy vợ chồng anh Nhân, chị Thoa không đồng ý bỏ tiền ra để giúp vợ chồng anh Thịnh chuộc nhà đất.

Tại buổi nói chuyện, giữa anh Cường, anh Thịnh cũng nói chuyện với nhau về phương án giao trả nhà đất hoặc phương án giải quyết khác trong trường hợp anh Thịnh không có tiền chuộc nhà. Có lúc thì các bên chốt lại thời gian giao trả nhà đất, anh Thịnh xin anh Cường kéo dài thời gian cho anh Thịnh thu xếp tiền, chỗ ở để

chuộc nhà hoặc giao trả nhà đất anh Cường, còn anh Cường thì không đồng ý kéo dài thời gian vì anh Cường cho rằng đã cho anh Thịnh nhiều phương án và nhiều cơ hội nhưng anh Thịnh đều không thực hiện được. Sau đó các bên cũng bàn nhau về phương án giải quyết khác, cụ thể anh Thịnh xin anh Cường để cho anh Thịnh đứng ra gọi người đến mua nhà đất nếu người mua nhà đất trả giá tiền cao thì anh Thịnh sẽ được hưởng tiền chênh lệch sau khi trừ đi số tiền mà anh Cường đòi Thịnh bỏ ra chuộc nhà đất và anh Cường cũng đồng ý.

5. Anh Phạm Văn Kiên và anh Phạm Văn Dũng

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2022 của anh Phạm Văn Kiên và Biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2022 của anh Phạm Văn Dũng trình bày:

Anh Kiên, anh Bình, anh Cường là anh em trong họ. Ngày 30/4/2020 anh Cường rủ anh Kiên, anh Bình đi cùng đến nhà anh Nhân, chị Thoa. Sau khi xem lại bản dịch nội dung ghi âm lưu giữ trong đĩa DVC theo kết luận giám định số 19/C09-P6 ngày 20/9/2021 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thì anh Kiên, anh Bình nhớ và nhận ra nội dung ghi âm này là ghi lại cuộc nói chuyện giữa anh Cường với anh Thịnh ngày 30/4/2020 tại nhà anh Nhân ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội. Tại buổi nói chuyện hôm đó, anh Kiên chỉ nói một số câu nhưng không liên quan gì đến việc mua bán nhà đất giữa anh Cường với anh Thịnh, còn anh Dũng không nói câu nào mà chỉ ngồi nghe các bên nói chuyện nên trong bản dịch file ghi âm không có câu nói nào của anh Dũng. Anh Kiên, anh Dũng không nhớ được cụ thể từng câu nói của những người có mặt tại buổi nói chuyện hôm đó, nhưng anh Kiên, anh Dũng nhớ nội dung buổi nói chuyện hôm đó xoay quanh câu chuyện:

Anh Cường với anh Thịnh nói chuyện, tranh luận với nhau về những lần và số tiền thanh toán trả tiền mua bán nhà đất 16 tỷ; anh Cường thì nói đã thanh toán đủ cho vợ chồng anh Thịnh 16 tỷ tiền mua bán nhà đất gồm những khoản vợ chồng Thịnh vay nợ vợ chồng anh Cường trước đó được trừ vào tiền mua bán nhà đất cộng với số tiền anh Cường chuyển cho Thịnh để anh Thịnh trả Ngân hàng Bản việt rút sổ đỏ nhà đất về chuyển nhượng cho anh Cường, cộng với một số lần anh Cường trả vợ chồng anh Thịnh tiền mặt tiền mua bán nhà đất sau khi thoả thuận mua bán nhà đất, cộng với khoản tiền mặt anh Cường trả cho vợ chồng anh Thịnh khi hai bên chốt lại với nhau thanh toán tiền mua bán nhà đất vào ngày 07/6/2019 đã được vợ chồng anh Thịnh ký xác nhận tại biên bản ngày 07/6/2019 đủ 16 tỷ tiền mua bán nhà đất, còn anh Thịnh cho rằng anh Cường chưa trả đủ tiền mua bán nhà đất 16 tỷ và bảo anh Cường giải trình lại cho anh Thịnh về những lần anh Cường trả vợ chồng anh Thịnh tiền mua bán nhà đất và những khoản nợ của vợ chồng anh Thịnh trước đó được trừ vào tiền mua bán nhà đất. Ngoài ra các bên còn nói chuyện về phương án xử lý nhà đất đã mua

bán, anh Cường bảo anh Thịnh nếu anh Thịnh không có khả năng chuộc lại nhà đất theo hợp đồng đã ký kết thì phải trả nhà đất anh Cường để anh Cường bán cho người khác, anh Thịnh cũng đồng ý và bảo anh Cường cho thông tin người mua để anh Thịnh thuê lại nhà đất của người mua; cũng có lúc anh Thịnh xin anh Cường để cho anh Thịnh đứng ra gọi người đến mua nhà đất của anh Cường nếu người mua nhà đất với giá cao hơn 17 tỷ 200 triệu đồng thì anh Thịnh được số tiền dư này vì anh Thịnh cho rằng nhà đất tại thời điểm các bên nói chuyện có giá trị hơn 17 tỷ. Buổi nói chuyện hôm đó phía anh Nhân, chị Thoa đứng ra hòa giải giữa hai bên. Anh Nhân, chị Thoa xin anh Cường kéo dài thời gian cho anh Thịnh có điều kiện chuộc lại nhà theo như thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà. Anh Nhân, chị Thoa cũng xin anh Cường cho anh Thịnh ở tại nhà đất đã mua bán thêm một thời gian để thu xếp chỗ ở mới trả nhà đất cho anh Cường trong trường hợp anh Thịnh không chuộc lại được nhà đất; anh Nhân, chị Thoa cũng khuyên anh Thịnh nếu không đủ tiền chuộc lại nhà đất theo thỏa thuận tại hợp đồng ký kết giữa các bên thì anh Thịnh phải hẹn anh Cường cụ thể ngày trả nhà đất đã mua bán giữa các bên để không xảy ra mâu thuẫn giữa các bên.

6. Anh Phạm Văn Bình trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2022, anh Bình trình bày, ngày 07/6/2019 anh Cường rủ anh đi cùng đến nhà vợ chồng anh Thịnh, chị Chung ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên để thanh toán tiền mua bán nhà đất. Trên xe ô tô anh nghe Cường nói đã mua nhà đất của vợ chồng anh Thịnh, chị Chung ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên với giá 16 tỷ và hôm nay đến trả nốt tiền mua bán nhà đất. Khi đến nhà anh Thịnh, chị Chung, anh Cường cầm theo bọc tiền và cùng anh vào phòng khách nhà anh Thịnh, chị Chung. Anh trực tiếp chứng kiến anh Cường và vợ chồng anh Thịnh, chị Chung thanh toán với nhau tiền mua bán nhà đất. Anh thấy giữa anh Cường và vợ chồng Thịnh, chị Chung chốt cộng với nhau các khoản vay nợ mà vợ chồng anh Thịnh vay vợ chồng Cường trước đó được đối trừ vào tiền mua bán nhà đất, cộng với khoản tiền mà anh Cường đưa cho anh Thịnh tại ngân hàng Bản Việt (trả trước tiền mua bán nhà đất), cộng với các khoản tiền mà anh Cường trả vợ chồng Thịnh sau khi thỏa thuận mua bán nhà đất; sau khi các bên cộng chốt với nhau các khoản tiền mua bán nhà đất thì anh Cường bỏ mấy cọc tiền ra để trên mặt bàn trả thêm cho vợ chồng anh Thịnh cho đủ 16 tỷ tiền mua bán nhà đất, anh Cường với vợ chồng anh Thịnh nói với nhau là đã thanh toán đủ 16 tỷ tiền mua bán nhà đất. Sau đó anh Cường đưa biên bản ra bảo vợ chồng Thịnh, chị Chung ký vào biên bản này để xác nhận đã thanh toán đủ 16 tỷ tiền mua bán nhà đất, vợ chồng Thịnh, chị Chung, anh Cường đã ký vào biên bản này, anh cũng ký vào biên bản này với tư cách là người làm chứng vì anh đã chứng

kiến các bên cộng, chốt, thanh toán đủ 16 tỷ tiền mua bán nhà đất và chứng kiến các bên ký nhận tại biên bản này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS - ST, ngày 06/01/2023, Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên đã xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13C tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000823, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên vô hiệu do giả tạo.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13D tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000824, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên vô hiệu do giả tạo.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà tọa lạc trên hai thửa đất số 13C và 13D đều thuộc tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội giữa bên bán anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên mua anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ công chứng số 000825, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên vô hiệu do giả tạo.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ, cụ thể:

4.1. Buộc anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải trả anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ hai thửa đất số 13C và 13D tờ bản đồ số 04 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng hai thửa đất này là ngôi nhà 07 tầng trên đất.

Ngôi nhà 07 tầng xây dựng trên hai thửa đất số 13C và 13D đã xây lấn ra phía sau 22,6m² trên đất công; anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ sử dụng 22,6m² đất công này đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai thì anh Cường, chị Hạ phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

4.2. Buộc anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải thanh toán trả cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ khoản tiền thuê ngôi nhà 07 tầng trên hai thửa đất số 13C, 13D trong thời gian 02 (hai) tháng từ ngày 25/12/2019 đến ngày 25/02/2020 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Buộc anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải trả cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ số tiền thiệt hại do anh Thịnh, chị Chung chiếm giữ, chậm giao trả nhà kể từ ngày 26/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 06/01/2023 là 343.666.700 đồng (Ba trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm đồng).

Tổng số tiền anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải trả cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ là 363.666.700 đồng (Ba trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm đồng).

4.3. Giao cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ gian nhà mái bằng 01 tầng có trần thạch cao và khung mái sắt trên mặt trần xây dựng đầu nổi phía trước ngôi nhà 07 tầng của thửa đất số 13C, 13D nêu trên. Anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ phải thanh toán trả cho anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung số tiền 277.706.500 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm linh sáu nghìn năm trăm đồng) giá trị của gian nhà mái bằng 01 tầng có trần thạch cao và khung mái sắt trên mặt trần này.

Đối với diện tích 64,5m² đất công hành lang đường 428 mà ngôi nhà mái bằng 01 tầng nêu trên xây dựng phía trên, anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ sử dụng 64,5m² đất công này đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai thì anh Cường, chị Hạ phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải thanh toán trả anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ

Đối trừ đi các khoản tiền phải thanh toán cho nhau, anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung còn phải trả cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ số tiền 90.960.200 đồng (Chín mươi triệu chín trăm sáu mươi nghìn hai trăm đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành, ngoài khoản tiền phải trả nêu trên, người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Về án phí:

Anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải chịu 142.637.500 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005827 ngày 15/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên. Sau khi đối trừ, anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung còn phải nộp 142.337.500 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ phải chịu 13.885.300 đồng (Mười ba triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn ba trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 62.120.000 đồng (Sáu mươi hai triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0047817 ngày 04/5/2022 và số tiền tạm ứng án phí 3.225.000 đồng (Ba triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0047946 ngày 27/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên. Trả lại anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ số tiền 51.459.700 đồng (Năm mươi một triệu bốn trăm lăm chín nghìn bảy trăm đồng) còn lại sau khi đối trừ. Anh Cường và chị Hạ đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 15/1/2023, anh Cường, chị Hạ có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án theo hướng không buộc anh Cường, chị Hạ phải thanh toán giá trị nhà trên phần diện tích đất lưu không vì khi thỏa thuận mua bán mặc nhiên công nhận việc mua bán nhà đất theo hiện trạng và các công trình trên đất mà anh Thịnh, chị Chung đang sử dụng, trong đó có cả nhà, đất diện tích 64,5m².

Ngày 19/1/2023 anh Thịnh, chị Chung có Đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận Đơn khởi kiện của anh Thịnh, chị Chung và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Cường, chị Hạ; tuyên hủy các Hợp đồng đã ký giữa anh Thịnh, chị Chung với anh Cường, chị Hạ.

Ngày 16/01/2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên kháng nghị 01 phần bản án sơ thẩm liên quan đến án phí, lý do Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí chưa đúng, chưa rõ ràng, dẫn đến anh Thịnh, chị Chung phải chịu án phí cao hơn so với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh Thịnh, chị Chung, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa 1 phần bản án sơ thẩm, xem xét tính lại án phí đối với anh Thịnh, chị Chung phải chịu theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên.

Nguyên đơn - anh Thịnh vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ ba; chỉ Chung có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn - anh Cường giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Trong phần tranh luận anh Cường trình bày, hiện nay anh Cường cũng đang rất khó khăn, nhà đất mua bán, chuyển nhượng của anh Thịnh vẫn đang thế chấp Ngân hàng, giữa anh Cường và anh Thịnh trước đây cũng có mối quan hệ làm ăn với nhau, đến nay hoàn cảnh của hai bên đều khó khăn, do vậy để tạo điều kiện cho anh Thịnh và gia đình về chỗ ở, anh Cường đề nghị Tòa án ghi nhận việc anh không yêu cầu anh Thịnh phải thanh toán khoản tiền chi phí định giá 5 triệu đồng; tiền bồi thường do vợ chồng anh Thịnh không bàn giao nhà cho anh từ 26/2/2020 đến 06/01/2023 với số tiền 343.666.700 đồng. Vợ chồng anh Cường cũng tự nguyện thanh toán cho anh Thịnh số tiền 277.706.500 đồng giá trị ngôi nhà xây trên diện tích đất công. Tuy nhiên anh Cường đề nghị anh Thịnh và gia đình anh Thịnh phải bàn giao toàn bộ nhà, đất cho anh Cường để anh Cường thực hiện quyền sử dụng đối với tài sản anh đã mua bán, chuyển nhượng trên thực tế.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (anh Thịnh) có mặt tại phiên tòa nhưng không phát biểu vì anh Thịnh vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu:

Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại hai thửa đất số 13C và 13D tờ bản đồ số 04 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội được nguyên đơn và bị đơn ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, thể hiện đúng ý chí của các bên. Hợp đồng được công chứng hợp pháp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hình thức và nội dung của Hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm. Trong Hợp đồng các bên còn thỏa thuận nội dung liên quan đến việc nguyên đơn được chuộc lại nhà...Sau khi ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, bị đơn - anh Cường đã thực hiện đăng ký biến động sang tên mình và thế chấp cho Ngân hàng Agribank. Giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện việc bàn giao nhà và lập Biên bản bàn giao nhà đất có người làm chứng xác nhận việc bàn giao là hoàn toàn tự nguyện. Bị đơn - anh Cường đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền, hai bên lập Biên bản, phía nguyên đơn - anh Thịnh cũng xác nhận đã nhận tiền đầy đủ. Để tạo điều kiện cho nguyên đơn về chỗ ở, giữa hai bên đã lập và ký Hợp đồng thuê nhà, theo đó thỏa thuận bên phía nguyên đơn thuê lại nhà trong thời gian 02 tháng với giá mỗi tháng là 10.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng việc mua bán, chuyển nhượng là giả tạo nhưng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh việc mua bán, chuyển nhượng là giả tạo.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn - ông Cường về việc không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn một số khoản tiền như đã trình bày tại phiên tòa.

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 của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá tài liệu chứng cứ có trong vụ án, phát biểu và đề nghị:

- *Đối với Kháng nghị của Viện KSND huyện Phú Xuyên về án phí*

+ Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu của anh Thịnh, chị Chung về việc tuyên bố 03 Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu nên theo quy định tại điểm a, Khoản 3, Điều 27, 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, xác định anh Thịnh, chị Chung phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện này không được chấp nhận là đúng quy định.

+ Đối với việc anh Cường, chị Hạ yêu cầu anh Thịnh, chị Chung phải trả lại 02 thửa đất số 13C, 13D và ngôi nhà 07 tầng trên đất là yêu cầu phản tố là chưa chính xác bởi yêu cầu này của anh Cường, chị Hạ không bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - tuyên bố 03 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bị đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, trên cơ sở đó buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Trong vụ án này, đối tượng tranh chấp là 03 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2019”, không phải là tranh chấp thửa đất số 13C, 13D và ngôi nhà 07 tầng trên đất là của ai. Bản chất nội dung “đơn yêu cầu phản tố” của bị đơn là tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, hết thời hạn thuê, bên thuê là anh Thịnh, chị Chung không thực hiện nghĩa vụ trả lại nhà thuê thì bên cho thuê là anh Cường, chị Hạ yêu cầu Tòa án buộc anh Thịnh, chị Chung phải trả lại nhà cho anh Cường, chị Hạ và thanh toán tiền nhà theo hợp đồng và tiền đã chiếm giữ ngôi nhà từ khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Như vậy giá trị tài sản để tính án phí phải dựa trên giá trị hợp đồng thuê nhà các bên đã thỏa thuận, không phải dựa vào giá trị tài sản hai thửa đất 13C, 13D và giá trị ngôi nhà trên

đất để tính án phí. Tòa án cấp sơ thẩm vừa buộc anh Thịnh, chị Chung phải chịu án phí có giá ngạch về việc tranh chấp giá trị nhà, đất vừa phải chịu án phí có giá ngạch 124.154.118 đồng về tranh chấp hợp đồng thuê nhà là không đúng. Theo đó anh Thịnh, chị Chung chỉ phải chịu số tiền án phí 18.183.335 đồng đối với yêu cầu của anh Cường, chị Hạ về việc chậm bàn giao nhà là đúng quy định.

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*, yêu cầu tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D, tờ bản đồ số 04, thuộc thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, Phú Xuyên, Hà Nội và tài sản trên đất vô hiệu do giả tạo.

Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng: Các bên đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện.

Về nội dung: Các thoả thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội.

Về hình thức: Các hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng hợp pháp, các bên đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Về cách thức thực hiện hợp đồng: Các bên ký hợp đồng ngày 11/5/2019, đến tháng 7/2019, anh Thịnh chuyển cho anh Cường 100.000.000 đồng (các bên đều thừa nhận số tiền này là thực hiện hợp đồng), ngoài ra không chuyển tiền lần nào nữa. Ngày 19/11/2019, anh Cường khai đã thanh toán tiền cho anh Thịnh khoản đặt cọc với chị Hòa, tiền nợ với ông Ất thì anh mới hoàn tất 2 khoản phải thanh toán của anh Thịnh và anh mới đăng ký sang tên được quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên.

Về tài liệu, chứng cứ anh Cường cung cấp gồm: “Biên bản nhận tiền” ngày 07/6/2019 và “Biên bản giao nhận tài sản” vào ngày 03/12/2019. Những người làm chứng là anh Bình, chị Chiên đều xác nhận việc chứng kiến chốt thoả thuận nhận tiền, giao nhà và ký chứng kiến.

Căn cứ vào Biên Bản định giá của Hội đồng định giá tài sản xác định, tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13C, 13D, tờ bản đồ số 04, thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, Phú Xuyên, Hà Nội trị giá 16.431.824.900 đồng, số tiền này không lệch nhiều so với số tiền mua bán nhà tại thời điểm các bên thoả thuận. Đến nay đã qua thời hạn 36 tháng kể từ ngày thực hiện hợp đồng, tuy nhiên anh Thịnh, chị Chung không trả tiền (160.000.000 đồng/ 1 tháng) cũng như không thực hiện việc chuộc lại nhà theo Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản trên đất ngày 11/5/2019.

Do vậy, có căn cứ xác định các hợp đồng nêu trên có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Thịnh, chị Chung là đúng và có căn cứ.

- *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:*

**Về việc* buộc nguyên đơn phải trả lại tài sản theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2019; thanh toán tiền thuê nhà tính đến thời điểm hiện tại, ngoài ra giao cho quản lý, sử dụng phần diện tích nhà, đất theo hiện trạng lấn chiếm đất công là 22,6m² và lấn chiếm hành lang đường 428 là 64,5 m².

Xem xét Biên bản giao nhận tài sản ngày 03/12/2019 thể hiện các bên đã bàn giao tài sản gồm:

- + Về đất: Bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- + Về tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 07 tầng với diện tích sàn là 134m²/ 1 tầng, toàn bộ hệ thống điện nước gắn liền với ngôi nhà; 01 bộ bàn ghế tiếp khách, 01 bộ bàn ăn bao gồm 01 bàn và 12 ghế. Giấy phép xây dựng số 88/GPXD được Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên cấp năm 2013.

Xem xét Hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2019 có nội dung: Anh Cường cho anh Thịnh thuê nhà từ 25/12/2019 đến 25/02/2020 với giá 10.000.000 đồng/1 tháng, mục đích thuê: sản xuất kinh doanh giấy dếp da, các bên cam kết là chủ sử dụng, chủ sở hữu tài sản thuê, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người cho thuê, người thuê, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Chấm dứt hợp đồng bằng văn bản hoặc hợp đồng thuê hết thời hạn...

Như vậy Hợp đồng thuê nhà bảo đảm yêu cầu về chủ thể, các bên giao kết hợp đồng là tự nguyện. Nội dung các bên thoả thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng được lập thành văn bản và có chữ ký đầy đủ của các bên tham gia giao kết. Do vậy xác định hợp đồng có hiệu lực pháp luật phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - anh Cường, chị Hạ là đúng và có căn cứ.

** Về yêu cầu* buộc nguyên đơn phải bàn giao cho bị đơn quản lý 22,6 m² và 64,5m² là phần diện tích lấn chiếm đất công và hành lang đường tỉnh lộ 428

Xét thấy, các đương sự thừa nhận việc mua bán, bàn giao tài sản 2 thửa đất số 13C,13D, tờ bản đồ số 04, thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, Phú Xuyên, Hà Nội được thực hiện trên cơ sở hiện trạng sử dụng, trong đó có ngôi nhà 7 tầng có diện tích 22,6m² lấn chiếm đất công và diện tích ngôi nhà 64,5m² lấn chiếm hành lang đường tỉnh lộ 428.

Diện tích 22,6m² gắn liền với ngôi nhà 07 tầng, không thể tách rời. Ngôi nhà mái bằng diện tích 64,5m² vợ chồng anh Thịnh xây có kết cấu tách rời với nhà 07 tầng, làm cửa hàng cũng như lối đi từ nhà 07 tầng ra đường tỉnh lộ 428. Tại cấp sơ thẩm định giá 277.706.500 đồng.

Hợp đồng mua bán tài sản trên đất, biên bản bàn giao tài sản trên đất không thể hiện việc mua bán ngôi nhà mái bằng có diện tích 64,5m² nêu trên, tuy nhiên các bên

đều thừa nhận việc mua bán là thực hiện trên thực tế, ngôi nhà mái bằng và ngôi nhà 07 tầng tuy có kết cấu móng tách rời nhưng lại liền một khối với nhau và phần diện tích này là diện tích hàng lang đường tỉnh lộ 428. Hơn nữa ngôi nhà này là lối ra của ngôi nhà 07 tầng nên khi giao ngôi nhà 07 tầng cho ai thì phải giao phần diện tích ngôi nhà mái bằng này cho người đó. Đối với phần diện tích đất lấn chiếm này, UBND huyện Phú Xuyên và UBND xã Phú Yên đều đề nghị giao cho các bên đương sự quản lý theo quy định.

Do xác định hợp đồng thuê nhà ký kết giữa anh Cường và vợ chồng anh Thịnh ngày 25/12/2019 có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh Cường, chị Hạ, buộc anh Thịnh, chị Chung bàn giao trả 02 thửa đất số 13C và 13D cùng ngôi nhà 07 tầng; phải thanh toán 02 tháng tiền thuê nhà theo hợp đồng và khoản tiền do chậm giao trả nhà kể từ ngày hết hạn hợp đồng thuê nhà (26/02/2020) đến thời điểm xét xử sơ thẩm với số tiền 10.000.000 đồng/1 tháng; Giao cho anh Cường, chị Hạ sử dụng ngôi nhà mái bằng 01 tầng và phần diện tích 64,5m² đất công hành lang đường 428, phần diện tích 22,6m² đất công do ngôi nhà 07 tầng xây lấn phía sau đến khi nào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định của Nhà nước về đất đai thì anh Cường, chị Hạ phải chấp hành theo quy định pháp luật là có cơ sở.

Tuy nhiên theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất (công chứng ngày 11/5/2019) thì đối tượng của hợp đồng mà anh Thịnh, chị Chung bán cho anh Cường, chị Hạ là tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của anh Thịnh, chị Chung là ngôi nhà được phép xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 88/GPXD sử dụng cho công trình nhà ở riêng lẻ (BL 259), do UBND huyện Phú Xuyên cấp (không ghi ngày) tháng 7 năm 2013, tọa lạc trên hai thửa đất 13C, 13D, tờ bản đồ số 4 tại thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, Phú Xuyên, Hà Nội.

Theo Giấy phép xây dựng trên thì chiều cao công trình là 13m, số tầng 03 tầng, 01 tum. Tổng diện tích sàn là 402 m².

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/10/2022 thì kết quả định giá ngôi nhà 7 tầng (trong đó có 1 tầng hầm, 1 tầng tum), tổng diện tích xây dựng ngôi nhà 7 tầng là 1054,185 m², mức giá xây dựng là 5.549.500 đ/1m².

Như vậy theo Giấy phép xây dựng thì diện tích sàn xây dựng là 402 m², diện tích tum là 104,835m², tổng diện tích là 506,835 m².

Giá thành diện tích trên là: 5.549.500 đồng x 506,835 m² = 2.812.680.832,5 đồng (làm tròn là 2.812.680.832 đồng).

Theo hợp đồng ký ngày 11/5/2019 các bên mua, bán nhà theo Giấy phép xây dựng, vì vậy việc mua bán nhà chỉ với diện tích xây dựng sàn là 506,835 m² có giá trị 2.812.680.832 đồng.

Như vậy phần anh Thịnh xây dựng thêm 3 tầng so với phép xây dựng không nằm trong phần tài sản trên đất đã bán, nên cần buộc anh Cường, chị Hạ phải thanh toán cho anh Thịnh, chị Chung giá trị xây dựng vượt quá là 3.037.518.868đồng, cụ thể:

$1054,185\text{m}^2 - 506,835\text{m}^2 = 547,35\text{m}^2$. Tương đương với trị giá: 5.850.199.700 đồng - 2.812.680.832đồng = 3.037.518.868đồng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên như đã phân tích nêu trên.

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: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên trong thời hạn luật định; nguyên đơn, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo và kháng nghị là hợp lệ về hình thức.

Đối với nguyên đơn - chị Trần Thị Chung là người có đơn kháng cáo, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm chị Chung có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do vậy Tòa án xét xử vắng mặt chị Chung theo quy định.

Đối với sự vắng mặt của đồng nguyên đơn là anh Nguyễn Đức Thịnh, xét thấy, ngày 09/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 18/9/2023. Ngày 15/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận được đơn của anh Thịnh xin hoãn phiên tòa lần thứ nhất với lý do anh Thịnh, chị Chung đã có lịch khám chữa bệnh tại Thái Lan vào thời gian xét xử nêu trên. Tòa án đã ra Quyết định hoãn phiên tòa đồng thời ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 29/9/2023. Tại phiên tòa ngày 29/9/2023, Tòa án nhận được Đơn xin hoãn phiên tòa của anh Thịnh lần thứ hai với lý do, ngày 28/9/2023 anh Thịnh phải vào viện cấp cứu do đau đầu, chóng mặt, buồn nôn...kèm theo đơn là xác nhận của Khoa Nội Nhi Bệnh viện đa khoa Hà Nội Đồng Văn (có đóng dấu treo của Bệnh viện đa khoa Hà Nội Đồng Văn Chi nhánh Công ty TNHH y tế Hưng Hùng).

Căn cứ vào Giấy ra viện của Bệnh viện đa khoa Hà Nội Đồng Văn thể hiện, anh Thịnh vào viện lúc 23 giờ 49' ngày 28/9/2023 và ra viện hồi 16h00' ngày 30/9/2023.

Ngày 29/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra Quyết định hoãn phiên tòa, đồng thời thông báo thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 13/10/2023. Ngày 02/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra Thông báo số 720/2023/TB-TA về

việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự, theo đó nội dung thông báo cho anh Thịnh và các đương sự trong vụ án biết, *nếu vì lý do sức khỏe hay vì lý do nào khác mà không thể tham gia phiên tòa được thì có thể làm văn bản ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng; trường hợp trực tiếp tham gia tố tụng tại phiên tòa phải có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ việc (theo khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự) và sử dụng quyền của đương sự một cách thiện chí, không được lạm dụng để gây cản trở hoạt động tố tụng của Tòa án, đương sự khác; trường hợp không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu hậu quả do Bộ luật này quy định (theo khoản 25 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự).*

Tại phiên tòa ngày 13/10/2023, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận được Đơn xin hoãn phiên tòa của anh Thịnh và *Đơn xin xác nhận nằm viện, đang điều trị tại Bệnh viện* với lý do đau đầu, chóng mặt...trong đơn có xác nhận của Khoa Nội Nhi - Bệnh viện đa khoa Hà Nội Đồng Văn tuy nhiên văn bản này không có dấu của Bệnh viện.

Xét thấy, phiên tòa mở ngày 13/10/2023 (là lần thứ ba), trước đó Hội đồng xét xử đã hai lần hoãn phiên tòa theo Đơn đề nghị của anh Thịnh. Căn cứ vào Giấy ra viện ngày 30/9/2023 thể hiện, anh Thịnh vào viện hồi 23 giờ 49' ngày 28/9/2023 và ra viện hồi 16h00' ngày 30/9/2023, điều đó cho thấy bệnh của anh Thịnh không phải là nghiêm trọng; ngày 02/10/2023 Tòa án đã ra thông báo số 720/2023/TB-TA gửi anh Thịnh và các đương sự khác trong vụ án về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự như nội dung đã trích dẫn nêu trên. Như vậy nếu vì lý do sức khỏe không đảm bảo tham gia tố tụng trực tiếp tại phiên tòa thì anh Thịnh có thể ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng thay cho mình nhưng anh Thịnh không thực hiện quyền cũng như nghĩa vụ như đã thông báo nêu trên, do vậy việc anh Thịnh tiếp tục đề nghị hoãn phiên tòa lần thứ ba khi đã có thông báo là không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra xác nhận của Khoa Nội Nhi - Bệnh viện đa khoa Hà Nội Đồng Văn không có dấu của Bệnh viện nên không đảm bảo tính hợp pháp của văn bản.

Tuy nhiên, xem xét đơn kháng cáo thấy, anh Thịnh và chị Chung kháng cáo có cùng nội dung. Anh Thịnh, chị Chung đều đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do vậy, việc anh Thịnh vắng mặt tại phiên tòa lần thứ ba nhưng Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử để xem xét đối với nội dung kháng cáo của chị Chung (cùng nội dung kháng cáo với anh Thịnh), do vậy khi Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của anh Thịnh thì vẫn tiếp tục xem xét, giải quyết đối với kháng cáo của chị Chung.

2. Về nội dung: Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Xác định nguồn gốc thửa đất và xem xét tính hợp pháp của các Hợp đồng

Thửa đất số 13C diện tích 67m² và thửa đất số 13D diện tích 67m² tờ bản đồ số 04 tại thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội có nguồn gốc

thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung. Cả hai thửa đất này đã được UBND huyện Phú Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2006 mang tên anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung. Năm 2016 vợ chồng anh Thịnh, chị Chung xây dựng ngôi nhà 07 tầng nằm trên 02 thửa đất này.

Xem xét đối với các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13D; Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà tọa lạc trên thửa đất số 13C, thửa đất số 13D đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên ngày 11/5/2019 và đều thể hiện bên bán, chuyển nhượng là anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên mua, nhận chuyển nhượng là anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ.

Theo nguyên đơn - anh Thịnh, chị Chung thì việc vợ chồng anh Thịnh, chị Chung ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D và hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh Cường, chị Hạ là giả tạo để làm tin đảm bảo cho khoản vay nợ của vợ chồng anh Thịnh, chị Chung với vợ chồng anh Cường, chị Hạ. Vì vậy anh Thịnh, chị Chung đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất nêu trên vô hiệu do giả tạo.

Theo bị đơn - anh Cường, chị Hạ thì việc anh Thịnh, chị Chung ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh Cường, chị Hạ là thực tế, không phải giả tạo, không nhằm che dấu mục đích nào khác nên anh Cường, chị Hạ không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của anh Thịnh, chị Chung.

Xét thấy: Ngoài trình bày của anh Thịnh, chị Chung cho rằng việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh Cường, chị Hạ là giả tạo để làm tin đảm bảo cho khoản vay nợ tiền anh Cường, chị Hạ thì phía anh Thịnh, chị Chung không xuất trình được văn bản, tài liệu nào thể hiện các bên thoả thuận ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng mua bán tài sản trên đất để làm tin đảm bảo cho khoản vay nợ.

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ thể hiện, ngày 16, 18/7/2019, anh Thịnh 02 lần chuyển khoản cho anh Cường, mỗi lần chuyển 50.000.000 đồng đều có nội dung chuyển khoản “Anh Thịnh trả tiền cầm nhà”, vợ chồng anh Thịnh cho rằng đây là số tiền mà vợ chồng anh Thịnh trả lãi của số tiền vay nợ vợ chồng anh Cường mà trước đó đã ký kết các hợp đồng bán nhà đất giả tạo để làm tin đảm bảo cho khoản vay nợ này. Anh Cường xác nhận có việc anh Thịnh chuyển khoản cho anh Cường số tiền trên, nhưng đây là số tiền vợ chồng anh Thịnh trả cho vợ chồng anh Cường theo thoả

thuận tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất quy định về chuộc lại nhà “Bên bán được chuộc lại tài sản trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất này được công chứng. Trong thời hạn chuộc lại bên bán phải trả cho bên mua số tiền là 160.000.000 đồng/tháng....”, anh Cường còn cho rằng việc anh Thịnh ghi nội dung chuyển khoản “Anh Thịnh trả tiền cầm nhà” là do anh Thịnh đã hiểu về quy định Chuộc lại nhà được thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán nhà giống như việc cầm cố nhà có quyền chuộc lại nhưng thực tế đây là điều khoản về chuộc lại nhà được quy định rõ ràng tại hợp đồng. Vì vậy Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để xác định việc anh Thịnh 02 lần chuyển khoản cho anh Cường số tiền, nội dung chuyển khoản như trên là trả anh Cường số tiền lãi của số vay nợ như anh Thịnh, chị Chung trình bày.

Đối với các file ghi âm ngày 30/4/2020 và file ghi âm, ghi hình ngày 23/6/2020 do anh Thịnh xuất trình đã được Toà án trưng cầu giám định tại Viện khoa học hình sự - Bộ công an theo yêu cầu của anh Thịnh. Phía anh Thịnh, chị Chung cho rằng nội dung tại Bản Kết luận giám định số 19/C09-P6 ngày 20/9/2021 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an đối với các file ghi âm, ghi hình này thể hiện việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng mua bán tài sản trên đất là giả tạo làm tin đảm bảo cho khoản vay nợ. Tuy nhiên những người làm chứng gồm anh Nhân, chị Thoa, anh Kiên, anh Dũng có mặt tại buổi nói chuyện giữa anh Thịnh và anh Cường ngày 30/4/2020 đều khẳng định nội dung buổi nói chuyện này là giữa anh Thịnh, anh Cường tranh luận, tranh chấp nhau về những lần, số tiền các bên thanh toán trả tiền mua bán nhà đất cũng như nói chuyện với nhau về phương án xử lý nhà đất mua bán; phía anh Cường xác nhận các nội dung trong các file ghi âm, ghi hình ngày 30/4/2020, ngày 23/6/2020 chỉ là buổi nói chuyện với anh Thịnh liên quan đến tranh chấp về số lần, số tiền thanh toán trả tiền mua bán nhà đất và phương án xử lý nhà đất mua bán; mặt khác qua xem xét nội dung tại Bản kết luận giám định số 19/C09-P6 ngày 20/9/2021 đối với các file ghi âm, ghi hình trên cho thấy, chưa có căn cứ rõ ràng về việc các bên ký kết các hợp đồng mua bán nhà đất là giả tạo để làm tin đảm bảo cho khoản vay nợ theo trình bày của anh Thịnh, chị Chung, nên không căn cứ để xác định nội dung trong các file ghi âm, ghi hình ngày 30/4/2020, ngày 23/6/2020 chứng minh việc vợ chồng anh Thịnh và vợ chồng anh Cường ký kết các hợp đồng mua bán nhà đất là giả tạo.

Anh Thịnh, chị Chung cho rằng giá đất mua bán trong 02 Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C, 13D đều là 100.000.000 đồng là không đúng thực tế, thấp hơn nhiều so với giá trị đất tại thời điểm đó đã thể việc mua bán chuyển nhượng này là giả tạo nên khi ký kết các hợp đồng mua bán đất các bên ghi mức giá mua bán như trong

hợp đồng chỉ mang tính hình thức chứ không phải là mua bán thực tế. Tuy nhiên, pháp luật quy định các bên tham gia giao dịch dân sự về mua bán tài sản có quyền thoả thuận với nhau về giá, do đó không thể căn cứ vào giá mua bán đất để xác định các hợp đồng mua bán nhà đất là giả tạo như trình bày của anh Thịnh, chị Chung.

Anh Thịnh, chị Chung cho rằng về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C, 13D và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là trái quy định pháp luật do thực tế các bên ký kết các hợp đồng này vào sáng ngày 07/5/2019 trong khi 02 thửa đất số 13C, 13D vẫn đang thế chấp tại ngân hàng Bản Việt đến chiều ngày 07/5/2019 mới tất toán trả nợ ngân hàng Bản Việt rút tài sản thế chấp 02 thửa đất này, việc 03 hợp đồng trên thể hiện ngày công chứng 11/5/2019 là để hợp thức thời gian tránh việc công chứng hợp đồng trái pháp luật khi tài sản mua bán vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng; anh Thịnh, chị Chung còn cho rằng Văn phòng công chứng Nguyễn Niên công chứng các hợp đồng mua bán nhà đất là trái quy định pháp luật do tại thời điểm này anh Thịnh, chị Chung không có bản gốc Căn cước công dân, chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, đăng ký kết hôn bởi chị Nguyễn Thị Khánh Hoà đang cầm giữ bản gốc các giấy tờ này của anh Thịnh, chị Chung. Tuy nhiên qua xem xét hồ sơ công chứng các hợp đồng mua bán nhà đất do Văn phòng công chứng Nguyễn Niên cung cấp đều thể hiện ngày lập, ký kết, công chứng các hợp đồng mua bán nhà đất là ngày 11/5/2019 và hồ sơ công chứng có đầy đủ bản sao Căn cước công dân, chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, đăng ký kết hôn của anh Thịnh, chị Chung; phía Văn phòng công chứng Nguyễn Niên và anh Cường, chị Hạ đều khẳng định thời điểm lập, ký kết, công chứng các hợp đồng mua bán nhà đất là ngày 11/5/2019 như thể hiện tại các hợp đồng và đều đúng trình tự, thủ tục, nội dung pháp luật quy định; phía chị Hoà thừa nhận có giữ bản gốc các giấy tờ trên của anh Thịnh, chị Chung nhưng có một số lần chị Hoà đã cho anh Thịnh, chị Chung mượn lại các giấy tờ gốc này. Vì vậy việc anh Thịnh, chị Chung cho rằng Văn phòng công chứng Nguyễn Niên công chứng các hợp đồng mua bán nhà đất trái quy định pháp luật là không có cơ sở.

Anh Thịnh, chị Chung cho rằng tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất có quy định về thoả thuận thời hạn chuộc lại nhà là 36 tháng, nhưng trong thời hạn chuộc lại nhà thì anh Thịnh, chị Chung phải trả cho anh Cường, chị Hạ số tiền 160.000.000 đồng/tháng, điều khoản chuộc lại nhà này chính là che giấu cho thoả thuận vay nợ thời hạn 36 tháng với lãi suất 01%/tháng (bằng đúng số tiền 160.000.000 đồng/tháng do thoả thuận ban đầu số tiền vay nợ 16 tỷ). Tuy nhiên, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất (mua bán nhà) là một dạng của hợp đồng mua bán tài sản, trong khi đó liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản pháp luật có

quy định về “Chuộc lại tài sản đã bán” tại Điều 454 Bộ luật dân sự, vì vậy việc giữa vợ chồng anh Thịnh với vợ chồng anh Cường có thoả thuận về chuộc lại nhà tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất là không trái quy định pháp luật nên không có căn cứ xác định điều khoản chuộc lại nhà này để che giấu thoả thuận vay nợ như phía anh Thịnh, chị Chung trình bày.

Anh Thịnh, chị Chung cho rằng việc các bên ký kết các hợp đồng mua bán nhà đất số 13C, 13D cũng như công chứng các hợp đồng này là trái quy định pháp luật do thời điểm các bên ký kết, công chứng các hợp đồng mua bán nhà đất số 13C, 13D thì trước đó chị Nguyễn Thị Khánh Hoà đã đặt cọc để mua nhà đất này; ngoài ra trước đó anh Thịnh, chị Chung cũng đã ký hợp đồng uỷ quyền cho chị Hoà thanh toán trả nợ ngân hàng để rút tài sản thế chấp là 02 thửa đất trên, đăng ký xóa thế chấp, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, được quyền chuyển nhượng, mua bán thửa đất này. Tuy nhiên việc anh Thịnh, chị Chung uỷ quyền cho chị Hoà với nội dung trên không làm mất đi quyền định đoạt, quyền chuyển nhượng nhà đất này của anh Thịnh, chị Chung; mặt khác việc chị Hoà với vợ chồng anh Thịnh trước đó có thoả thuận đặt cọc mua bán nhà đất này chỉ là giao dịch dân sự và cũng không làm mất đi quyền của anh Thịnh, chị Chung về chuyển nhượng nhà đất này cho người khác, trường hợp nếu có tranh chấp về đặt cọc, về uỷ quyền chuyển nhượng nhà đất thì đây là tranh chấp dân sự giữa vợ chồng anh Thịnh với chị Hoà, không làm ảnh hưởng đến quyền của anh Cường, chị Hạ về mua, nhận chuyển nhượng nhà đất trên. Ngoài ra chị Hoà, anh Thịnh, chị Chung đều khẳng định, các tranh chấp liên quan đến đặt cọc, uỷ quyền chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng anh Thịnh và chị Hoà đã được các bên tự giải quyết xong và đã tự huỷ bỏ các giao dịch đặt cọc, uỷ quyền này bằng văn bản có công chứng hợp pháp.

Ngoài ký kết các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C, 13D và hợp đồng bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất này cho anh Cường, chị Hạ đã được công chứng theo quy định pháp luật thì anh Thịnh, chị Chung còn ký nhận tại “Biên bản giao nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2019” có sự chứng kiến, ký xác nhận của người làm chứng anh Phạm Văn Bình tại biên bản này, nội dung biên bản cũng thể hiện rõ “anh Cường, chị Hạ đã thanh toán số tiền 16.000.000.000 đồng, anh Thịnh chị Chung đã nhận đủ tiền”; anh Thịnh, chị Chung còn bàn giao tài sản nhà đất mua bán cho anh Cường được các bên lập thành văn bản “Biên bản bàn giao tài sản ngày 03/12/2019” có ký nhận bên nhận là anh Cường, bên giao là anh Thịnh, chị Chung và có sự chứng kiến, ký xác nhận của người làm chứng là chị Trần Thị Chiên tại biên bản này, sau đó ngày 25/12/2019 anh Thịnh, chị Chung đã ký hợp đồng thuê lại nhà đất số 13C, 13D của anh Cường, chị Hạ với thời hạn thuê

02 tháng kể từ ngày 25/12/2019 đến ngày 25/02/2020, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, như vậy nhà, đất này đã thuộc quyền sở hữu sử dụng của anh Cường, chị Hạ. Mặc dù anh Thịnh, chị Chung cho rằng khi ký nhận tại “Biên bản giao nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì biên bản này để trống nội dung, sau này anh Cường đã tự viết nội dung vào biên bản này về số tiền thanh toán mua bán nhà đất 16.000.000.000 đồng và đầu biên bản thì ghi ngày 30/4/2019 nhưng nội dung biên bản lại ghi ngày 07/6/2019 là mâu thuẫn, vô lý; anh Thịnh, chị Chung cũng cho rằng việc ký biên bản bàn giao nhà đất mua bán cho anh Cường, ký hợp đồng thuê nhà đất với anh Cường cũng đều là giả tạo để hợp thức cho vợ chồng anh Cường làm thủ tục thế chấp nhà đất 13C, 13D vay tiền ngân hàng, nhưng anh Thịnh, chị Chung không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho các trình bày này của mình, mặt khác người làm chứng - anh Bình khẳng định “Biên bản giao nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được các bên ký nhận với nhau ngày 07/6/2019 nên các trình bày trên của anh Thịnh, chị Chung đều xác định là không có căn cứ. Ngoài ra Giấy nộp tiền ngày 07/5/2019 tại Ngân hàng Bản Việt, Chi nhánh Hà Nội do anh Cường xuất trình thể hiện, anh Cường nộp số tiền 8.216.000.000 đồng vào tài khoản cho anh Thịnh, nội dung nộp tiền “Em Phạm Văn Cường nộp tiền mua 02 thửa đất của anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung, thửa đất số 13C số BL666399, thửa đất số 13D số AC887985 và tài sản gắn liền trên đất”, đây là căn cứ xác định thời điểm ngày 07/5/2019 các bên đã thống nhất với nhau về mua bán nhà đất số 13C, 13D chứ không phải là vay nợ tiền như phía anh Thịnh, chị Chung trình bày và việc các bên khi ký kết các hợp đồng mua bán nhà đất số 13C, 13D vào ngày 11/5/2019 là để thực hiện giao dịch mua bán nhà đất mà các bên thoả thuận thống nhất trước đó.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, có đủ căn cứ xác định giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Hà Nội và giao dịch dân sự về mua bán tài sản gắn liền với 02 thửa đất này là ngôi nhà 07 tầng giữa bên bán, bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên mua, nhận chuyển nhượng là anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ được lập thành hợp đồng, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên ngày 11/5/2019 là phù hợp quy định của pháp luật về công chứng; các bên tham gia ký các kết hợp đồng là tự nguyện, nội dung thoả thuận tại các Hợp đồng không trái với quy định của pháp luật; số tiền mua bán thửa đất số 13C, 13D và nhà trên đất tổng là 16.000.000.000 đồng (Mười sáu tỷ đồng) đã được bên mua anh Cường, chị Hạ thanh toán đủ cho bên bán anh Thịnh, chị Chung. Anh Thịnh, chị Chung đã thừa nhận chủ sở hữu sử dụng nhà đất của vợ chồng anh Cường, chị Hạ nên đã ký Hợp đồng thuê lại nhà trong thời hạn 2 tháng. Vì vậy yêu

cầu khởi kiện của anh Thịnh, chị Chung về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13D và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà trên 02 thửa đất số 13C, 13D vô hiệu do giả tạo là không có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

2.2 Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 13C và thửa đất số 13D của anh Thịnh, chị Chung theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên, anh Cường chị Hạ đã đăng ký sang tên chủ sử dụng đối với 02 thửa đất này. Ngày 03/12/2019 anh Cường, chị Hạ được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Phú Xuyên xác nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với 02 thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà trên hai thửa đất số 13C, 13D theo hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên. Anh Thịnh, chị Chung đã bàn giao cho anh Cường, chị Hạ nhà đất mua bán, các bên cũng đã ký nhận tại “Biên bản bàn giao tài sản ngày 03/12/2019”. Do đó có đủ căn cứ xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà trên 02 thửa đất số 13C, 13D đã có hiệu lực pháp luật do anh Cường, chị Hạ đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Phú Xuyên, các bên đã bàn giao nhà đất mua bán nên thửa đất số 13C, 13D cùng ngôi nhà 07 tầng trên hai thửa đất này tại thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội đã thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của anh Cường, chị Hạ. Vì vậy yêu cầu phản tố của anh Cường, chị Hạ về việc buộc anh Thịnh, chị Chung phải trả lại thửa đất số 13C, 13D cùng ngôi nhà 07 tầng trên hai thửa đất này là có căn cứ. Do ngôi nhà 07 tầng xây dựng trên thửa đất số 13C, 13D đã xây lấn ra phía sau 22,6m² trên đất công nên đối với diện tích đất công này vợ chồng anh Cường, chị Hạ được sử dụng đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý đất đai thì anh Cường, chị Hạ phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

Đối với “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2019”, nội dung thoả thuận vợ chồng anh Thịnh, chị Chung thuê của anh Cường, chị Hạ nhà đất số 13C, 13D thời hạn 02 tháng kể từ ngày 25/12/2019 đến ngày 25/02/2020 với giá thuê 10.000.000 đồng/tháng là tự nguyện, nội dung thoả thuận không trái quy định pháp luật. Do anh Thịnh, chị Chung chưa thanh toán trả vợ chồng anh Cường khoản tiền thuê nhà 02 tháng từ ngày 25/12/2019 đến ngày

25/02/2020 và vợ chồng anh Thịnh, chị Chung vẫn đang ở nhà đất số 13C, 13D kể từ khi hết thời hạn thuê nhà ngày 25/02/2020 đến nay. Vì vậy yêu cầu phản tố của anh Cường, chị Hạ về việc buộc anh Thịnh, chị Chung thanh toán trả anh Cường, chị Hạ tiền thuê nhà 02 tháng bằng 20.000.000 đồng và khoản tiền thiệt hại do anh Thịnh, chị Chung chiếm giữ, chậm giao trả nhà kể từ ngày 26/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 34 tháng 11 ngày x 10.000.000 đồng/tháng = 343.666.700 đồng là có căn cứ và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của anh Cường, chị Hạ về yêu cầu giao cho anh Cường, chị Hạ gian nhà mái bằng 01 tầng nằm trên 64,5m² đất công hành lang đường 428 được anh Thịnh, chị Chung xây dựng đầu nối phía trước ngôi nhà 07 tầng thửa đất số 13C, 13D, xét thấy, mặc dù anh Cường, chị Hạ cho rằng khi mua nhà đất số 13C, 13D của anh Thịnh, chị Chung, các bên đã thỏa thuận mua bán theo hiện trạng bao gồm toàn bộ các công trình trên đất mà anh Thịnh, chị Chung đang sử dụng, trong đó có gian nhà mái bằng 01 tầng phía trước ngôi nhà 07 tầng vợ chồng anh Thịnh sử dụng làm nơi bán hàng. Anh Thịnh, chị Chung cho rằng chỉ là mua bán giả tạo nhà đất. Tuy nhiên tại các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13C, 13D, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất và biên bản bàn giao tài sản nhà đất mua bán này đều không thể hiện có việc thỏa thuận mua bán gian nhà mái bằng 01 tầng nằm trên 64,5m² đất công hành lang đường 428. Tuy nhiên do gian nhà mái bằng 01 tầng này xây dựng đầu nối phía trước ngôi nhà 07 tầng và là lối đi duy nhất từ ngôi nhà 07 tầng này ra đường giao thông. Vì vậy để đảm bảo quyền khai thác, sử dụng hợp lý đối với nhà đất số 13C, 13D cũng như tránh việc phát sinh các tranh chấp về sau, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho anh Cường, chị Hạ gian nhà mái bằng 01 tầng này nhưng anh Cường, chị Hạ phải thanh toán trả anh Thịnh, chị Chung giá trị bằng tiền theo giá mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định đối với gian nhà mái bằng 01 tầng, trần thạch cao của gian nhà và khung mái sắt nằm trên mặt trần, tổng cộng là 277.706.500 đồng là phù hợp (237.897.500 đồng + 2.657.100 đồng + 37.151.900 đồng).

Đối với phần diện tích 64,5m² là diện tích đất công hành lang đường 428 có gian nhà mái bằng 01 tầng xây dựng nằm trên diện tích đất này, khi nào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý đất đai đối với diện tích đất công này thì anh Cường, chị Hạ phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

Đối với việc anh Thịnh, chị Chung sơn sửa lại một số vị trí tường, cầu thang, cửa nhà bị hư hại xảy ra trong quá trình tranh chấp nhà đất giữa vợ chồng anh Thịnh và anh Cường đã được Hội đồng định giá trong tố tụng hình sự xác định trong vụ án hình sự về “Xâm phạm chỗ ở của người khác”, do các bên đều không yêu cầu giải quyết trong vụ án này các thiệt hại trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có

căn cứ, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, anh Cường không yêu cầu anh Thịnh, chị Chung phải thanh toán khoản tiền chi phí định giá 5 triệu đồng; tiền bồi thường do anh Thịnh, chị Chung không bàn giao nhà cho anh Cường là 343.666.700 đồng. Vợ chồng anh Cường cũng tự nguyện thanh toán cho anh Thịnh khoản tiền 277.706.500 đồng giá trị ngôi nhà xây trên diện tích đất lấn chiếm như bản án sơ thẩm đã tuyên mà không yêu cầu đối trừ. Xét thấy đề nghị của anh Cường là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Hiện nay thửa đất số 13C, 13D cùng nhà trên đất đang được vợ chồng anh Cường, chị Hạ thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Phú Xuyên Hà Nội II để đảm bảo cho khoản vay của anh Cường, tuy nhiên do các bên đương sự không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này đối với Hợp đồng thế chấp tài sản trên nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi các bên có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên liên quan đến phần án phí. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 24 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về các loại án phí trong vụ án dân sự thì anh Thịnh, chị Chung phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của anh Cường về đòi tiền cho thuê nhà và tiền bồi thường thiệt hại do anh Thịnh, chị Chung do không giao trả nhà, đất cho anh Cường. Đối với yêu cầu của anh Cường về việc buộc anh Thịnh, chị Chung phải bàn giao nhà, đất trả cho anh Cường thì anh Thịnh, chị Chung không phải chịu án phí có giá ngạch. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên liên quan đến nội dung này là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

4. Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về việc buộc anh Cường, chị Hạ phải thanh toán cho anh Thịnh, chị Chung giá trị xây dựng thêm 03 tầng nhà (của ngôi nhà 7 tầng). Xét thấy, việc anh Thịnh, chị Chung xây dựng thêm 03 tầng nhà là vượt quá số tầng được cấp phép xây dựng. Các bên thỏa thuận mua bán nhà là căn cứ vào Giấy phép xây dựng số 88/GPXD của UBND huyện Phú Xuyên cấp cho anh Thịnh được phép xây dựng nhà 04 tầng. Quá trình thực hiện hợp đồng cũng như thực hiện việc bàn giao nhà, đất khi mua bán chuyển nhượng và việc anh Thịnh, chị Chung thuê lại toàn bộ nhà đất đã bán cho anh Cường chị Hạ thì anh Thịnh, chị Chung không có ý kiến gì khác. Ngoài ra trong vụ án này nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đối với Thửa đất số 13C, 13D và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với

2 thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội là vô hiệu do giả tạo nên đề nghị của Viện kiểm sát về việc buộc anh Cường chị Hạ phải thanh toán giá trị 03 tầng nhà xây dựng vượt quá so với Giấy phép xây dựng không được thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán là không phù hợp và vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với các nội dung đề nghị khác của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, tuy nhiên ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn như đã phân tích ở nội dung nêu trên.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên và một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Đức Thịnh.

5. Về án phí:

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, cụ thể: anh Thịnh và chị Chung phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; 01 triệu đồng án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Cường, chị Hạ đòi tiền nhà cho thuê (20.000.000 đồng x 5%); 17.183.335 đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do không bàn giao nhà cho anh Cường, chị Hạ (343.666.700 đồng x 5%), tổng cộng là 18.483.335 đồng.

Anh Cường, chị Hạ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khi bị buộc phải thanh toán cho anh Thịnh, chị Chung giá trị tài sản là gian nhà mái bằng 01 tầng có trần thạch cao và khung mái sắt xây đầu nối phía trước ngôi nhà 07 tầng của thửa đất số 13C, 13D nêu trên (277.706.500 đồng x 5%).

Do đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của anh Thịnh nên anh Thịnh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên người có đơn kháng cáo là anh Cường, chị Hạ và chị Chung không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 149, Điều 155, Điều 164, Điều 168, Điều 401, Điều 429, Điều 430, Điều 431, Điều 433, Điều 434, Điều 436, Điều 440, Điều

454, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 95, Điều 170, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 126, Điều 129, Điều 130, Điều 131 Luật nhà ở.

Căn cứ 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Đức Thịnh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2022/DS-ST, ngày 19 và 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13C tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ, số công chứng 000823, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên vô hiệu do giả tạo.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 13D tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ, số công chứng 000824, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên vô hiệu do giả tạo.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà tọa lạc trên hai thửa đất số 13C và 13D đều thuộc tờ bản đồ số 4 ở thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên bán anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung và bên mua anh Phạm Văn Cường, chị Nguyễn Thị Hạ, công chứng số 000825, Quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Niên vô hiệu do giả tạo.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ, cụ thể:

4.1. Buộc anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải trả anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ hai thửa đất số 13C và 13D tờ bản đồ số 04 thôn

Giẽ Hạ, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng hai thửa đất này là ngôi nhà 07 tầng trên đất.

Do ngôi nhà 07 tầng xây dựng trên hai thửa đất số 13C và 13D đã xây lần ra phía sau 22,6m² trên đất công nên anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ được sử dụng 22,6m² đất công này đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý đất đai thì anh Cường, chị Hạ phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

4.2. Ghi nhận anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ không yêu cầu anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải thanh toán trả cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ số tiền thuê ngôi nhà 07 tầng trên hai thửa đất số 13C, 13D trong thời gian 02 (hai) tháng (từ ngày 25/12/2019 đến ngày 25/02/2020) là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

4.3 Ghi nhận anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ không yêu cầu anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải thanh toán trả cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ số tiền thiệt hại do anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung chiếm giữ, không giao trả nhà kể từ ngày 26/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 06/01/2023 là 343.666.700 đồng.

4.4. Giao cho anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ gian nhà mái bằng 01 tầng có trần thạch cao và khung mái sắt trên mặt trần xây dựng đầu nối phía trước ngôi nhà 07 tầng của thửa đất số 13C, 13D nêu trên do anh Nguyễn Đức Thịnh, chị Trần Thị Chung xây dựng. Anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ phải thanh toán trả cho anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung số tiền 277.706.500 đồng giá trị vật liệu của gian nhà mái bằng 01 tầng có trần thạch cao và khung mái sắt trên mặt trần này.

Đối với diện tích 64,5m² đất công hành lang đường 428 trên có ngôi nhà mái bằng 01 tầng, anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ sử dụng đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý đất đai thì anh Cường, chị Hạ phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ghi nhận anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ không yêu cầu anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải thanh toán trả 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà anh Cường chị Hạ đã nộp.

6. Về án phí:

6.1 Anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung phải chịu 18.483.335 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Đức Thịnh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số 0048069 ngày 19/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên. Xác định anh Thịnh đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị Chung không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền 300.000 đồng anh Thịnh, chị Chung đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0005827 ngày 15/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Chung đã nộp theo Biên lai số 0048070 ngày 19/01/2023 được trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm anh Thịnh, chị Chung phải chịu.

Sau khi đối trừ, số tiền án phí anh Nguyễn Đức Thịnh và chị Trần Thị Chung còn phải nộp là **17.883.335 đồng**.

6.2. Anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ phải chịu 13.885.325 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 62.120.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0047817 ngày 04/5/2022; 3.225.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0047946 ngày 27/9/2022 và 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Cường, chị Hạ đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 0048074, 0048075, ngày 01/2/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên. Sau khi đối trừ, anh Phạm Văn Cường và chị Nguyễn Thị Hạ được hoàn trả lại số tiền 52.059.675 đồng.

7. 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.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA