

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 150/2017/LH-PT

Ngày 08 - 9 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng quyền  
nhượng QSD đất ở

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa Phiên tòa:* Ông Đỗ Quảng Oai

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan

Bà Trần Thị Thu Nam

**- Thư ký Phiên tòa:** Bà Quản Thị Ngọc Anh - Cán bộ Tòa án nhân dân  
Thành phố Hà Nội

**- Đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia Phiên tòa:**  
Ông Đỗ Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2016/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp hôn nhân và gia đình

Do Bản án sơ thẩm số 28/2016/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2017 giữa các Đ sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1964

Người giám hộ của ông V: Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993 (con gái ông V)

2. Bà Trương Thị T, sinh năm 1970

Đều cư trú tại: Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T:* Ông Vũ Tiến V - Luật sư Công ty Luật TNHH B - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

**- Bị đơn:** Anh Trần Thọ Đ (tức Trần Thanh H), sinh năm 1975

Cư trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 (con ông V, bà T)

2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993 (con ông V, bà T)

Đều cư trú tại: Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

3. Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1984 (vợ anh Đ)

Cư trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

4. Anh Nguyễn Thanh Q (tức Nguyễn Thanh T), sinh năm 1982

5. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989 (vợ anh Q)

Đều cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

6. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963

7. Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1967 (vợ ông T)

Đều cư trú tại: Số 83, tổ 6 (nay là tổ 4), thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà

Nội

8. Ông Đặng Thế Đ, sinh năm 1968

9. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1974 (vợ ông Đ)

Đều cư trú tại: Xóm Trong, xã U, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

10. Ông Đỗ Khắc H, sinh năm 1946

11. Bà Lưu Thị Ngọc L, sinh năm 1959 (vợ ông H)

Đều cư trú tại: Số 4, phố Đ, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L:*  
Anh Nguyễn Việt H, sinh năm 1992, cư trú tại: phường T, quận C, Thành phố Hà Nội “được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền công chứng số 002518/2016, quyền số 04 TP/CC-SCC/GUQ tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Dũng, số 45 Cửa Nam, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội ngày 14 tháng 12 năm 2016”

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L:* Ông Nguyễn Văn T, ông Đỗ Mạnh L - Luật sư Công ty Luật TNHH B và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

12. Anh Trần K, sinh năm 1981

HKTT: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội (Đã vắng mặt tại nơi cư trú từ tháng 10/2012 đến nay không có tin tức gì)

13. Chị Tô Thị T, sinh năm 1982 (vợ anh K)

Cư trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

14. Ủy ban nhân dân huyện Đ

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Văn C - Chủ tịch UBND huyện Đ, Thành phố Hà Nội

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Lê H - Trưởng phòng TNMT huyện Đ “được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 29/3/2016”

15. Văn phòng Công chứng T

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Văn C - Trưởng văn phòng

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978 - Trưởng ban Hành chính quản trị của Văn phòng Công chứng T “được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền số 21/2015/GUQ ngày 17/12/2015 của Trưởng Văn phòng Công chứng T)

Trụ sở: Số 27, tổ 6 thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

16. Văn phòng Công chứng Đ

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị T - Trưởng Văn phòng

Trụ sở: Số 68, đường Cao Lỗ, tổ 2 thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

17. Văn phòng Công chứng H

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị H - Trưởng Văn phòng

Trụ sở: Số 193, tổ 7 thị trấn Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

(Có mặt tại Phiên toà bà T, chị H1, anh Tiến; Luật sư Vũ Tiến V và Luật sư Đỗ Mạnh L).

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L, anh Nguyễn Thanh Q và Văn phòng Công chứng T những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/5/2013, các lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại Phiên toà:

Bà Trương Thị T và ông Nguyễn Tuấn V chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1990, nhưng không có Đ ký kết hôn. Giữa bà T và ông V có 02 người con chung là Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 và Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993. Cả gia đình bà T đều chung một sổ hộ khẩu gia đình và đều sinh sống tại nhà, đất của bố mẹ ông V để lại.

Ngày 07/4/2010, ông Nguyễn Tuấn V được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA871597 đối với thửa đất số 7)2, tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10 m<sup>2</sup> ở Thôn Q, xã B, huyện Đ. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông V để lại cho các con với tổng diện tích 3.853 m<sup>2</sup>, nhưng sau đó UBND huyện

Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn Bảo (con trai ông Sơn, ông Sơn là anh ông V). Sau đó anh Bảo tặng cho ông Sơn, ông Sơn tặng cho ông V phần đất ở có diện tích là 949,10 m<sup>2</sup>. Thực tế nguồn gốc đất là của bố mẹ ông V để lại cho ông Sơn và ông V. Toàn bộ tài sản trên đất diện tích 949,10m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của vợ chồng và các con bà T, ông V.

Do ông V bị câm, điếc bẩm sinh nên vợ chồng bà T không thể làm thủ tục vay vốn Ngân hàng để phát triển sản xuất. Qua quen biết, anh Trần Thọ Đ nói với bà T là có khả năng vay tiền giúp. Theo đã, vợ chồng bà T, ông V nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng vì anh Đ có giấy phép kinh doanh đồ gỗ và xưởng sản xuất. Ngày 25/8/2011 giữa vợ chồng bà T, ông V và anh Đ có ký và điểm chỉ vào Biên bản thoả thuận, theo đã anh Đ sẽ cho gia đình bà T, ông V vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để phát triển sản xuất, còn vợ chồng bà T, ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ để làm tin. Theo biên bản này, gia đình bà T, ông V phải trả lãi hàng tháng cho anh Đ theo lãi suất Ngân hàng và sau 12 tháng kể từ ngày lập Biên bản, gia đình bà T, ông V phải hoàn trả anh Đ 100.000.000 đồng, anh Đ phải chuyển lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà T, ông V. Trong thời gian vay tiền, anh Đ chỉ được sử dụng đất làm thủ tục vay vốn ngân hàng, anh Đ không được mua bán, chuyển nhượng, cầm cố thửa đất trên cho người khác. Nếu bên nào vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Chính vì có sự thoả thuận trên nên ngày 27/8/2011, vợ chồng bà T, ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T cho anh Đ toàn bộ thửa đất trên. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V chưa bị Toà án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Anh Đ đã không sử dụng thửa đất để vay vốn Ngân hàng và cũng không giao cho gia đình bà T, ông V vay tiền như đã thoả thuận. Hiện nay gia đình bà T, ông V vẫn đang quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Gần đây có một số người lạ đến gia đình bà T, ông V yêu cầu gia đình chuyển đi khỏi nhà, đất để trả nhà, đất cho họ vì ông Đ đã chuyển nhượng cho họ.

Qua sự việc trên, gia đình bà T, ông V thấy rằng anh Đ lợi dụng sự tin tưởng của bà T, ông V để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, xâm hại

ng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T, ông V. Vì vậy gia đình bà T, ông V đề nghị toà án giải quyết cụ thể như sau:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2011 giữa vợ chồng bà T, ông V với anh Đ lập tại Văn phòng Công chứng T đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m<sup>2</sup> ở Thôn Q, xã B, huyện Đ.

- Huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với anh Q, giữa anh Q với ông T, ông Đ và giữa ông T, ông Đ với ông H.

- Huỷ Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2011 cho anh Đ số BA871597 đối với thửa đất trên và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất của gia đình bà T, ông V.

Toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là của gia đình bà T, ông V xây dựng từ năm 1995. Ngoài ra chỉ có gian lán lợp Proximang mới làm thêm năm 2014.

Ban đầu gia đình bà T, ông V nhờ anh Trần K (em trai anh Đ) vay vốn ngân hàng nH anh K không vay được nên anh K bảo bà T, ông V nhờ anh Đ vay hộ. Mọi giao dịch không liên quan gì đến anh K, hiện nay anh K ở đâu bà T, ông V không biết. Chị H1 là người giám hộ của ông V đã thực hiện việc Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với anh K, nH đến nay vẫn không có tin tức gì của anh K.

Bà T và ông V không có lỗi gì, bà T, ông V không nhận tiền của ai. Việc yêu cầu huỷ các hợp đồng liên quan đến thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m<sup>2</sup> ở Thôn Q, xã B, huyện Đ bà T, ông V không phải bồi thường thiệt hại cho ai.

Do ông V bị câm, điếc bẩm sinh nên theo yêu cầu của chị H1 (con gái của bà T, ông V) ngày 02/4/2012, Toà án nhân dân huyện Đ đã mở Phiên họp và ra quyết định số 06 tuyên bố ông Nguyễn Tuấn V mất năng lực hành vi dân sự, đồng thời Toà án công nhận chị Nguyễn Thị H1 là người giám hộ Đ nH1 cho ông V.

- Bà T là nguyên đơn, chị H1 với tư cách là người giám hộ của ông V có lời khai tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

\* Tại biên bản tự khai ngày 31/7/2013 và các lời khai, các tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án, anh Đ trình bày:

Giữa anh và gia đình bà T, ông V có quan hệ họ hàng xa. Anh không nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà T, ông V. Gia đình bà T, ông V có nhờ anh Trần K, sinh năm 1981 (là em trai anh cũng ở thôn Bến Trung, xã Bắc Hồng) vay vốn Ngân hàng NH anh K không vay được nên anh K nhờ anh đứng ra ký tất cả các thủ tục liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình bà T, ông V với anh cũng như hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh với anh Nguyễn Thanh Q. Toàn bộ thủ tục đi ký tại văn phòng công chứng là do anh K, anh Q dẫn vợ chồng anh đi ký. Anh nghĩ là ký để vay vốn ngân hàng nên đều ký. Anh thừa nhận các chữ ký tại các tài liệu do bà T xuất trình cũng như do Toà án thu thập đều là của anh. Thực tế anh không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà T, ông V, anh không chuyển nhượng thửa đất của gia đình bà T, ông V cho anh Q, anh không được nhận bất kỳ khoản tiền nào, không trả tiền cho bà T, ông V như trong hợp đồng nêu. Mọi việc đều do anh K, anh Q nhờ anh ký.

Anh K đã bỏ đi khỏi địa phương từ khoảng hơn 03 năm nay, anh K đi đâu, làm gì và ở đâu gia đình anh không biết, gia đình anh không liên lạc được với anh K. Tất cả các tài liệu đều không thể hiện liên quan đến anh K mà do anh ký nên anh không có tài liệu gì cung cấp cho Toà án thể hiện việc liên quan đến anh K.

Gia đình bà T, ông V đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông V, bà T ngày 27/8/2011 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh với anh Nguyễn Thanh Q ngày 17/9/2011 cũng như các Hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất sau này của gia đình bà T, ông V. Anh đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà T, ông V cho anh và giữa vợ chồng anh với anh Q không có giá trị của hợp đồng, anh không giao tiền cho bà T, ông V, cũng không nhận tiền của anh Q khi ký hợp đồng bán cho anh Q. Anh xác định do không hiểu biết pháp luật mà thực hiện việc ký vào các hợp đồng chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà T, ông V. Việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không gây thiệt hại cho ai nên không ai phải bồi thường. Anh xác định không có trách nhiệm phải bồi thường gì cho ai. Nếu anh có lỗi, anh xin chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H1 có lời khai và trình bày tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của bà Trương Thị T.

2. Theo các lời khai của ông Nguyễn Văn T và các tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án. Lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T tại Phiên toà:

Ông T và anh Q (Thắng) có quen biết nhau ngoài xã hội do các mối quan hệ kinh doanh. Đầu năm 2012, khi anh Q (Thắng) có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Thanh Q (Thắng) thì ông T đã cùng bạn là ông Đặng Thế Đ ở xã Uy Nỗ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội đã thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Q tại thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m<sup>2</sup> ở Thôn Q, xã B, huyện Đ với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng). Khi giao tiền cho anh Q thì một nửa là 2,5 tỷ đồng giao trực tiếp trả anh Q, còn một nửa 2,5 tỷ đồng anh Q có nói nhờ ông T giao trực tiếp cho người đã bán đất cho anh Q tên là Trần K (vợ tên là Tô Thị T). Do trước đó, anh Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh K chưa trả hết tiền, còn nợ lại 2,5 tỷ đồng nên nay nhờ ông T giao trực tiếp cho vợ chồng anh K. Ông T đã giao 2,5 tỷ đồng cho vợ chồng anh K và có Giấy nhận tiền của vợ chồng anh K.

Sau đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng và các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền đã hoàn tất, nên ông T và ông Đ đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông T xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông Đ và anh Q là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, đất đứng chính chủ tên anh Q.

Khoảng giữa năm 2012, do có người giới thiệu vợ chồng ông Đỗ Khắc H muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T và ông Đ thống nhất sẽ bán với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng) vì lúc đó ông T cũng cần thu hồi vốn. Ông H đã trực tiếp xuống xem đất trước khi mua. Khi đó ông H đã phát hiện trên đất có người đang ở (vì trước ông T và ông Đ mua của anh Q thì anh Q nói đất chính chủ của anh không có ai ở, khi xuống bàn giao chỉ vị trí đất vườn rộng không thấy có nhà nên thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xong). Chính ông H đã đồng ý mua với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng) NH ông T đã tự bớt lại 200.000.000 đồng

để ông H tự giải phóng mặt bằng khi có người đang ở mà không thuộc trách nhiệm của bên bán là ông T và ông Đ. Đến gần cuối năm 2012 sau khi thống nhất các vấn đề xong thì vợ chồng ông T, vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông H đã đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, hoàn thiện các thủ tục và sau đã UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H.

Ông T xác định thửa đất khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H là tài sản chung của ông T và ông Đ, cả hai cùng mua chung, cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng có mặt tham gia ký kết hợp đồng và ông T đã nhận tiền khi chuyển nhượng đất cho ông H xong thì ông đã chuyển vào tài khoản của ông Đ số tiền trị giá 1/2 đất. Số tiền đã chuyển vào tài khoản của ông Đ ở Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam, chi nhánh Đông Anh là 2,6 tỷ đồng gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền hai bên làm ăn vay mượn của nhau.

Nay, ông T khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông Đ và vợ chồng ông H là hoàn toàn đúng pháp luật.

Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và ông T, ông Đ cũng như giữa ông T, ông Đ và vợ chồng ông H là hoàn toàn đúng pháp luật. Tại Phiên toà, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T đề nghị Toà án trả lại đơn khởi kiện .

Nếu vì lý do nào đó trong vụ án mà các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị hủy theo quy định của pháp luật thì ông T đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của việc bị hủy đó. Đề nghị Toà án tuyên bố rõ lý do bị hủy của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy thì lỗi thuộc về ai. Nay, vợ chồng ông V, bà T cùng anh Đ đã cấu kết với nhau giả vờ chuyển nhượng để vay vốn Ngân hàng thì họ đã lừa dối Văn phòng công chứng khi làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên phải liên đới bồi thường trả ông T những thiệt hại khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng như các khoản thuế, phí, lệ phí,... và cả tiền án phí khi Toà án buộc ông T phải chịu vì ông T xác định khi tham gia các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T hoàn toàn không có lỗi gì.

- Ông T có lời khai và trình bày tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.



3. Bà Nguyễn Thị Bạch T (vợ ông T) có lời khai: Bà không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, ông Đ như thế nào, chỉ biết đến khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng yêu cầu bà có mặt để ký với tư cách vợ ông T thì bà đến ký. Nay mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất tranh chấp do ông T (chồng bà) giải quyết.

4. Ông Đỗ Khắc H có lời khai và trình bày: Khi ông được giới thiệu mua đất của ông T, ông Đ vào khoảng giữa năm 2012, ông cũng đã được ông T, ông Đ cho xem trực tiếp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chính chủ là ông T, ông Đ. Ông cũng đã được dẫn đi xem đất nên sau khi đặt cọc một thời gian vợ chồng ông và ông T, ông Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng.

Ngoài ra, giữa ông và ông T (ông T thay mặt ông Đ) có ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với nhau về việc giao tiền đặt cọc cũng như xác định trách nhiệm giải phóng mặt bằng khi đang có người ở nhờ trên đất. Hai bên thống nhất chi phí cho việc ông tự giải phóng người đang ở nhờ trên đất là 200.000.000 đồng. Nên ông chỉ trả ông T, ông Đ tiền mua đất là 4,8 tỷ đồng. Ông trả tiền giao trực tiếp và chuyển khoản. Ông khẳng định mua đất là do vợ chồng ông mua của cả ông T và ông Đ, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cả hai ông và cả hai ông cùng gặp gỡ ông khi trao đổi mua bán đất. Khi ông chuyển tiền cho ông T đại diện nhận thì ông cũng đã hỏi lại ông Đ có đồng ý để ông T đại diện nhận tiền không, khi ông Đ đồng ý thì ông mới giao cho mình ông T ký giấy nhận tiền.

Khi các bên sang tên trước bạ tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì có đơn của bà T đề nghị dừng giao dịch của ông và ông T, ông Đ, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ cũng có công văn yêu cầu gia đình bà T trong thời hạn 30 ngày phải nộp tài liệu chứng minh đất gia đình ông nhận chuyển nhượng đang có tranh chấp và được gia đình bà T khởi kiện tại Tòa án hoặc do bên Công an đang giải quyết, nH gia đình bà T không cung cấp được tài liệu gì. Vì vậy, UBND huyện Đ đã hoàn thiện các thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Nay, ông khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T, vợ chồng ông Đ là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó.

Nếu như có việc các bên là gia đình bà T và ông Đ đã viết giấy cam kết thỏa thuận với nhau viết giấy ngày 25/8/2011 để giả chuyển nhượng sau đó ông Đ vay tiền Ngân hàng và cho vợ chồng bà T vay lại để lấy vốn làm ăn thì cũng không có căn cứ. Vì: Tại bản khai của ông Đ xác định không phải hai bên tự nguyện viết giấy thỏa thuận đó mà do sau này gia đình bà T gồm anh Tiến cùng anh Bảo (cháu gọi ông V là chú ruột) mời sang uống rượu sau đó cho ký, điểm chỉ vào giấy trắng. Ngược lại, các bên đã tự nguyện đến tại Văn phòng công chứng để ký kết các thủ tục đầy đủ. Giao dịch tại văn phòng công chứng là đúng pháp luật nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T với ông Đ. Giao dịch này đã hợp pháp nên đề nghị Toà án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và ông Đ đã hoàn thành nên các hợp đồng chuyển nhượng đất sau này hoàn toàn đúng pháp luật và tiếp tục được thực hiện.

Nếu vì lý do nào đấy mà Toà án hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m<sup>2</sup> ở Thôn Q, xã B, huyện Đ thì đề nghị Toà án buộc ông T phải bồi thường cho ông gấp 02 lần số tiền đã nhận của ông và lãi suất theo quy định của nhà nước đối với số tiền đã nhận của ông.

5. Bà Lưu Thị Ngọc L (vợ ông H) có lời khai và trình bày tại Phiên toà nhất trí với ý kiến, quan điểm của ông H trình bày.

6. Anh Nguyễn Thanh Q có lời khai: Khoảng tháng 9/2011 anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m<sup>2</sup> ở Thôn Q, xã B, huyện Đ với anh Trần K, khi đó anh K có nói đất của anh K, nH do anh trai anh K là Trần Thọ Đ đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đã đồng ý mua đất của anh K với giá 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng). Anh đã trực tiếp trả tiền cho anh K 2,5 tỷ đồng và còn nợ lại 2,5 tỷ đồng.

Đến khoảng tháng 02/2012, anh có quen biết anh Nguyễn Văn T nên hỏi anh T có mua thửa đất trên thì anh bán lại cho với giá 5 tỷ đồng. Anh T đồng ý, sau đó anh T và anh Đ đã mua lại thửa đất trên với giá 5 tỷ đồng. Anh T đã trả anh tiền

mặt 2,5 tỷ đồng, còn lại 2,5 tỷ đồng anh đã nhờ anh T trả trực tiếp cho anh K 2,5 tỷ đồng mà anh vẫn còn nợ khi mua đất của anh K. Nay, anh xác định việc mua bán là hoàn toàn hợp pháp, được văn phòng công chứng thực hiện và đất đã sang tên trước bạ đầy đủ nên không thể hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh được.

Nếu phải hủy thì anh đề nghị anh K và anh Đ mỗi người liên đới bồi thường trả anh 1/2 giá trị tiền anh đã mua đất.

7. Ông Đặng Văn Đ có lời khai: Ông có quen biết với ông T. Khoảng đầu năm 2012 ông T có rủ ông mua chung thửa đất tại thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng với giá 5 tỷ đồng nên ông đồng ý. Sau khi làm thủ tục công chứng xong, ông tìm hiểu thì được biết đất đó đang có người ở và họ không bán nên ông đã nói với ông T không tham gia việc mua bán đất này nữa. Vì vậy mọi thủ tục giao, nhận tiền mua, bán đất đều do ông T thực hiện, ông không liên quan gì mà chỉ có liên quan do đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thôi nên khi chuyển nhượng ông và vợ ông phải đi ký. Ông không nhận tiền mua bán đất từ người mua cũng như từ ông T. Nay ông xác định không liên quan gì mà do ông T tự giải quyết vấn đề liên quan.

8. Bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông Đ) có lời khai: Bà không biết việc mua bán đất của ông T, ông Đ như thế nào, chỉ biết đến khi chuyển nhượng tại văn phòng công chứng yêu cầu bà có mặt để ký với tư cách vợ ông Đ thì bà đến ký. Nay mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất tranh chấp do ông Đ (chồng bà) giải quyết.

9. Chị Tô Thị T (vợ anh K) có lời khai xác định không biết gì việc mua bán đất của chồng, chỉ biết đến khi văn phòng công chứng yêu cầu chị có mặt để ký với tư cách vợ anh K thì ký chứ cũng không biết gì. Khi Tòa án cho xem Giấy nhận tiền, chị xác định Giấy nhận tiền do anh K viết và ký tên, chị cũng ký tên vào Giấy nhận tiền đó. Nay Tòa án giải quyết theo pháp luật.

10. Chị Nguyễn Thị T (vợ anh Q) có lời khai, xác định không biết gì việc mua bán đất của chồng, chỉ biết đến khi văn phòng công chứng yêu cầu chị có mặt để ký với tư cách vợ anh Đ thì ký chứ cũng không biết gì. Nay Tòa án giải quyết theo pháp luật.

11. Ủy ban nhân dân huyện Đ có văn bản số 101/TNMT ngày 10/5/2016 và văn bản số 171/VPĐKĐĐHN-CNHĐA ngày 28/4/2016 của Văn phòng Đ ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ: Khẳng định trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất lần đầu và Đ ký biến động của các thửa đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

12. Văn phòng Công chứng T có ý kiến bằng văn bản số 20/2015/CV-VPCC ghi ngày 16/12/2015: Các hợp đồng công chứng, chứng nhận tại Văn phòng Công chứng T được thực hiện đầy đủ các tài liệu theo quy định, các bên ký tên, điểm chỉ đầy đủ vào hợp đồng. Hợp đồng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Các bên đã được công chứng viên giải thích rõ toàn bộ nội dung, cũng như quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

13. Văn phòng Công chứng Đ có ý kiến bằng văn bản số 91/VPCCĐA ngày 18/12/2015:

- Toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Các bên tham gia giao kết hợp đồng, đều hiểu rõ nội dung và hậu quả pháp lý của hợp đồng, hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận. Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

14. Văn phòng Công chứng H có ý kiến bằng văn bản số 02/CCHA ngày 15/01/2016: Theo hồ sơ, tài liệu hiện đang lưu trữ tại Văn phòng và việc tiến hành thụ lý hồ sơ của công chứng viên Văn phòng Công chứng H, cũng như trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật (Không vi phạm pháp luật; Không trái đạo đức xã hội).

\* Tại bản án số 28/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tuấn V đối với anh Trần Thọ Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Tuấn V và bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội là giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Trần Thọ Đ số BA 871597 ngày 16/9/2011, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Tuấn V, có phần IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, xác nhận anh Trần Thọ Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn V, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3056/CNQSDĐ/2011 ngày 17/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa anh Trần Thọ Đ và chị Hoàng Thị T với anh Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Nguyễn Thanh Q số BG 501545 ngày 28/10/2011, đứng tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Thanh Q, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 475/2012/HĐCC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2012 tại Văn phòng Công chứng T giữa anh Nguyễn Thanh Q, chị Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T số BI 630522 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đặng Thế Đ số BI 630521 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất ông Đặng Thế Đ, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2012 tại Văn phòng Công chứng H giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Đặng Thế Đ, bà Nguyễn Thị H2 với ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L số BM197888 ngày 21/01/2013, đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

- Buộc anh Trần K và vợ là chị Tô Thị T có trách nhiệm bồi thường trả anh Nguyễn Thanh Q 3.796.400.000 đồng (Ba tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng);

- Buộc anh Nguyễn Thanh Q có trách nhiệm trả ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Thế Đ 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), mỗi người 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả ông H, bà Liên số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 4.800.000.000đ (Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng), mỗi người phải trả 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng).

- Buộc bà T, anh Đ và Văn phòng Công chứng T liên đới bồi thường trả ông T số tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 9.389.000 đồng, mỗi người  $1/3 = 3.130.000$  đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các bên Đ sự.

\* Không đồng ý với quyết định bản án, ngày 10/10/2016 và ngày 13/10/2016 ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ vì các lý do sau:

- Vợ chồng ông V, bà T với Trần Thọ Đ, Trần K, Nguyễn Thanh Q...tạo dựng việc chuyển nhượng nhà đất để Trần K chiếm đoạt tiền của vợ chồng ông rồi bỏ trốn, nên đề nghị Toà án xem xét dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự trong vụ án này?

- Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định ông V mất năng lực hành vi dân sự nH lại chấp nhận để ông V đứng đơn khởi kiện là không đúng?

- Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định bà T, chung sống với ông V từ năm 1990, không có Đ ký kết hôn là đồng nguyên đơn khởi kiện là không đúng vì đất là tài sản riêng của ông V được bố, mẹ tặng cho riêng ông V?

Với các lý do trên, ông H và bà Liên đề nghị hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra điều tra xem xét dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự trong vụ án này?

\* Ngày 13/10/2016 Văn phòng Công chứng T có đơn kháng cáo kháng định:

- Thời hiệu yêu cầu Toà tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự của vợ chồng ông V đã hết. Cụ thể:

+ Ngày 27/8/2011 vợ chồng bà T, ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T cho anh Đ nH đến ngày thụ lý vụ án là 13/10/2014. Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thời hiệu khởi kiện là 02 năm thì trường hợp trên đã qua thời hiệu 01 năm, 01 tháng 14 ngày.

+ Văn phòng Công chứng T đã thực hiện công chứng đúng pháp luật, có người làm chứng. Ông V, bà T cùng anh Đ tự nguyện công chứng việc chuyển nhượng, hơn một năm sau lại làm thủ tục ông V mất năng lực hành vi dân sự để quay lại kiện hủy hợp đồng công chứng thì họ phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Văn phòng Công chứng T đề nghị hủy án sơ thẩm, không chấp việc trách nhiệm bồi thường theo quyết định của bản án sơ thẩm.

\* Ngày 24/10/2016 anh Nguyễn Thanh Q kháng cáo không chấp nhận khoản án phí 113.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm như quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại Phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L và ông Nguyễn Thanh Q có đơn kháng cáo NH vắng mặt đến lần thứ hai. Văn phòng Công chứng T có đơn kháng cáo và có nguyện vọng xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Các Đ sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới.

\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị T sau khi phân tích nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 29/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà Liên là ông Đỗ Mạnh L không có ý kiến gì vì cho rằng ông Nguyễn Việt H được ông H, bà Liên ủy quyền không có mặt tại Phiên tòa.

\* Đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia Phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại Phiên tòa, đại diện V Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H, bà Liên (do ông Hoàng đại diện ủy quyền) và kháng cáo của anh Q do các Đ sự đã vắng mặt tại Phiên tòa đến lần thứ hai. Bác nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại Phiên tòa.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngH1 cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

### \* Về tố tụng:

Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 14/12/2016 thì ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L ủy quyền cho ông Nguyễn Việt H: "...Thay mặt chúng tôi tham gia tố tụng và thực hiện tất cả các quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật đến khi vụ việc được các cấp Toà án, cơ quan thi hành án giải quyết xong..." sau khi ông bà có đơn kháng cáo ngày 13/10/2016 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 28/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Vụ án được thụ lý số 225/DSPT ngày 09/12/2016 giải quyết theo trình tự phúc thẩm và Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Quyết định đưa vụ án xét xử số 143/2017/QĐ-PT ngày 26/5/2017. Quyết định đưa vụ án xét xử, các Quyết định hoãn Phiên toà và Thông báo mở lại Phiên toà đều đã được tổng đạt hợp lệ đến các Đ sự trong vụ án.

Các Phiên toà được tổ chức cụ thể như sau:

### \* Phiên toà lần thứ nhất ngày 07/6/2017.

- Có mặt: Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị Hiền, anh Nguyễn Văn T.

Các Đ sự khác vắng mặt trong đó có anh Nguyễn Thanh Q và anh Nguyễn Việt H là những người có đơn kháng cáo.

Trong đó, anh Nguyễn Việt H - đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có nộp đơn xin hoãn Phiên toà (Ngày 02/6/2017 anh Hoàng nộp đơn xin hoãn Phiên toà lý do vào ngày 07/6/2017 anh tham gia Phiên họp giải quyết việc dân sự tại Toà án nhân dân Thành phố Thái Nguyên).

Hội đồng xét xử có quyết định hoãn Phiên toà số 96A/2017/QĐ-PT ngày 07/6/2017 theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

### \* PHIÊN toà lần thứ hai ngày 18/7/2017

- Có mặt : Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T

Luật sư Vũ Tiến V - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T

Các Đ sự khác vắng mặt trong đã có anh Nguyễn Thanh Q và anh Nguyễn Việt H là những người có đơn kháng cáo.

Trong đã, anh Nguyễn Việt H - đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có nộp đơn xin hoãn Phiên toà (Ngày 17/7/2017 anh Hoàng nộp đơn xin hoãn Phiên toà với lý do tình trạng sức khoẻ không đảm bảo nên không tham dự được Phiên toà).

Tại Phiên toà, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T, đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị hoãn Phiên toà.

Hội đồng xét xử Quyết định hoãn Phiên toà lần thứ hai số 134/2017/QĐ-PT ngày 18/7/2017 theo quy định tại Điều 241 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

\* PHIÊN toà lần thứ ba ngày 16/8/2017

- Có mặt : Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị Hiền, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Việt H

Luật sư Vũ Tiến V - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T,

Luật sư Đỗ Mạnh L - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L

Các Đ sự khác vắng mặt trong đã có anh Nguyễn Thanh Q là những người có đơn kháng cáo.

Tại Phiên toà, anh Nguyễn Việt H, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L, đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị hoãn Phiên toà để xem xét đơn đề nghị của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L gửi Ban Dân nguyện có nội dung đề nghị Toà án xem xét có dấu hiệu hình sự trong vụ án.

Hội đồng xét xử Quyết định hoãn Phiên toà số 172/2017/QĐ-PT ngày 16/8/2017 theo quy định tại Điều 241 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

\* PHIÊN toà lần thứ tư ngày 08/9/2017

- Có mặt : Bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T

Luật sư Vũ Tiến V - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị T; Luật sư Đỗ Mạnh L - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L

Các Đ sự vắng mặt trong đã có anh Nguyễn Thanh Q và anh Nguyễn Việt H là những người có đơn kháng cáo.

Luật sư Đỗ Mạnh L, Nguyễn Văn T - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L (Ngày 06/9/2017 nộp đơn xin hoãn Phiên toà với lý do tham gia tố tụng trong vụ án khác tại Thành phố Hà Nội). Khi Toà xét xử vụ án có Luật sư Đỗ Mạnh L - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có mặt tại Phiên toà.

Trong đó, anh Nguyễn Việt H - đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có nộp đơn xin hoãn Phiên toà, cụ thể : Ngày 06/9/2017 anh Hoàng nộp đơn xin hoãn Phiên toà với lý do tình trạng sức khoẻ không đảm bảo nên không tham dự được Phiên toà có hồ sơ kèm theo.

Tại Hồ sơ khám bệnh xác định anh Hoàng bị đau cột sống thắt lưng do cơ cơ và lời dặn của bác sỹ: Không mang vác vật nặng, hạn chế vận động cột sống thắt lưng, không xoay vặn cột sống, nghỉ 03 ngày từ 04/9/2017 đến hết ngày 07/9/2017.

Tại Phiên toà hụm nay (hồi 14h00 ngày 08/9/2017), Hội đồng xét xử xét thấy lý do xin hoãn Phiên toà của anh Nguyễn Việt H không còn và không thuộc trường hợp bất khả kháng.

Căn cứ các Điều 289, Điều 295 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 và khoản 2 Điều 16 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao thì sự vắng mặt của anh Nguyễn Việt H và anh Nguyễn Thanh Q vắng mặt đến lần thứ 02, không vì sự kiện bất khả kháng thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo.

Căn cứ các điều luật đã V dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án có kháng cáo của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L do anh Nguyễn Việt H là người đại diện theo uỷ quyền và kháng cáo của anh Nguyễn Thanh Q.

\* Xét nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T (có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt):

1. Nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T cho rằng đã hết thời hiệu giải quyết tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự thực hiện:

Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015) thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu Toà tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự thực hiện là 02 năm.

Xét thấy, ngày 27/8/2011 bà Trương Thị T và ông Nguyễn Tuấn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng Công chứng T cho anh Trần Thọ Đ.

Ngày 02/4/2012 Toà án nhân dân huyện Đ ra quyết định số 06 tuyên bố ông Nguyễn Tuấn V mất năng lực hành vi dân sự, công nhận chị Nguyễn Thị H1 là người giám hộ Đ nH1 cho ông V.

Như vậy, thời hiệu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T giữa bà Trương Thị T và ông Nguyễn Tuấn V cho anh Trần Thọ Đ do ông V là người mất năng lực hành vi dân sự bắt đầu được tính từ ngày 02/4/2012 là 02 năm.

Ngày 23/7/2013 Toà án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án là trong thời hiệu khởi kiện vụ án.

Hơn nữa, cho dù ông V là người câm, điếc bẩm sinh thì ngay khi tham gia giao dịch phải cần người giám hộ. Người giám hộ Đ nH1 theo quy định của pháp luật không tham gia giao dịch mà để ông V trực tiếp tham gia giao dịch thì thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự nếu bắt đầu được tính từ ngay sau ngày ông V tham gia ký kết giao dịch dân sự là ngày 27/8/2011 thì thời hiệu khởi kiện trong trường hợp này được tính đến hết ngày 28/8/2013.

Ngày 23/7/2013 Toà án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án là trong thời hiệu khởi kiện vụ án.

Do đó, nội dung kháng cáo về thời hiệu giải quyết vụ án của Văn phòng Công chứng T không có cơ sở chấp nhận.

2. Xét nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T về trách nhiệm bồi thường khi thực hiện văn bản công chứng bị vô hiệu:

Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Tuấn V, bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

- Theo kết luận tại biên bản giám định sức khỏe tâm thần số 68/PYTT ngày 10/8/2012, của Trung tâm Giám định pháp y tâm thần, Sở y tế Hà Nội và Công văn trả lời số 114/PYTT ngày 12/11/2012, Công văn trả lời số 20/PYTT ngày 21/3/2013, của Trung tâm Giám định pháp y tâm thần, Sở y tế Hà Nội, xác định: Ông Nguyễn Tuấn V không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ. Ông Nguyễn Tuấn V bị câm, điếc bẩm sinh, không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi từ trước tuổi thành niên đến thời điểm thực hiện giám định.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 “Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự”, Điều 58 Bộ luật dân sự “Người giám hộ” và Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2005 “Giao dịch dân sự vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện” thì ông Nguyễn Tuấn V thuộc trường hợp “...không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ” đã trực tiếp tham gia ký kết giao dịch dân sự nêu trên nên giao dịch dân sự đã bị vô hiệu.

\* Xét thấy việc công chứng, chứng thực của Văn phòng Công chứng T đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Tuấn V, bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ có những thiếu sót sau:

- Ông V và bà T chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1990, NH không có Đ ký kết hôn, khi thực hiện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và anh Đ tại Văn phòng Công chứng T, Văn phòng Công chứng T xác định bà T là vợ ông V là không có căn cứ.

- Theo kết luận giám định ông Nguyễn Tuấn V bị câm, điếc bẩm sinh, không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ. NH khi thực hiện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và anh Đ

tại Văn phòng Công chứng T, lời của công chứng viên xác định ông V có năng lực hành vi dân sự và đã “đọc lại” cho ông V nghe là không phù hợp.

- Theo quy định tại Điều 8 Luật công chứng năm 2006: “Người yêu cầu công chứng là người có năng lực hành vi dân sự..”. NH do ông Nguyễn Tuấn V không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, cần người giám hộ. Nên ông V không đủ điều kiện tham gia thực hiện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T và ông Đ tại Văn phòng Công chứng T.

- Theo quy định tại Điều 9 Luật công chứng năm 2006: “...Người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được thì phải có người làm chứng”. Người làm chứng là anh Phan Hồng Long có lời khai xác định không đọc bất cứ văn bản gì vì ông V không nói được, không nghe được, không biết gì thì đọc sao cho ông V biết được?

- Theo quy định tại khoản 4, 5, 6 Điều 35 Luật công chứng năm 2006: Công chứng viên khi có nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự (do ông V bị câm, điếc bẩm sinh) nH không xác minh hoặc yêu cầu giám định làm rõ trước khi công chứng giao dịch dân sự.

Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu có phần lỗi của Văn phòng Công chứng T khi thực hiện thủ tục công chứng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T buộc ông V, bà T, anh Đ liên đới bồi thường tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 7.511.000 đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà đất 1.878.000 đồng, tổng cộng là 9.389.000 đồng.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T với anh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ và ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L ngay tình nH cũng bị vô hiệu theo. Vì vậy, yêu cầu của ông T là phù hợp với thực tế và đúng theo quy định của pháp luật. Do ông Nguyễn Tuấn V được xác định không có năng lực hành vi dân sự nên không phải chịu trách nhiệm về bồi thường thiệt hại.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà T, anh Đ và Văn phòng Công chứng T liên đới bồi thường tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng

bất động sản 7.511.000 đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà đất 1.878.000 đồng, tổng cộng là 9.389.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T và mỗi người phải chịu 1/3 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến các giao dịch dân sự có tranh chấp và bị vô hiệu là do giao dịch giữa ông V, bà T với vợ chồng anh Đ (có sự tham gia của anh K) bị vô hiệu nên dẫn đến các giao dịch tiếp theo được ký kết cũng bị vô hiệu.

Trong trường hợp này bà T, anh Đ, anh K có trách nhiệm một phần lỗi dẫn đến các giao dịch dân sự bị vô hiệu. Tuy nhiên do giá trị nhà đất tranh chấp theo kết quả định giá thấp hơn so với giá trị chuyển nhượng của các bên nên khi các giao dịch dân sự bị vô hiệu không có thiệt hại thực tế, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận như quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ đúng pháp luật.

Đây là lần xét xử phúc thẩm lần 02. PHIÊN toà phúc thẩm lần thứ nhất đã hủy bản án sơ thẩm lần thứ nhất vì lý do không đưa anh K vào tham gia tố tụng. PHIÊN toà sơ thẩm lần 02 đã khắc phục được thiếu sót của Phiên toà sơ thẩm lần thứ nhất và đã có đường lối xét xử phù hợp với quy định của pháp luật.

Riêng ý kiến của ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L cho rằng vụ án có dấu hiệu hình sự mới chỉ xuất hiện tại Phiên toà phúc thẩm lần 02 (các Phiên toà trước đó chưa có ý kiến, yêu cầu này), Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L có quyền làm đơn đến các cơ quan có thẩm quyền và đưa ra các chứng cứ để các cơ quan có thẩm quyền xem xét yêu cầu của ông bà theo các thủ tục quy định của pháp luật hình sự.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

L luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn một phần phù hợp với pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Kết luận của Đại diện V Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử.

\* Về án phí dân sự sơ thẩm:

Giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

\* Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên các Đ sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 122, 127, 129, 130, 136, 137, 138, 139, 140, 141 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 8, 9 và Điều 35 Luật Công chứng năm 2006;

- Khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm c Mục 2.3 phần II về thừa kế, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

- Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

- Khoản 1 Điều 27 và khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án ngày 27/02/2009;

- Điểm b, e Điều 2 Phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Toà án - Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án ngày 27/02/2009;

- Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Toà án.

- Luật thi hành án dân sự;

Xử:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L do anh Nguyễn Việt H là đại diện ủy quyền.



II. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh Q.

III. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Văn phòng Công chứng T.

IV. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 28/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị H1 là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tuấn V đối với anh Trần Thọ Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, cụ thể:

Tuyên bố:

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Tuấn V và bà Trương Thị T với anh Trần Thọ Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội là giao dịch dân sự vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện và là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Trần Thọ Đ số 871597 ngày 16/9/2011, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Tuấn V, có phần IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, xác nhận anh Trần Thọ Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn V, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

1.2 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3056/CNQSĐĐ/2011 ngày 17/9/2011 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa anh Trần Thọ Đ và chị Hoàng Thị T với anh Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho anh Nguyễn Thanh Q số BG 501545 ngày 28/10/2011, đứng tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Thanh Q, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

1.3 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 475/2012/HĐCC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2012 tại Văn

phòng Công chứng T giữa anh Nguyễn Thanh Q, chị Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T số BI 630522 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đặng Thế Đ số BI 630521 ngày 27/02/2012, đứng tên người sử dụng đất ông Đặng Thế Đ, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

1.4 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2012 tại Văn phòng Công chứng H giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Đặng Thế Đ, bà Nguyễn Thị H2 với ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại thôn Quân Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đ, Hà Nội do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước bị vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cấp cho ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L số BM 197888 ngày 21/01/2013, đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Khắc H và bà Lưu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

## 2. Về trách nhiệm thanh toán khi giao dịch dân sự bị vô hiệu:

2.1. Buộc anh Trần K và vợ là chị Tô Thị T có trách nhiệm bồi thường trả anh Nguyễn Thanh Q 3.796.400.000 đồng (Ba tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng).

2.2. Buộc anh Nguyễn Thanh Q có trách nhiệm trả ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Thế Đ 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Anh Nguyễn Thanh Q có trách nhiệm trả ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Thế Đ mỗi người 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng).

2.3 Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L số tiền chuyển nhượng đất đã

nhận là 4.800.000.000 đồng (Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Thế Đ mỗi người có trách nhiệm riêng thanh toán trả cho ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng).

### 3. Về trách nhiệm bồi thường :

- Buộc bà Trương Thị T, anh Trần Thọ Đ và Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật) liên đới bồi thường trả ông Nguyễn Văn T số tiền nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 9.389.000 đồng (Chín triệu, ba trăm tám chín nghìn đồng). Bà Trương Thị T, anh Trần Thọ Đ và Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật) mỗi bên có trách nhiệm riêng thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T là 3.130.000 đồng (Ba triệu, một trăm ba mươi nghìn đồng).

### 4. Về án phí:

#### 4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Thọ Đ phải nộp 37.956.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Bà Trương Thị T phải nộp 37.756.000đ (Ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà T có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, có xác nhận của địa phương nên được miễn giảm 1/2 tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 6.790.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006857 ngày 23/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bà Trương Thị T còn phải nộp 12.088.000 đồng (Mười hai triệu, không trăm tám mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật) phải nộp 37.756.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Anh Trần K và vợ là Tô Thị T phải chịu 107.928.000 đồng (Một trăm linh bảy triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, để sung công quỹ nhà nước.

- Anh Nguyễn Thanh Q và vợ chị Nguyễn Thị T phải chịu 113.000.000 đồng (Một trăm mười ba triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

- Hoàn trả chị Nguyễn Thị Hiền 6.790.000 đồng (Sáu triệu, bảy trăm chín mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006858 ngày 23/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

#### 4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L, Văn phòng Công chứng T (do ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật), anh Nguyễn Thanh Q mỗi bên phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại các Biên lai số 0003814, 0003815, 0003813 cùng ngày 25/10/2016 và Biên lai số 0003907 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông Đỗ Khắc H, bà Lưu Thị Ngọc L, Văn phòng Công chứng T, anh Nguyễn Thanh Q đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

5. Gia đình ông Nguyễn Tuấn V (do chị Nguyễn Thị H1 đại diện) có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,10m<sup>2</sup> ở Thôn Q, xã B, huyện Đ, Thành phố Hà Nội theo quyết định của bản án.

Bác các yêu cầu khác của các Đ sự.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND huyện Đ;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Chi Cục THADS huyện Đ;
- Các Đ sự;

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

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án./.

**Đỗ Quảng Oai**