| TOÀ ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HÀ NỘI | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập-Tự do-Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 404/2020/DS-PT
Ngày: 15-10-2020
V/v Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng thế chấp.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ 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:* Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**
*Các Thẩm phán* Ông **Vũ Viết Văn**
Bà **Nguyễn Thị Thuý**

***- Thư ký phiên tòa***: Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:*** Bà **Nguyễn Thị Thuý Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 314/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 về: "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng thế chấp".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 127/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân quận LB3, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 407/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Anh **PVH1**, sinh năm 1983; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Tổ 2, phường TB2, quận LB3, TP Hà Nội

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Hùng là:* Bà **MTT4**, sinh năm 1951. Địa chỉ: Tổ 2, phường TB2, quận LB3, TP Hà Nội. *Có mặt.*

***Bị đơn:*** Anh **NDH5**, sinh năm 1983; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số 135, dãy bờ sông, khu tập thể cầu đường, KH6, HD7, thành phố Hà Nội.

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

1. Chị **NTTH8**, sinh năm 1983; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Tổ 8, phường PD9, quận LB3, HN

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Hằng là:* Bà **MTT4**, sinh năm 1951. Địa chỉ: Tổ 2, phường TB2, quận LB3, TP Hà Nội. *Có mặt.*

2. **Ngân hàng TMCP Phương Đông** (viết tắt OCB);

Trụ sở: Số 41, Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, TP HCM

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trịnh Văn Tuấn – Chủ tịch HĐQT

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Hữu Hùng – Giám đốc TT bán lẻ (Theo Giấy ủy quyền số 48/2016/UQ – CT. HĐQT ngày 02/11/2016)

*Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:* Ông **Nguyễn Minh Giang**, ông **Lê Đình Nam**, ông **Ứng Doãn Tùng**, ông **Lê Xuân Thịnh** . Theo Giấy ủy quyền số 16/2019/UQ-Ocb ngày 16/6/2019. *Ông Tùng có mặt; ông Giang, ông Nam, ông Thịnh vắng mặt.*

3. **VPCCPD**. *Xin vắng mặt.*

Trụ sở: Số 36 ngõ 61 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Hồng Hải – Trưởng Văn phòng.

4. **VPCCTX**. *Vắng mặt*.

Trụ sở: Số 12, đường Lê Văn Lương (kéo dài), phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trần Văn Hải – Trưởng văn phòng.

5. **TDH**. *Vắng mặt.*

Trụ sở: Số 29, tổ 17, ngõ 155, phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, quận LB3, TP Hà Nội

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trương Phi Cường – Giám đốc công ty. Trú tại: Số 69 Vũ Tông Phan, tổ 9A, Phường Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội.

*Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ là Ngân hàng TMCP Phương Đông (viết tắt OCB).*

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn anh PVH1 và đại diện của nguyên đơn bà MTT4 trình bày:***

Do cần vốn để đầu tư kinh doanh nên năm 2015, anh Hùng có nhờ anh Nguyễn Hồng Sơn giới thiệu đến anh Trương Phi Cường để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Anh Hùng và anh Cường thỏa thuận anh Cường sẽ làm thủ tục cho anh Hùng vay 150.000.000đồng và anh Cường yêu cầu anh Hùng phải thế chấp cho anh Cường quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của anh tại Tổ 11, phường TB2, LB3, Hà Nội. Sau đó, khi ký kết hợp đồng thì anh NDH5 là người tiến hành ký kết với anh Hùng.

Anh Hùng hoàn toàn không hề biết việc anh Hải đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với tài sản của anh. Từ khi ký kết ở phòng công chứng, anh Hùng và gia đình vẫn ở tại nhà đất đó, chưa hề có việc bàn giao nhà cho ai. Việc anh Hải thế chấp diện tích nhà đất để vay tiền Ngân

hàng TMCP Phương Đông thì anh không biết. Ngân hàng cũng không hề đến xem xét thẩm định tài sản tại gia đình. Chỉ đến khi Ngân hàng thông báo thì anh mới biết anh Hải còn nợ Ngân hàng là 1.500.000.000 đồng. Đến nay nguyên đơn không thể tìm kiếm và liên lạc được với anh Cường và anh Hải. Để đảm bảo quyền lợi cho anh Hùng đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa anh Hùng với anh Hải tại VPCCPD ngày 25/12/2015. Lý do nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng này là vì:

1. Đây không phải là việc chuyển nhượng thực tế mà là quan hệ vay nợ chứ không phải là việc mua bán thực tế.

2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, không có việc bàn giao nhà đất. Nhà đất gia đình anh Hùng vẫn quản lý sử dụng cho đến bây giờ. Anh Hải chưa bao giờ quản lý nhà đất này.

3. Giữa hai bên không có việc chuyển tiền cho nhau như theo hợp đồng.

4. Giá trị thực tế của nhà đất lớn hơn rất nhiều giá trị hai bên chuyển nhượng theo hợp đồng. Trong khi đó giữa anh Hùng và anh Hải không hề có quan hệ họ hàng hay bạn bè gì với nhau.

Ngày 11/10/2018, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông và anh Hải ngày 14/01/2016 tại VPCCTX. Lý do yêu cầu hủy là vì không có việc chuyển nhượng giữa anh Hùng và anh Hải nên đây không phải là tài sản của anh Hải để anh Hải thế chấp Ngân hàng.

***Bị đơn là anh NDH5***: Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng anh Hải vẫn vắng mặt không có lý do vì vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai của đương sự trên.

***Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

***+ Đại diện theo ủy quyền của OCB trình bày:***

Ngày 14/01/2016, OCB và bên vay là anh NDH5 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 00008/2015/HĐTD với nội dung như sau: Số tiền vay là 1.500.000.000 đồng; mục đích: Bù đắp cho vay mua nhà để ở, tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27 (3) + 37 (6), tờ bản đồ số 04, diện tích 87m$^2$ tại địa chỉ Tổ 11, phường TB2, LB3, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 910425 do UBND quận LB3 cấp ngày 08/10/2014 cho anh PVH1, ngày 30/12/2015, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận LB3 xác nhận chuyển nhượng cho anh NDH5 theo hợp đồng số 2454 ngày 25/12/2015. Anh NDH5 đã thế chấp tài sản trên tại OCB để vay vốn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 132.2015.HĐTC ngày 14/01/2016, tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo luật định.

Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa anh NDH5 và OCB là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Do đó, đối với việc khởi kiện của anh PVH1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Ngày 22/02/2019, OCB có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc anh PVH1 và chị NTTH8 phải bàn giao cho Ngân hàng tài sản của anh Hải đã thế chấp tại Ngân hàng là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27 (3) + 37 (6), tờ bản đồ số 04, diện tích 87m$^2$ tại địa chỉ Tổ 11, phường TB2, LB3, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 910425 do UBND quận LB3 cấp ngày 08/10/2014 cho anh PVH1, ngày 30/12/2015, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận LB3 xác nhận chuyển nhượng cho anh NDH5 theo hợp đồng số 2454 ngày 25/12/2015.

***+ Đại diện hợp pháp của VPCCPD trình bày:*** tại Công văn số 63/VPCC ngày 14/4/2017: Toàn bộ quá trình soạn thảo, ký kết Hợp đồng đều được thực hiện tại trụ sở VPCCPD. Quy trình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện đúng thủ tục, trình tự và các quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng không biết và cũng không được cung cấp về việc anh PVH1 và anh NDH5 đã ký văn bản Hợp đồng thế chấp. Nay các bên xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án nhân dân quận LB3 giải quyết vụ án theo đúng theo quy định của pháp luật. Đại diện hợp pháp của văn phòng công chứng xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án này.

***+ Đại diện hợp pháp của VPCCTX trình bày:*** tại Công văn số 26/2019/CCTX ngày 30/01/2019: Việc công chứng hợp đồng thế chấp số 132/2015/HĐTC quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2016 thực hiện tại Trụ sở VPCCTX. Quy trình ký kết hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. VPCCTX không biết nội dung thỏa thuận của các đương sự. Tại thời điểm ký công chứng, các đương sự xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ về nhân thân và tài sản có liên quan.

***+ Chị NTTH8, đại diện ủy quyền là bà MTT4 trình bày***: Nhất trí với lời trình bầy và yêu cầu của anh Hùng. Không có ý kiến và bổ sung gì.

***+ Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ TDH là anh Trương Phi Cường***: Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng anh Cường vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai của đương sự trên.

Bản án sơ thẩm số 127/2020/DS- ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân quận LB3 đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh PVH1 đối với anh NDH5 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh PVH1 về việc hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông và anh NDH5

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (toàn bộ nhà ở, đất ở) tại thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tờ bản đồ số 04, địa chỉ Tổ 11, phường TB2, LB3, Hà Nội có số công chứng 2454.2015/HĐ-CN ngày 25/12/2015 lập tại VPCCPD giữa bên chuyển nhượng anh PVH1, chị NTTH8 đối với anh NDH5 vô hiệu.

4. Tuyên bố hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 14/01/2016 giữa anh NDH5 và Ngân hàng TMCP Phương Đông

5. Bác yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phương Đông yêu cầu anh PVH1 và chị NTTH8 bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

6. Buộc Ngân hàng TMCP Phương Đông phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 910425 do UBND quận LB3 ngày 08/10/2014 cấp cho anh PVH1, đăng ký sang tên cho anh NDH5 tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận LB3 ngày 25/12/2015 cho anh Hùng để anh Hùng được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản trên

7. Anh PVH1 được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản là nhà đất tại thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tờ bản đồ số 04, địa chỉ Tổ 11, phường TB2, LB3, Hà Nội có số công chứng 2454.2015/HĐ-CN ngày 25/12/2015; Cụ thể , tại Mục 3 – Thay đổi về chủ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 910425, số vào sổ cấp GCN 7754/QĐ- UBND -2470 do UBND quận LB3, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/10/2014 từ anh NDH5 sang tên chủ sở hữu, sử dụng là anh PVH1.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án giải quyết nội dung sau:

a/ Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số 2454.2015/CCHBT-HĐCN, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2015 đã được ký kết công chứng giữa ông PVH1 và bà NTTH8 với ông NDH5 tại VPCCPD.

b/ Huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 132.2015/HĐTC đã được ký kết công chứng ngày 14/01/2016 giữa ông NDH5 với Ngân hàng TMCP Phương Đông tại VPCCTX.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phương Đông về việc yêu cầu Toà án giải quyết nội dung sau:

a/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số 2454.2015/CCHBT-HĐCN, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2015 đã được ký kết công chứng giữa ông PVH1 và bà NTTH8 với ông NDH5 tại VPCCPD.

b/ Buộc ông PVH1 và bà NTTH8, ông NDH5 phải giao tài sản đã thế chấp cho OCB là nhà đất thuộc thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tại tổ 11, phường TB2, quận LB3, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông NDH5 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT910425 do UBND quận LB3 cấp ngày 08/10/2014, cập nhật biến động ngày 30/12/2015 để OCB xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

***Tại phiên toà phúc thẩm,*** nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện và không xuất trình các tài liệu chứng cứ nào khác.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:***

*Về tố tụng*: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích nội dung vụ án, vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 127/2020/DS- ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân quận LB3, thành phố Hà Nội.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Đương sự nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Bị đơn; những người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan là TDH, VPCCTX đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung*: xét yêu cầu kháng cáo của ngân hàng Thương mại cổ phần

Phương Đông:

- ***Về yêu cầu thứ nhất:*** không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số 2454.2015/CCHBT-HĐCN, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2015 đã được ký kết công chứng giữa anh PVH1 và chị NTTH8 với anh NDH5 tại VPCCPD.

Hội đồng xét xử nhận thấy: *Về hình thức của hợp đồng*: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 11, phường TB2, quận LB3 giữa anh PVH1, chị NTTH8 và anh NDH5 được lập tại VPCCPD số 2454.2015 ngày 25/12/2015 đã tuân thủ theo đúng quy định tại điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005.

*Về nội dung của hợp đồng*: Theo quy định của BLDS 2005 thì nội dung chính của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần có các nội dung được quy định từ khoản 1 đến khoản 9 của điều 698 BLDS năm 2005.

+ Xét về việc thực hiện hợp đồng: Mặc dù hợp đồng công chứng đã được ký kết nhưng giữa anh Hùng và anh Hải không có văn bản giao nhận tiền chuyển nhượng, không có văn bản bàn giao tài sản theo quy định chung của hợp đồng mua bán tài sản. Theo các Điều 428 đến Điều 455 và quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định cụ thể từ Điều 697 đến Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005. Thực tế anh Hùng và chị Hằng vẫn quản lý sử dụng tài sản là nhà đất được thể hiện trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất nói trên. Từ khi lập hợp đồng (từ tháng 12 năm 2015) cho đến nay, vợ chồng anh Hùng không có bất kỳ văn bản thuê hoặc mượn nhà đất. Như vậy, việc anh Hùng và anh Hải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số công chứng 2454.2015 ngày 25/12/2015 tại VPCCPD không hướng tới việc thực hiện hợp đồng như những trường hợp giao dịch chuyển nhượng bình thường khác.

Bên cạnh đó, cùng ngày 25/12/2015 anh PVH1, chị NTTH8 và anh NDH5 ký hợp đồng thế chấp có nội dung anh Hùng (bên B) đồng ý thế chấp GCNQSDĐ cho anh Hải (bên A) để vay vốn làm ăn và đồng ý làm tài sản đảm bảo vay vốn ngân hàng theo phương án của bên A (Bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng) trong hợp đồng ghi rõ hợp đồng chuyển nhượng không mang tính chất chuyển nhượng thật chỉ là hình thức vay vốn cho bên B. Theo kết luận giám định số 176 ngày 11/7/2017 của Viện khoa học hình sự kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên NDH5 dưới mục bên A trên hợp đồng thế chấp so với chữ ký chữ viết của anh NDH5 trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra.

+ Xét về điều khoản giá chuyển nhượng tại điều 2 của Hợp đồng đã ghi là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Nguyên đơn cho rằng đây là giá không có thật và ghi vào hợp đồng chỉ nhằm che giấu giao dịch vay tiền, hoàn

toàn không có giao dịch chuyển nhượng. Theo hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với anh NDH5 ngày 14/01/2016, Ngân hàng xác định giá trị tài sản thế chấp là 2.369.000.000 đồng. Theo biên bản định giá tài sản của Toà án nhân dân quận LB3 giá trị quyền sử dụng đất được xác định là 1.806.000.000 đồng. Anh Hùng không có quan hệ họ hàng thân thích với anh Hải. Do đó, giá chuyển nhượng trong hợp đồng chênh lệch quá lớn với giá trị thực tế của thửa đất. Điều này chứng tỏ giá 150.000.000đ là giá không có thật.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 2454.2015 ngày 25/12/2015 tại VPCCPD là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền (Điều 129 BLDS năm 2005) nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của anh Hùng trong vụ án này là chính đáng, có căn cứ để chấp nhận.Vì vậy cần giữ nguyên quyết định này và các quyết định liên quan đến việc xử lý hậu quả, điều chỉnh biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại cụ thể:

Căn cứ vào Điều 137 BLDS năm 2005 thì cần khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét thấy cần thiết phải điều chỉnh đăng ký biến động tại mục 3 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho anh PVH1 và đăng ký biến động sang tên cho anh NDH5. Anh Hùng được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại tên chủ sở hữu, sử dụng nhà đất là anh Hùng vào giấy chứng nhận.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của anh Hùng, anh Hải đã không trung thực trong khi giao kết hợp đồng, không tuân thủ đúng quy định của pháp luật dân sự nên đã giao kết xác lập nội dung hợp đồng không đúng với bản chất và tính tiết khách quan của sự việc. Tuy nhiên, vì giao dịch chuyển nhượng là không có thật, nhằm che giấu giao dịch vay tiền với nhau nên đối với giao dịch chuyển nhượng thì phía anh NDH5 cũng không có thiệt hại xảy ra. Phía anh Hùng vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất vì vậy Hội đồng xét xử xác định giữa các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng, không ai phải bồi thường thiệt hại cho ai.

Đối với giao dịch vay tiền, trường hợp anh NDH5 đã chuyển tiền cho anh Hùng vay theo thỏa thuận giữa hai bên thì anh Hải có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để đòi lại số tiền đã chuyển cho anh Hùng.

Vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của OCB.

***- Về yêu cầu thứ hai:*** Không chấp nhận yêu cầu Huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 132.2015/HĐTC đã được ký kết công chứng ngày 14/01/2016 giữa anh NDH5 với Ngân hàng TMCP Phương Đông tại VPCCTX. Buộc anh PVH1 và chị NTTH8, anh NDH5 phải giao tài sản đã thế chấp cho OCB là nhà đất thuộc

thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tại tổ 11, phường TB2, quận LB3, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của anh NDH5 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT910425 do UBND quận LB3 cấp ngày 08/10/2014, cập nhật biến động ngày 30/12/2015 để OCB xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Như đã nhận định ở trên: do hợp đồng chuyển nhượng quyến sử dụng đất quyền sở hữu nhà vô hiệu. Theo Điều 138 BLDS năm 2005 quy định*: "Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu"*. Do hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa anh Hùng và anh Hải vô hiệu nên hợp đồng thế chấp giữa anh Hải và Ngân hàng OCB cũng bị vô hiệu.

Do hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu nên căn cứ Điều 137 BLDS năm 2005 buộc Ngân hàng OCB phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 910425 do UBND quận LB3 ngày 08/10/2014 cấp cho anh PVH1, đăng ký sang tên cho anh NDH5 tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận LB3 ngày 25/12/2015 cho anh Hùng để anh Hùng được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản trên; Cụ thể tại Mục 3 – Thay đổi về chủ trong Giấy chứng nhận từ anh NDH5 sang tên chủ sở hữu, sử dụng là anh PVH1.

Trong vụ án này, Ngân hàng chỉ có yêu cầu độc lập buộc anh PVH1 và chị NTTH8, anh NDH5 phải giao tài sản đã thế chấp cho OCB là nhà đất thuộc thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tại tổ 11, phường TB2, quận LB3, thành phố Hà Nội mà không xem xét hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và anh NDH5. Anh Hải đã đi khỏi nơi cư trú. Tuy nhiên đến nay, đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng tín dụng, Ngân hàng chưa tiến hành khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền do đó chưa có cơ sở để xác định số tiền anh Hải còn nợ Ngân hàng OCB bao nhiêu và cũng như chưa phát sinh nghĩa vụ xử lý tài sản đảm bảo của anh Hải.

Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ngân hàng OCB: Buộc anh PVH1 và chị NTTH8, anh NDH5 phải giao tài sản đã thế chấp cho OCB là nhà đất thuộc thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tại tổ 11, phường TB2, quận LB3, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng OCB phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

***Vì các lẽ trên;***

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 138, Điều 141, Điều 144, Điều 401, Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB).

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 127/2019/DSST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân quận LB3, Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh PVH1 đối với anh NDH5 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh PVH1 về việc hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông và anh NDH5 huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 132.2015/HĐTC đã được ký kết công chứng ngày 14/01/2016 giữa anh NDH5 với Ngân hàng TMCP Phương Đông tại VPCCTX.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (toàn bộ nhà ở, đất ở) tại thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tờ bản đồ số 04, địa chỉ Tổ 11, phường TB2, LB3, Hà Nội có số công chứng 2454.2015/HĐ-CN ngày 25/12/2015 lập tại VPCCPD giữa bên chuyển nhượng anh PVH1, chị NTTH8 đối với anh NDH5 vô hiệu.

- Tuyên bố Huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 132.2015/HĐTC đã được ký kết công chứng ngày 14/01/2016 giữa anh NDH5 với Ngân hàng TMCP Phương Đông tại VPCCTX.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phương Đông yêu cầu anh PVH1 và chị NTTH8 bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

- Buộc Ngân hàng TMCP Phương Đông phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 910425 do UBND quận LB3 ngày 08/10/2014 cấp cho anh PVH1, đăng ký sang tên cho anh NDH5 tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận LB3 ngày 25/12/2015 cho anh Hùng để anh Hùng được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản trên

- Anh PVH1 được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản là nhà đất tại thửa đất số 27 (3) + 37 (6) tờ bản đồ số 04, địa chỉ Tổ 11, phường TB2, LB3, Hà Nội có số công chứng

2454.2015/HĐ-CN ngày 25/12/2015; Cụ thể, tại Mục 3 – Thay đổi về chủ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 910425, số vào sổ cấp GCN 7754/QĐ- UBND -2470 do UBND quận LB3, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/10/2014 từ anh NDH5 sang tên chủ sở hữu, sử dụng là anh PVH1.

3.Về án phí:

- Anh NDH5 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả anh PVH1 số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng anh đã nộp theo biên lai số 9230 ngày 07/12/2016 và 300.000 đồng anh đã nộp theo biên lai số 0848 ngày 11/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB3, thành phố Hà Nội.

- Ngân hàng TMCP Phương Đông phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai số 01567 ngày 23/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB3.

Ngân hàng TMCP Phương Đông phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai số 15804 ngày 12/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB3.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***Nơi nhận:***
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận LB3;
- Chi cục THADS quận LB3;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Lan Anh**