

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 19/2022/DS-PT.

Ngày: 12/4/2022

*“V/v tranh chấp L quan đến yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu, yêu cầu hủy GCNQSDĐ”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**

ông **Ngô Văn Thắng**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lê Xuân Duy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà **Trần Thị Hương Huyền** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp L quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST, ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 16/2022/QĐPT-DS ngày 17/3/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 21/2022/QĐPT-DS ngày 29/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: ông **Vũ Văn N**, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 3, khu 3, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị **Nguyễn Thu H**, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ 3, khu 4D, phường Hồng Hải, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy ủy quyền ngày 27/7/2020 của anh N). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2020 của bà L). Có mặt.

+ Anh **Nguyễn Phi H**, sinh năm 1978 và chị **Hoàng Thị T**, sinh năm 1982; cùng nơi ĐKKTTT: tổ 9, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; chỗ ở

hiện nay: tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Lan C, sinh năm 1998, trú tại: tổ 3, khu 1, phường Yết Kiêu, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2020 của anh H, chị T). Có mặt.

+ **Ngân hàng TMCP Á Châu** (viết tắt là **Ngân hàng ACB**); địa chỉ trụ sở: Số 442, Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị T - Chuyên viên xử lý nợ 3 Ngân hàng ACB).

Người được ủy quyền lại: anh Nguyễn Trường S, nhân viên ngân hàng ACB - Là người đại diện theo ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng ACB (theo Giấy ủy quyền số 824/UQ-QLN.20 ngày 12/8/2020 của Tổng giám đốc ngân hàng ACB và Giấy ủy quyền số 54/UQ-CNTL.21 ngày 23/9/2021 của bà Phạm Thị Thảo - Chuyên viên xử lý nợ 3 Ngân hàng ACB). Vắng mặt.

+ **Văn phòng công chứng GD**; địa chỉ: số 526, đường Hạ Long, phường GD, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền: chị Lương Thị T, sinh năm 1992; địa chỉ: Đất Đỏ, xã Thống Nhất, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 27/7/2020 của Văn phòng công chứng GD). Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ **Ủy ban nhân dân thành phố H.**

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lưu Hải Y - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H (theo quyết định ủy quyền số 37/QĐ- UBND ngày 05/01/2021 của UBND thành phố H). Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Người làm chứng;**

+ Ông **Vũ Khắc B**, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

+ Ông **Nguyễn Đình D**, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ 9,, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08/01/2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày: ông muốn nâng cấp nhà ở thành nhà nghỉ nên đã vay ông N 1.900.000.000 đồng để trả khoản vay của Ngân hàng trước đó, rồi lại vay của Ngân hàng để trả cho ông N và có vốn sửa chữa nâng cấp nhà nghỉ. Ông N đồng ý cho vay với điều kiện ông phải làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là *hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là *GCNQSDĐ*) cho ông N giữ. Ngày 21/8/2017 hai bên ký thỏa thuận, nội dung: Ông N cho ông B vay 1,9 tỷ với lãi suất 1.000đ/1.000.000đ/ngày trong thời hạn 01 tháng. Trong cùng ngày ông và vợ là Nguyễn Thị L đã làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông N, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại

văn phòng công chứng GD, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Thực chất việc lập hợp đồng chuyển nhượng là để che giấu thỏa thuận vay tiền, bởi vì nhà ông có giá trị từ 5-6 tỷ đồng nên không có lý do gì ông lại bán cho ông N với giá 1,9 tỷ đồng.

Sau 1 tháng ông chưa làm xong thủ tục vay ngân hàng để trả cho ông N vì Ngân hàng yêu cầu phải có dự án cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà. Do đó ngày 18/9/2017 ông gặp ông N thỏa thuận lại với nội dung: *Chúng tôi (Nguyễn Văn B, Vũ Văn N) cùng nhau thống nhất cho vay tiền. Số tiền ông N cho tôi Nguyễn Văn B vay tổng cộng là 2.150.000.000 đồng, thời gian vay từ 3 đến 6 tháng tính từ ngày 18/9/2017. Hạn cuối vào ngày 18/3/2018 với lãi suất đã thỏa thuận. Hàng tháng ông B trả hết lãi theo tháng. Nếu hết 6 tháng ông B không trả được tiền gốc và lãi cho ông N thì ông N có quyền thanh lý nhà của ông B. Trong thời hạn hết 6 tháng ông B bàn giao nhà cho ông N sử dụng.* Bản thỏa thuận ngày 21/8/2017 đã hủy đi. (Số tiền 2.150.000.000 đồng theo ông B khai gồm 1.900.000.000 đồng tiền gốc + 57.000.000 đồng tiền lãi của 1 tháng + 193.000.000 đồng vay thêm).

Sau đó ông đã làm xong các thủ tục mà Ngân hàng yêu cầu, đồng thời thi công xây dựng B việc lấy toàn bộ đất trong hầm tầng 1 và mặt B đằng sau; đổ dầm móng tầng 1 và đổ cột từ dưới phần móng lên. Tuy nhiên các ngân hàng ở thời điểm này đang trong giai đoạn tổng kiểm toán nên phải chờ hết 6 tháng đầu năm mới cho vay. Ông đã báo cho ông N biết và ông N đồng ý lùi thời hạn trả nợ đến ngày 30/6/2018. Đến ngày 15/4/2018 khi ông đi vắng thì ông N cho người đến đuổi vợ con ông ra khỏi nhà và khóa cửa lại. Ngày 16/4/2018 khi biết tin ông quay về nhà và đã báo công an phường và ông đã cắt khóa vào nhà. Sau đó công an phường B yêu cầu ông và ông N đến làm việc và lập biên bản về việc này. Ngày 18/5/2018 ông N lại cho người đến ép gia đình ông ra khỏi nhà, đồng thời ông N đưa ra GCNQSDĐ đã được UBND thành phố sang tên cho ông N. Lúc đó ông mới biết ông N đã sang tên nhà đất.

Tại điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận: tiền thuế và lệ phí L quan đến việc chuyển nhượng do bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm nộp. Tuy nhiên UBND thành phố H không căn cứ vào nội dung hợp đồng chuyển nhượng, không giao thông báo nộp thuế cho ông, không xác minh ai nộp thuế mà đã làm thủ tục sang tên cho ông N là không đúng.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông N đã được công chứng tại Văn phòng công chứng GD ngày 21/8/2017 là vô hiệu do giả tạo, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số CK 702011 do UBND thành phố H cấp ngày 16/5/2018 cho ông N, buộc ông N trả lại nhà đất cho vợ chồng ông.

Ông có trách nhiệm trả cho ông N tổng số 2.545.600.000 đồng bao gồm 2.150.000.000 đồng tiền gốc và 395.600.000 đồng tiền lãi tính từ ngày ông vay tiền ông N đến ngày ông N Cắm nhà ông (từ ngày 18/9/2017 đến ngày 15/4/2018); buộc ông N bồi thường cho gia đình ông số tiền 70.000.000 đồng, bao gồm 60.000.000 đồng tiền gia đình ông phải đi thuê nhà kể từ ngày ông N Cắm nhà ông đến thời điểm ông nộp đơn khởi kiện (từ ngày 30.5.2018 đến ngày 30/8/2019, mỗi tháng 4.000.000 đồng) và 10.000.000 đồng giá trị nhà thờ trên tầng 3 do ông N đã phá dỡ.

Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu ông N phải trả ông 108.000.000 đồng là tiền gia đình ông cho công ty TNHH MTV Hòa B - Hạ Long thuê nhà để làm trụ sở, nhưng do ông N Cắm nhà ông nên ông mất thu nhập. Đến nay ông không yêu cầu ông N phải bồi thường cho ông khoản tiền này nữa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Văn N có quan điểm: thông qua anh D giới thiệu, ông biết ông B đang nợ xấu Ngân hàng, có nguy cơ bị phát mại tài sản thế chấp là nhà đất, vì vậy ông B muốn bán ngôi nhà số 54 tại tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cho ông. Sáng ngày 21/8/2017 ông đi cùng ông B và anh D sang ngân hàng Công thương (địa chỉ đường 25/4, phường Hồng Gai, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh) trả vào ngân hàng 1.650.000.000 đồng để lấy sổ đỏ của nhà ông B ra. Sau đó ông và ông B đi đến Trung tâm hành chính công thành phố H xóa thế chấp.

Đến Cều ngày 21/8/2017 ông đi cùng ông B, bà L (vợ ông B) và anh D đến Văn phòng công chứng GD để ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Giá chuyển nhượng là 2.150.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng là 1.900.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong thì ông giao thêm cho ông B 250.000.000 đồng. Như vậy tổng cộng trong ngày 21/8/2017 ông đã giao cho ông B 1.900.000.000 đồng. Sau đó ông và ông B có thỏa thuận B miệng 01 tháng sau ông sẽ trả nốt cho ông B 250.000.000 đồng. Đến ngày 18/9/2017 ông và anh D đến nhà ông B để trả nốt cho ông B 250.000.000 đồng theo thỏa thuận. Lúc đó ông B nhờ anh D nói với ông là trong 06 tháng nếu ông B có tiền thì ông sẽ ưu tiên bán lại ngôi nhà này cho ông B. Vì biết ông B có mối quan hệ thân thiết với bố anh D, nên ông đã đồng ý với đề nghị này của ông B, sau đó ông B đã viết văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2017. Ông N xác nhận bản thỏa thuận ngày 18/9/2017 mà ông B đã giao nộp cho Tòa án là đúng.

Sau 06 tháng theo thỏa thuận (18/9/2017 đến 18/3/2018) ông thấy ông B không có động thái muốn mua lại ngôi nhà. Đến khoảng tháng 5/2018 ông đã đến Trung tâm hành chính công thành phố H để làm thủ tục sang tên nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông với ông B, bà L. Khi nhận được Thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, theo như thỏa thuận trong hợp đồng thì ông B và bà L là người nộp thuế, ông đã gọi điện và tìm gặp ông B để yêu cầu đi nộp thuế nhưng ông B trốn tránh không gặp. Vì sợ ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nên ông đã tự đi nộp thuế với số tiền là 47.500.000 đồng (38.000.000 đồng tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và 9.500.000 đồng là lệ phí trước bạ) và được sang tên nhà đất theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông đã nhiều lần đi gặp ông B để yêu cầu ông B bàn giao nhà, ông B cũng đồng ý và xin ở lại thêm 01 tháng (tính từ cuối tháng 5/2018 đến cuối tháng 6/2018) rồi sẽ chuyển đi. Đến tháng 7/2018 anh D đặt vấn đề với ông để mua lại ngôi nhà này cho vợ chồng anh trai anh D là Nguyễn Phi H và Hoàng Thị T. Ông đã đồng ý bán ngôi nhà trên cho anh H, chị T với số tiền 2.700.000.000 đồng. Anh D đã trả cho ông 1.300.000.000 đồng. Do anh D chưa đủ điều kiện để làm thủ tục sang tên đổi chủ ngôi nhà trên và không đủ tiền để trả cho ông nên anh D nhờ ông đứng tên vay và thế chấp ngôi nhà đó cho ngân hàng ACB C nhánh Bãi Cháy để anh D lấy tiền trả cho ông. Anh D là người trả tiền nhưng lại để cho anh H, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông

với anh H, chị T mới chỉ là giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực. Hiện vợ chồng anh H, chị T đang quản lý, sử dụng ngôi nhà này.

Như vậy, ông đã làm theo đúng thỏa thuận giữa ông và ông B, do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Đối với số tiền 38.000.000 đồng ông đã bỏ ra để nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thay cho ông B: trước đây ông có yêu cầu Tòa án buộc ông B phải trả lại ông số tiền này, đến nay ông không yêu cầu nữa.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông với vợ chồng anh H, chị T mới chỉ là giấy tờ viết tay, GCNQSDĐ hiện vẫn mang tên ông nên ông không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng anh H trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà không nhớ rõ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của gia đình bà cho ông N vào thời gian nào, giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu? Chỉ nhớ trước khi ký hợp đồng thì ông B, anh D có nói với bà là: để vay tiền của ông N đảo nợ cho ngân hàng lấy sổ đỏ ra thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Vì vậy bà nghĩ rằng hợp đồng này chỉ để hợp pháp hóa khoản vay của ông B với ông N thôi nên bà không chú ý đọc các điều khoản của hợp đồng. Bà cũng không biết ông N đưa ông B bao nhiêu tiền, vào thời gian nào, ở đâu. Chỉ đến sau này ông B có nói với bà là vay ông N cả gốc và lãi là 2.150.000.000 đồng trong thời hạn 6 tháng phải trả. Bà cũng không biết ông B và ông N có viết giấy vay nợ gì không? Đến khoảng tháng 3/2018 thì ông D, ông N đến nhà bà yêu cầu gia đình bà dọn đi nơi khác để họ lấy nhà. Ông N còn đưa GCNQSDĐ đã được UBND thành phố H cấp cho ông N để ép gia đình bà ra khỏi nhà vào tháng 5/2018.

Đến nay người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn B giữ nguyên quan điểm như trên của bà L.

Văn phòng công chứng GD có quan điểm: Sau khi tiếp nhận yêu cầu của các bên giao dịch, văn phòng công chứng GD đã kiểm tra bản gốc các giấy tờ L quan theo pháp luật công chứng quy định. Xét thấy đủ điều kiện chuyển nhượng nhà đất nên văn phòng công chứng GD đã soạn thảo hợp đồng, các chủ thể tham gia giao dịch đã tự đọc bản dự thảo hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, ký vào từng trang của hợp đồng, sau đó công chứng viên đã ký và đóng dấu Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (số công chứng 1621, quyển 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2017). Quá trình các chủ thể tham gia giao dịch tại văn phòng công chứng GD là đúng quy định. Nay ông B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được văn phòng công chứng GD chứng nhận ngày 21/8/2017 là không có cơ sở.

UBND thành phố H có quan điểm: ngày 09/5/2018, ông Vũ Văn N giao nộp tại Trung tâm hành chính công thành phố H bộ hồ sơ xin chuyển nhượng nhà đất giữa ông N với ông bà Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng đã được văn phòng công chứng GD chứng nhận ngày 21/8/2017. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố (sau đây viết tắt là VPĐKQSDĐ) lập phiếu chuyển thông tin địa chính chuyên C cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi C cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính thì bố trí

cán bộ của Cục Thuế trực tại Trung tâm hành chính công để trả kết quả cho công dân. Theo đó “Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất” và “Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản” đều do người nộp hồ sơ chuyển nhượng là ông N ký nhận. Sau khi hộ dân thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước thì VPĐKQSDĐ lập tờ trình UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho ông N. Ngày 16/5/2018 UBND thành phố đã cấp GCNQSDĐ số CK 702011 cho ông Vũ Văn N.

Nay UBND thành phố H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B về việc tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông N. Bởi vì, căn cứ theo bộ thủ tục hành chính về việc Đăng ký biến động quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được UBND thành phố H phê duyệt 03/3/2017 xác định: sau khi hộ dân hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước, chuyển hồ sơ cho VPĐKQSDĐ để giải quyết. Do đó VPĐKQSDĐ không có trách nhiệm xác định ai là người thực hiện nghĩa vụ tài chính mà chỉ cần xác định hộ dân đã thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước. Sau khi hộ dân thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước thì VPĐKQSDĐ lập tờ trình UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn N.

UBND thành phố H không biết việc giữa ông B với ông N có văn bản thỏa thuận việc che giấu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất hay không. Ông B cũng không có văn bản yêu cầu UBND thành phố H không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho ông N. Do đó, việc UBND thành phố H căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông N với ông B và bà L để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông N là đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phi H, chị Hoàng Thị T có lời khai cơ bản phù hợp với lời khai của ông N về việc chuyển nhượng nhà đất như trên. Hiện nay vợ chồng anh H đang ở ngôi nhà này. Do việc chuyển nhượng nhà đất mới chỉ là giấy tờ viết tay, chưa được công chứng chứng thực, chưa được sang tên đổi chủ, GCNQSDĐ hiện vẫn mang tên ông N nên vợ chồng anh H không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng nhà đất trong vụ án này. Vợ chồng anh sẽ giải quyết với ông N sau.

Anh Nguyễn Đình D có lời khai phù hợp với lời khai của ông N, anh H, chị T về việc anh là người trả tiền mua nhà đất của ông N nhưng lại để anh H, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông N. Do chưa đủ tiền trả nên anh nhờ ông N đứng tên vay ngân hàng để anh lấy tiền đó trả cho ông N. Anh cũng đồng ý với quan điểm của anh H, chị T về việc không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng nhà đất với ông N trong vụ án này mà sẽ giải quyết với ông N sau.

Về phía ngân hàng ACB, sau khi được Tòa án nhân dân thành phố H đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đã có lời khai và cung cấp toàn bộ tài liệu liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông Vũ Văn N và bà Vũ Thị Kết. Ngày 18/11/2020 ngân hàng ACB có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị ông N và bà Kết phải thanh toán toàn bộ khoản nợ (gốc, lãi) theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BAY.CN.431.030818 ngày 07/8/2018; Hợp đồng cấp tín dụng số Bay.CN.700.041219 ngày 04/12/2019; Phụ lục hợp đồng số Bay.CN.700.041219/PL-01 ngày 04/12/2019; Khế ước nhận nợ số 310161839 ngày

29/5/2020 đã ký với ngân hàng. Nếu ông N, bà Kết không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 102, địa chỉ tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số Bay.BĐCN.198.030818 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Ninh ngày 06/8/2018, đăng ký thế chấp tại VPĐKQSDĐ thành phố H ngày 06/8/2018. Tài sản thế chấp được cấp GCNQSDĐ số CK702011, do UBND thành phố H cấp ngày 16/5/2018 cho ông Vũ Văn N.

Tuy nhiên, khi Tòa án ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí thì Ngân hàng có đơn xin rút yêu cầu độc lập với lý do vợ chồng ông N đã thay thế biện pháp bảo đảm cho khoản vay.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông B bà L với ông N là giả tạo. Bởi vì:

Mục đích ông B vay tiền ông N là để đảo nợ ngân hàng và cải tạo nâng cấp nhà. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng ông N không thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng, ông B không bàn giao nhà mà tiến hành cải tạo nâng cấp nhà là phù hợp với mục đích vay tiền. Việc ông B cải tạo nhà có ông B là hàng xóm chứng kiến. Quá trình ông B sửa nhà, ông N biết nhưng không có ý kiến gì. Như vậy tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng, ý chí của các bên là để đảm bảo cho khoản vay 1.900.000.000 đồng của ông B.

Trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định tại Điều 292 Bộ luật dân sự (đặt cọc, cầm cố, thế chấp...), thì không có biện pháp lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Do đó thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng này của hai bên đương sự không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy ý chí của các bên khi tham gia giao dịch là tự nguyện, nhưng thể hiện rõ việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa các bên.

Do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả tạo nên việc ông B yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CK702011 do UBND thành phố H cấp cho ông N ngày 16/5/2018: Luật sư cho rằng do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu nên yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông N là có căn cứ. Tuy nhiên đây là yêu cầu hủy quyết định cá biệt của UBND cấp huyện trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H. Vì vậy Tòa án nhân dân thành phố H phải chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giải quyết theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự.

Với nội dung trên, tại bản án số 43/2021/DS-ST ngày 22/10/2021, của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ: khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân

sự; Điều 117; Điều 120; Điều 124; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014; điều 5 Luật công chứng 2014; Khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L với ông Vũ Văn N, số công chứng 1621, quyền 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2017 tại Văn phòng công chứng GD là vô hiệu.

[2] Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông N phải trả lại nhà đất cho ông B; buộc ông N phải bồi thường cho ông B số tiền là 70.000.000^d (bảy mươi triệu đồng), ông B phải trả cho ông N số tiền 2.545.600.000^d (hai tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 702011 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 16/5/2018 cho ông Vũ Văn N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, C phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/11/2021 nguyên đơn ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Văn N vô hiệu, yêu cầu ông N hoàn trả nhà đất và giấy tờ L quan đến quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại số tiền 70.000.000 đồng. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 702011 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Vũ Văn N ngày 16/5/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố H đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan Văn phòng công chứng GD- người đại diện theo ủy quyền là bà Lương Thị T và Ủy ban nhân dân thành phố H - người đại diện theo ủy quyền là bà Lưu Hải Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ

vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ngân hàng TMCP Á Châu - người được ủy quyền lại là ông Nguyễn Trường Sơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo (cũng là yêu cầu khởi kiện) với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L với ông Vũ Văn N, số công chứng 1621, quyền 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2017 tại Văn phòng công chứng GD là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: yêu cầu ông N hoàn trả nhà đất và giấy tờ L quan đến quyền sử dụng đất, ông có trách nhiệm trả cho ông N tổng số 2.545.600.000 đồng bao gồm 2.150.000.000 đồng tiền gốc và 395.600.000 đồng tiền lãi tính từ ngày ông vay tiền ông N đến ngày ông N Cắm nhà ông (từ ngày 18/9/2017 đến ngày 15/4/2018); buộc ông N phải bồi thường thiệt hại số tiền 70.000.000 đồng; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 702011 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho ông Vũ Văn N ngày 16/5/2018. Như vậy, nếu có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo cũng là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L với ông Vũ Văn N đã được công chứng tại Văn phòng công chứng GD ngày 21/8/2017 là vô hiệu thì sẽ xem xét các nội dung kháng cáo tiếp theo của ông B.

[3.1] Ông B kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 21/8/2017 giữa vợ chồng ông B bà L với ông N là vô hiệu vì hợp đồng này giả tạo nhằm để che giấu thỏa thuận vay tiền ngày 18/9/2017 giữa ông B và ông N. Ông B đưa ra các căn cứ: mục đích ông vay tiền của ông N để trả tiền vay của ngân hàng rồi lại vay tiền của ngân hàng để trả cho ông N và có vốn để cải tạo nâng cấp nhà ở thành nhà nghỉ, việc cải tạo nâng cấp nhà có giấy tờ chứng minh, có ông Vũ Khắc B là hàng xóm chứng kiến, quá trình sửa chữa nhà ông N có biết. Để vay tiền ông N trả vào Ngân hàng rút sổ đỏ ra thì ông phải làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N. Do đó ngày 21/8/2017 ông và ông N ký thỏa thuận vay tiền với nội dung: ông B vay ông N số tiền 1.900.000.000 đồng, trong thời hạn 1 tháng với lãi suất 1.000đồng/1.000.000 đồng/ngày. Cùng ngày vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N. Mặc dù hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất nhưng là để đảm bảo cho khoản vay trên. Thời điểm xác lập hợp đồng ý chí của các bên là để đảm bảo cho khoản vay 1.900.000.000đ.

Xét lời khai của ông B, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định: ông B kháng cáo cho rằng thực chất không có việc chuyển nhượng mà chỉ là quan hệ vay tiền giữa vợ chồng ông với ông N, hợp đồng chuyển nhượng là thỏa thuận nhằm che giấu và đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông với ông N vì: ngày 21/8/2017 hai bên ký thỏa thuận, nội dung ông N cho ông B vay 1,9 tỷ với lãi suất

1.000đ/1.000.000đ/ngày trong thời hạn 01 tháng. Trong cùng ngày ông và vợ là Nguyễn Thị L đã làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông N, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng GĐ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Sau 1 tháng ông chưa làm xong thủ tục vay ngân hàng để trả cho ông N vì Ngân hàng yêu cầu phải có dự án cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà. Do đó ngày 18/9/2017 ông gặp ông N thỏa thuận lại với nội dung: *“Chúng tôi (Nguyễn Văn B, Vũ Văn N) cùng nhau thống nhất cho vay tiền. Số tiền ông N cho tôi Nguyễn Văn B vay tổng cộng là 2.150.000.000 đồng, thời gian vay từ 3 đến 6 tháng tính từ ngày 18/9/2017. Hạn cuối vào ngày 18/3/2018 với lãi suất đã thỏa thuận. Hàng tháng ông B trả hết lãi theo tháng. Nếu hết 6 tháng ông B không trả được tiền gốc và lãi cho ông N thì ông N có quyền thanh lý nhà của ông B. Trong thời hạn hết 6 tháng ông B bàn giao nhà cho ông N sử dụng”*. Bản thỏa thuận ngày 21/8/2017 đã hủy đi.

Ông B đưa ra căn cứ chứng minh thực chất việc lập hợp đồng chuyển nhượng là để che giấu thỏa thuận vay tiền, bởi vì nhà ông có giá trị từ 5-6 tỷ đồng nên không có lý do gì ông lại bán cho ông N với giá 1,9 tỷ đồng. Sau khi vay tiền ông đã sửa chữa, cải tạo nâng cấp nhà, nếu như bán nhà thì ông không việc gì phải sửa chữa nhà. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông B chỉ cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà không cung cấp được bản thỏa thuận vay tiền ngày 21/8/2017, lý do ông B không cung cấp được bản thỏa thuận vay tiền ngày 21/8/2017 là bởi vì: sau 1 tháng ông chưa làm xong thủ tục vay ngân hàng để trả cho ông N, nên ngày 18/9/2017 ông gặp ông N thỏa thuận lại việc vay mượn tiền. Bản thỏa thuận ngày 21/8/2017 đã hủy đi.

Bị đơn ông N thì có lời khai thể hiện: trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N thì nhà đất của vợ chồng ông B đang là tài sản thế chấp cho khoản vay của vợ chồng ông B tại ngân hàng Công thương. Do ông B nợ xấu ngân hàng, có nguy cơ bị phát mại tài sản thế chấp nên thông qua anh D, ông B muốn vay tiền ông nhưng ông không cho vay, nếu bán thì ông mua. Do vợ chồng ông B đồng ý bán nên ngày 21/8/2017 hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, tài sản chuyển nhượng là căn nhà 3 tầng tại địa chỉ tổ 5, khu 2, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, GCNQSDĐ mang tên ông B, bà L. Giá thỏa thuận là 2.150.000.000 đồng nhưng thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng là 1.900.000.000 đồng.

Như vậy, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở để xác định: trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì ông B đã thế chấp nhà đất để vay tiền ngân hàng là có thật. Và ngày 21/8/2017 ông B nhận tiền của ông N để tất toán khoản vay, làm thủ tục xóa thế chấp, sau đó lại ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho ông N là có thật. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào chứng minh ngày 21/8/2017 ông N cho vợ chồng ông B bà L vay tiền như lời khai của ông B. Ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ là bản thỏa thuận vay tiền ngày 21/8/2017 như ông B khai.

Do đó, không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông B bà L với ông N ngày 21/8/2017 là để che giấu thỏa thuận vay tiền giữa ông B và ông N ngày 21/8/2017.

Xét tiếp lời khai của ông Nguyễn Văn B, ông B cho rằng: sau 1 tháng ông chưa làm xong thủ tục vay ngân hàng để trả cho ông N vì Ngân hàng yêu cầu phải có dự án cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà. Do đó ngày 18/9/2017 ông gặp ông N thỏa thuận lại với nội dung: *“Chúng tôi (Nguyễn Văn B, Vũ Văn N) cùng nhau thống nhất cho vay tiền. Số tiền ông N cho tôi Nguyễn Văn B vay tổng cộng là 2.150.000.000 đồng, thời gian vay từ 3 đến 6 tháng tính từ ngày 18/9/2017. Hạn cuối vào ngày 18/3/2018 với lãi suất đã thỏa thuận. Hàng tháng ông B trả hết lãi theo tháng. Nếu hết 6 tháng ông B không trả được tiền gốc và lãi cho ông N thì ông N có quyền thanh lý nhà của ông B. Trong thời hạn hết 6 tháng ông B bàn giao nhà cho ông N sử dụng”*. Bản thỏa thuận ngày 21/8/2017 đã hủy đi.

Ông N cho rằng: ngày 18/9/2017 ông và anh D đến nhà ông B để trả nốt cho ông B 250.000.000 đồng theo thỏa thuận. Lúc đó ông B nhờ anh D nói với ông là trong 06 tháng nếu ông B có tiền thì ông sẽ ưu tiên bán lại ngôi nhà này cho ông B. Vì biết ông B có mối quan hệ thân thiết với bố anh D, nên ông đã đồng ý với đề nghị này của ông B, sau đó ông B đã viết văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2017. Ông N xác nhận bản thỏa thuận ngày 18/9/2017 mà ông B đã giao nộp cho Tòa án là đúng.

Xét nội dung bản thỏa thuận ngày 18/9/2017 thấy: Nếu hết 6 tháng kể từ ngày 18/9/2017 mà ông B không trả được tiền gốc và lãi cho ông N thì ông N có quyền thanh lý nhà của ông B. Thực tế trong quá trình thực hiện, hàng tháng ông B không trả lãi, hết thời hạn vay ông B không trả gốc là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết mà hai bên đã thỏa thuận. Ông B khai lý do của việc ông không vay được tiền của ngân hàng để trả cho ông N là vì các ngân hàng đang trong giai đoạn tổng kiểm toán nên phải chờ hết 6 tháng đầu năm mới cho vay là không hợp lý vì thực tế không có ngân hàng nào ngừng hoạt động kinh doanh cho vay trong thời hạn nửa năm để kiểm toán cả. Nếu không vay ngân hàng này thì ông có thể vay ngân hàng khác để thực hiện việc trả gốc, lãi cho ông N. Ngoài ra ông B còn trình bày việc ông đã xin ông N gia hạn và được ông N đồng ý, nhưng ông B không cung cấp được tài liệu thể hiện hai bên có thỏa thuận gia hạn nghĩa vụ trả nợ). Chính sự vi phạm nghĩa vụ trả nợ của ông B là điều kiện để hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 21/8/2017 có hiệu lực (*ông N có quyền thanh lý nhà của ông B, ông B phải bàn giao nhà cho ông N sử dụng*). Vì vậy quá 6 tháng kể từ ngày hết thời hạn trả nợ gốc, lãi mà ông B không trả tiền thì ông N mới đi làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất là đúng thỏa thuận.

Do đó, không có căn cứ kết luận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký kết giữa vợ chồng ông B - bà L với ông N ngày 21/8/2017 đã được công chứng tại văn phòng công chứng GD, thành phố H là để che giấu thỏa thuận vay tiền ngày 18/9/2017 giữa ông B và ông N.

Với những cơ sở chứng cứ nêu trên, căn cứ lời khai của các bên đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở kết luận: trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất vợ chồng ông B, bà L đang vay và thế chấp tài sản này tại Ngân

hàng. Do ông B đồng ý bán nên ngày 21/8/2017 ông N đã trả cho Ngân hàng Viettinbank Quảng Ninh số tiền 1.650.000.000 đồng để ông B lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đi làm thủ tục xóa thế chấp. Cùng ngày các bên đến Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Ngày 18/9/2017 ông N đến để trả nốt số tiền còn lại, theo đề nghị của ông B hai bên đã thỏa thuận trong 6 tháng ông B có tiền thì ưu tiên cho mua lại ngôi nhà và viết giấy dưới hình thức vay tiền. Tuy nhiên hết thời hạn 6 tháng ông B không mua lại nhà nên ông N đã đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng sang tên ông và được UBNDTP Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B cho rằng ông vay tiền chứ không chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho ông N, hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2017 là để che giấu giao dịch vay tiền cùng ngày. Nhưng ông B không cung cấp được giấy vay tiền ngày 21/8/2017, còn ông N không thừa nhận có việc vay tiền. Nội dung Bản thỏa thuận ngày 18/9/2017 thể hiện: nếu hết 6 tháng kể từ ngày 18/9/2017 mà ông B không trả được tiền gốc và lãi cho ông N thì ông N có quyền thanh lý nhà của ông B. Thực tế trong quá trình thực hiện, hàng tháng ông B không trả lãi, hết thời hạn vay ông B không trả gốc là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết. Các lý do ông B đưa ra đều không hợp lý, không đúng thực tế và cũng không có căn cứ chứng minh. Ngoài ra ông B còn trình bày do chưa vay được tiền ngân hàng để trả nợ cho ông N nên ông B đã xin ông N gia hạn và được ông N đồng ý, nhưng ngoài lời khai của ông B thì ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện hai bên có thỏa thuận gia hạn nghĩa vụ trả nợ. Hơn nữa giấy vay tiền ngày 18/9/2017 có sau khi các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nội dung không thể hiện giấy này thay thế giấy vay tiền ngày 21/8/2017, số tiền gốc, lãi và tiền vay thêm như ông B khai nên hợp đồng chuyển nhượng này không vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Ngoài ra ông B biết ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B cũng không có ý kiến gì. Ủy ban nhân dân thành phố H căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký kết giữa ông B, bà L với ông N thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn N là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L với ông Vũ Văn N đã được công chứng tại Văn phòng công chứng GD ngày 21/8/2017 là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên không vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 16/5/2018 cho ông N.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B là có căn cứ, vì vậy Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 273; khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 120; Điều 124; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014; điều 5 Luật công chứng 2014; Khoản 1, khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L với ông Vũ Văn N, số công chứng 1621, quyền 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2017 tại Văn phòng công chứng GD là vô hiệu.

[2] Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông N phải trả lại nhà đất cho ông B; buộc ông N phải bồi thường cho ông B số tiền là 70.000.000^d (bảy mươi triệu đồng), ông B phải trả cho ông N số tiền 2.545.600.000^d (hai tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 702011 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 16/5/2018 cho ông Vũ Văn N.

[3] Về C phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông B tự nguyện chịu C phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu 3.800.000^d (ba triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được trừ vào số tiền 4.750.000^d (bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn B đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001635 ngày 03 tháng 9 năm 2019 của C cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại ông Nguyễn Văn B 950.000^d (chín trăm năm mươi nghìn đồng).

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn B đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000195 ngày 17 tháng 11 năm 2021 của C cục Thi hành án dân sự thành phố H. Ông B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố H;
- CCTHADS thành phố H;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh