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

Bản án số: 288/2020/DS-PT
Ngày: 28/7/2020
V/V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yến**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Viết Văn**

Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội.

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

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại khu xét xử, trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 281/2020/DSPT ngày 02 tháng 6 năm 2020 về việc *"yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DSST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2020/QĐXXPT-DS ngày 22/6/2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 378/2020/QĐHPT-PT ngày 03/7/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Hoàng T L, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 8, ngõ 11, phố Trường Lâm, tổ 7, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện ủy quyền của chị L: Ông Hoàng G Đ, sinh năm 1951

Địa chỉ: Số 31/376 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chị Hoàng T L là luật sư Ngô T T – luật sư của Công ty Luật TNHH Doanh Gia - thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Anh Nguyễn D A, sinh năm 1973

HKTT: Số 34, phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Đ

Trụ sở: Số 22, phố Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội .

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Đ L – CT HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Hoàng V C theo văn bản ủy quyền số 8350/UQ-PVB ngày 26/4/2019.

2. Anh Đỗ H T, sinh năm 1998

Địa chỉ: Số 18, ngõ 11, phố Trường Lâm, tổ 7, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội

3. Văn phòng công chứng L

Trụ sở: Số 49, phố Văn Cao, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Quốc Khánh - Trưởng văn phòng công chứng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô B H, sinh năm 1953

HKTT: Số 54, Phố Hàng Bạc, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Theo giấy ủy quyền số 231.2019/CV-LV ngày 24/9/2019

4. Công ty TNHH thương mại GMV

Trụ sở: Số 11A, ngõ 211 đường Bạch Đằng, phường Chương Dương, Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ T T – Giám đốc Công ty.

Người kháng cáo: Văn phòng công chứng L – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: bà Hoàng Thị Loan, Ông Hoàng G Đ, Bà Ngô B H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, Chị Hoàng T L là nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày**:

Do cần vốn để đầu tư kinh doanh nên năm 2015, chị L có vay của Anh Nguyễn D A số tiền là **350.000.000** ***đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).*** Hai bên thỏa thuận lãi suất như ngân hàng thương mại cho vay, Anh Nguyễn D A yêu cầu chị L phải thế chấp cho Anh Nguyễn D A quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của chị tại số 8, ngõ 11, phố Trường Lâm, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội.

Ngày 03/6/2015, chị và Anh Nguyễn D A đã ký bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kỳ hạn với nội dung: chị L đồng ý dùng tài sản nhà

đất tại số 8 ngõ 11, phố Trường Lâm, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội là tài sản bảo đảm vay vốn Ngân hàng theo phương án của bên B (bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng). Hợp đồng chuyển nhượng này không mang tính chất chuyển nhượng lâu dài mà chỉ tạm thời từ 3 đến 5 năm theo thỏa thuận của hai bên.

Ngày 05/6/2015, chị được hẹn đến Văn phòng công chứng L trụ sở tại số 49, Văn Cao, quận Ba Đình, Hà Nội để ký giấy tờ vay vốn. Quá tin tưởng vào văn bản đã ký ngày 03/6/2015 nên tại văn phòng công chứng chị đã ký rất nhiều giấy tờ, chị không đọc lại và đều ký tên luôn. Chị chưa bao giờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất với Anh Nguyễn D A. Chị không hề biết việc Anh Nguyễn D A đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận nhà đất của chị để thế chấp vay tiền của Ngân hàng Đ.

Khi chị được Tòa án thông báo chị là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án Tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng Đ với bị đơn là Anh Nguyễn D A. Chị đã làm đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị và anh Duy Anh. Lý do chị yêu cầu hủy hợp đồng này là vì:

1. Đây không phải là việc chuyển nhượng thực tế. Giữa chị và Anh Nguyễn D A thực chất 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 chị và con trai là Đỗ Huy Thái vẫn quản lý sử dụng cho đến bây giờ. Anh Duy Anh chưa bao giờ có việc 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 đó giữa chị và Anh Nguyễn D A không hề có quan hệ họ hàng hay bạn bè gì với nhau.

Ngoài yêu cầu hủy hợp đồng trên, chị không có yêu cầu gì khác. Đối với việc chị vay nợ anh Duy Anh, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Anh Nguyễn D A vắng mặt mặc dù Tòa án tiến hành tống đạt nhiều lần.

* Tại bản tự khai, Anh Đỗ H T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bầy: Nguồn gốc nhà đất tại số 8, ngõ 11, phố Trường Lâm, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội là tài sản chung của bố mẹ anh. Khi bố mẹ anh ly hôn, bố anh đã đồng ý cho hai mẹ con anh nhà đất này. Nay nhà đất này cũng thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của anh chứ không chỉ là của một mình mẹ anh. Theo biên bản làm việc tại UBND phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội ngày 28/11/2014 đã kết luận: sau khi mẹ anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà có thực hiện các giao dịch mua bán, cầm cố, thế chấp vay ngân hàng phải được sự đồng ý của anh. Khi nào anh đủ 18 tuổi mà có nhu cầu đồng sở hữu trên giấy tờ nhà đất mẹ anh phải có trách nhiệm làm thủ tục cho anh. Ngày 11/6/2015,

mẹ anh có đưa anh sang phòng công chứng tại số 49, phố Văn Cao, quận Ba Đình, Long Biên, Hà Nội để ký vào giấy tờ gì đó. Đến nay anh mới biết đó là thỏa thuận liên quan đến việc anh đồng ý cho mẹ anh được toàn quyền sử dụng, sở hữu, chuyển nhượng, thế chấp đối với nhà đất trên. Thời điểm ký anh chưa đủ 18 tuổi nên chưa nhận thức được đầy đủ ý nghĩa nội dung trong văn bản này. Việc mẹ anh tự ý thỏa thuận với anh Duy Anh liên quan về vay tiền hay ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, anh không hề biết và cũng không được hưởng bất kỳ khoản lợi nhuận nào từ việc này. Đến nay anh không nhất trí với nội dung của văn bản thỏa thuận này. Anh cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ anh đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa mẹ anh với Anh Nguyễn D A. Ngoài ra anh không có yêu cầu và ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ, anh Hoàng V C trình bầy:

Ngày 27/8/2015, Ngân hàng Đ và Anh Nguyễn D A đã ký kết hợp đồng cho vay số 68/2015/HĐTD với nội dung như sau: Số tiền vay là 8.000.000.000 đồng; mục đích: Bù đắp cho vay mua nhà để ở, tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 186 -2, tờ bản đồ số 307 – 23 địa chỉ số 8, ngõ 11 phố Trường Lâm, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 496964 do UBND quận Long Biên cấp ngày 25/12/2014 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 9793/QĐ – UBND – 2386 đăng ký sang tên cho Anh Nguyễn D A tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Long Biên ngày 16/6/2015.

Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 308-27 địa chỉ tổ 3, khối 2b, thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm (nay là quận Long Biên, TP Hà nội theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10119030127, do UBND TP Hà Nội cấp ngày 29/9/2000, hồ sơ gốc số 19138.2000.5093.2000 chuyển nhượng cho Anh Nguyễn D A tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận Long Biên ngày 14/7/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Anh Nguyễn D A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tạm tính đến ngày 10/6/2018 anh Duy Anh còn nợ lại Ngân hàng số tiền: nợ gốc: 6.365.748.616 đồng, nợ lãi: 1.727.553.121 đồng, tổng cộng là 8.093.301.737 đồng. Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu Anh Nguyễn D A thanh toán cho Ngân hàng số tiền trên. Trường hợp Anh Nguyễn D A không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thanh toán nợ của Anh Nguyễn D A theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Ngày 12/6/2019, Ngân hàng đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Anh Nguyễn D A.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Chị Hoàng T L trong vụ án này. Ngân hàng không đồng ý vì việc hủy hợp đồng chuyển nhượng của chị L với anh Duy Anh là chưa có cơ sở và không đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng nhận thế chấp của anh Duy Anh khi có đủ các giấy tờ theo quy định và đã làm đúng thủ tục quy định của pháp luật. Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, vắng mặt đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH thương mại GMV mặc dù Tòa án tiến hành tống đạt nhiều lần.

Đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng L, Bà Ngô B H trình bầy: Bà giữ nguyên nội dung tại công văn số 180/2019/CV-CCLV ngày 31/7/2019 của Văn phòng công chứng L. Cụ thể: Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, công chứng viên đã tìm hiểu, yêu cầu công chứng và kiểm tra đối chiếu bản chính giấy tờ về nhân thân và các giấy tờ liên quan đến tài sản kèm theo, công chứng viên thấy đủ điều kiện công chứng và đã tiến hành lập dự thảo hợp đồng sau đó in hợp đồng cho các bên đọc, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng và tiến hành việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật và được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng L. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên có giấy tờ tùy thân và địa chỉ như đã nêu ở trong hợp đồng, đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, văn phòng không nhận được bất cứ bản cam kết nào của Chị Hoàng T L thỏa thuận với Công ty TNHH thương mại GMV do ông Nguyễn Duy Anh làm đại diện. Căn cứ vào các giấy tờ và sự thỏa thuận của hai bên như đã nêu trong hợp đồng, văn phòng không có sự vi phạm pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà văn phòng đã chứng nhận là hoàn toàn hợp pháp. Nay các bên xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đã tham gia giao dịch.

Tại phiên tòa, Chị Hoàng T L, Ông Hoàng G Đ đại diện ủy quyền của Chị Hoàng T L giữ nguyên các lời khai tại Tòa án và có yêu cầu xin bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng do vô hiệu. Đề nghị Tòa án buộc Anh Nguyễn D A phải hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số bìa BX 496964, Số vào sổ cấp GCN: 9793/QĐ-UBND-2386 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/2014 đối với thửa đất 186-2, tờ bản đồ số 307-23 tại địa chỉ số 8, ngõ 11, Trường Lâm, phường Đức Giang, quận Long Biên đứng tên bà Hoàng Thị Loan. Trong trường hợp Anh Nguyễn D A không trả lại bản chính "Giấy chứng nhận" thì chị Hoàng Thị Loan được làm các thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các cá nhân, tổ chức có liên quan để xin cấp lại bản chính "Giấy chứng nhận". Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là trả cho nhau những gì đã nhận, nhà đất chị L vẫn đang quản lý sử dụng thì không cần anh Duy Anh phải bàn giao lại. Còn đối với khoản tiền 350.000.000 đồng thì chị L chưa hề nhận vì hợp đồng đó là không có thật nhằm che giấu một giao dịch vay tiền giữa hai bên. Anh Chiển với tư cách là đại diện ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên lời trình bầy tại Tòa.

Bà Ngô B H, đại diện ủy quyền của văn phòng công chứng trình bầy: Bà giữ nguyên nội dung tại công văn số 180 của Văn phòng công chứng L đã gửi Tòa án. Về việc văn bản thỏa thuận giữa chị L và anh Thái ngày 11/6/2015 được ký sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị L và anh Duy Anh, bà không có ý kiến gì về việc này. Bà đề nghị giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng do khi ký kết các bên hoàn toàn tự nguyện.

Anh Nguyễn D A, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH thương mại GMV vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chị Hoàng T L trình bầy: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Loan về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bà Hoàng Thị Loan và ông Nguyễn Duy Anh đã lập ngày 05/6/2015, hợp đồng này được Công chứng viên Nguyễn Minh Khánh – Văn phòng công chứng L chứng nhận theo số công chứng 807.2015/HĐ-CN là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005); vô hiệu do giả tạo che dấu giao dịch khác (Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005); vô hiệu do người chưa thành niên thực hiện (Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2005). Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Duy Anh phải hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BX 496964, Số vào sổ cấp GCN: 9793/QĐ-UBND-2386 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/2014 đối với thửa đất 186-2, tờ bản đồ số 307-23 tại địa chỉ số 8, ngõ 11, Trường Lâm, phường Đức Giang, quận Long Biên đứng tên Chị Hoàng T L. Trong trường hợp Anh Nguyễn D A không trả lại bản chính Giấy chứng nhận

trên thì Chị Hoàng T L được làm các thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các cá nhân, tổ chức có liên quan để xin cấp lại bản chính Giấy chứng nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DSST ngày 06/11/2019 của Toà án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã quyết định:

- Căn cứ Điều 122, Điều 127, điều 128, Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 141, Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005

- Căn cứ khoản 3 điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Hoàng T L đối với Anh Nguyễn D A 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. 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 186-2, tờ bản đồ số 307-23 tại địa chỉ Số 8, ngõ 11, Trường Lâm, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội có số công chứng 807.2015/HĐ-CN ngày 05/6/2015 lập tại Văn phòng công chứng L giữa bên chuyển nhượng Chị Hoàng T L đối với Anh Nguyễn D A vô hiệu.

3. Chị Hoàng T L 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 số 186-2 tờ bản đồ số 307-23 tại địa chỉ Số 8, ngõ 11, Trường Lâm, Đức Giang, Long Biên, HN; Cụ thể , tại Mục 3 – Thay đổi về chủ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BX 496964, số vào sổ cấp GCN 9793/QĐ- UBND -2386 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/2014 từ Anh Nguyễn D A sang tên chủ sở hữu, sử dụng là Chị Hoàng T L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm Văn phòng công chứng L – Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai như đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Bị đơn đã được niêm yết công khai quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời khai tại cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh Duy Anh có vi phạm pháp luật, nên khi xét xử sơ thẩm HĐXX sơ thẩm đã xác định Hợp đồng vô hiệu và có xác định lỗi của văn phòng công chứng, công chứng viên có lỗi trong

việc công chứng hai hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng bị hạn chế quyền sử dụng, sở hữu, nhưng công chứng viên không làm rõ việc này, mà sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng mới tiếp tục công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa chị L và anh Thái, nhưng lại không sửa đổi bổ sung đối với Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ký trước đó. Đối với hợp đồng ủy quyền, khi làm ủy quyền anh Thái chưa đủ 18 tuổi, nhưng Văn phòng công chứng vẫn công chứng vào Hợp đồng này. Nên đề nghị HĐXX xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

Người kháng cáo là Văn phòng công chứng L trình bày: Văn phòng công chứng L giữ nguyên kháng cáo của bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm xác định Văn phòng công chứng có lỗi trong việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên khi các đương sự đến Văn phòng công chứng L đã có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, yêu cầu Văn phòng công chứng công chứng Hợp đồng và tự chịu trách nhiệm với việc ký kết hợp đồng nên Văn bản công chứng đó hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung kháng cáo: Xét HĐCN QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 807.2015 ngày 5/6/2015 lập tại VPCC Lạc Việt, TP Hà Nội giữa chị L và anh Duy Anh:

+ Về hình thức: hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng theo đúng quy định tại Điều 401 BLDS năm 2005.

+ Về chủ thể ký kết hợp đồng: QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 43m^2 tại thửa số 186-2, TBĐ số 307-23, địa chỉ số 8, ngõ 11, phố Trường Lâm, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội theo GCN QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 496964 do UBND quận Long Biên cấp ngày 25/12/2014 mang tên chị L. Tại mục 6 giấy chứng nhận QSDĐ có ghi *thửa đất có nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất theo BB ngày 28/11/2014 của UBND phường Đức Giang.* Nội dung biên bản này có ghi rõ *sau khi chị L được cấp GCN QSDĐ mà có thực hiện các giao dịch mua bán, cầm cố, thế chấp vay ngân hàng phải được sự đồng ý của cháu Đỗ Huy Thái – con trai của anh Chúc và chị L*. Tại HĐCN chỉ có chữ ký của chị L. Sau ngày ký HĐ, ngày 11/6/2015, cũng tại VPCC Lạc Việt, chị L và Anh Đỗ H T mới lập văn bản thỏa thuận với nội dung anh Thái đồng ý để chị L toàn quyền định đoạt đối với nhà đất nêu trên. Việc lập văn bản này không nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của anh Thái. Mặt khác, do tại thời điểm xác lập văn bản, anh Thái (SN 3/8/1998) chưa đủ

18 tuổi nên cần có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật của anh Thái là chị L, anh Chúc (bố đẻ anh Thái). Tuy nhiên, văn bản này không có chữ ký của anh Chúc, đồng thời việc chị L xác lập giao dịch liên quan đến tài sản đối với anh Thái cũng là vi phạm quy định về phạm vi đại diện theo quy định tại khoản 5 Điều 144 BLDS năm 2005 (*Người đại diện không được xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự với chính mình hoặc với người thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*). Do đó, HĐCN giữa chị L và anh Duy Anh không đảm bảo điều kiện về chủ thể của giao dịch dân sự và không đúng phạm vi đại diện quy định tại Điều 122, 144 BLDS năm 2005.

+ Về nội dung và quá trình ký kết hợp đồng:

- Theo lời khai và tài liệu chị L giao nộp thì trước khi ký HĐCN ngày 5/6/2015, ngày 3/6/2015, giữa chị L và Công ty TNHH thương mại GMV do anh Duy Anh làm đại diện có ký Bản cam kết về việc chuyển nhượng QSDĐ có kỳ hạn với nội dung để chị L được vay số tiền 350 triệu đồng và đảm bảo việc trả nợ thì chị L chuyển nhượng nhà đất nêu trên và đồng ý để công ty giấc mơ Việt làm tài sản vay vốn ngân hàng. HĐ này không mang tính chất chuyển nhượng lâu dài mà chỉ thạm thời từ 3 đến 5 năm. Tại bản cam kết này, hai bên còn thỏa thuận cụ thể về số tiền vay, lãi suất, lãi phạt quá hạn, việc điều chỉnh lãi suất, việc trả lãi và cam kết của các bên. Sau khi lập bản cam kết này để làm tin thì chị L và anh Duy Anh mới ký HĐCN QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 807 ngày 5/6/2015.
- Về giá chuyển nhượng: tại hợp đồng chuyển nhượng, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 350 triệu đồng, đúng với số tiền hai bên thỏa thuận tại bản cam kết ngày 3/6/2015. Giá này thấp hơn rất nhiều so với giá trị nhà đất được phía ngân hàng định giá tại thời điểm nhận thế chấp là 2.233.000.000 đồng. Giữa chị L và anh Duy Anh không có quan hệ họ hàng thân thích. Do đó, giá chuyển nhượng trong HĐ quá nhỏ so với giá trị thực tế của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng là điều bất hợp lý.
- Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hai bên không thực hiện việc bàn giao nhà đất; chị L và anh Thái vẫn quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay; theo chị L khai chị cũng chưa nhận được bất cứ khoản tiền nào từ anh Duy Anh.

Từ những phân tích trên cho thấy, HĐCN số công chứng 807.2015 ngày 5/6/2015 được lập nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa chị L và anh Duy Anh. Việc giao kết hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật (về chủ thể giao kết hợp đồng). Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố HĐCN nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

Về lỗi dẫn đến HĐ vô hiệu: tại GCN QSDĐ có ghi rõ nhà đất trên có ghi *thửa đất có nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất theo BB ngày 28/11/2014 của UBND phường Đức Giang* nhưng VPCC Lạc Việt không kiểm tra đầy đủ hồ sơ vẫn tiến hành công chứng hợp đồng khi không có sự tham gia, đồng ý của anh Thái. Anh Duy Anh và chị L không trung thực khi giao kết hợp đồng. Do đó, Tòa án xác định anh Duy Anh, chị L và VPCC Lạc Việt đều

có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Kháng cáo của VPCC Lạc Việt là không có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do HĐ vô hiệu nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Giao dịch chuyển nhượng là giả tạo nên không có thiệt hại vật chất thực tế xảy ra. Tuy nhiên, do nhà đất nêu trên hiện đang là tài sản bảo đảm cho khoản vay giữa anh Duy Anh và ngân hàng. Tại thời điểm ký HĐTC, anh Duy Anh đã được cấp GCN QSDĐ đối với tài sản thế chấp. HĐTC được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên HĐ thế chấp có hiệu lực, ngân hàng được là người thứ ba ngay tình nên quyền lợi của ngân hàng được pháp luật bảo vệ. Do đó, nếu sau này phát sinh thiệt hại vật chất thực tế liên quan đến HĐCN nhà đất giữa chị L và anh Duy Anh (anh Duy Anh không trả được nợ, nhà đất trên được phát mại để thi hành án), chị L có quyền khởi kiện đối với anh Duy Anh bằng một vụ kiện dân sự khác để yêu cầu anh Duy Anh thanh toán lại giá trị nhà đất đã chuyển nhượng. Nay Tòa án sơ thẩm tuyên chị L *có quyền liên hệ cơ quan NN có thẩm quyền để điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản là nhà đất tại thửa số 186 -2, TBĐ số 307-23 tại số 8, ngõ 11 Trường Lâm, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội, cụ thể, tại mục 3 – thay đổi về chủ trong GCN QSH nhà ở và QSDĐ ở số BX 496964 do UBND quận Long Biên cấp ngày 25/12/2014 từ anh Duy Anh sang tên chủ sở hữu, sử dụng là chị L* trong khi nhà đất này đang là tài sản bảo đảm cho khoản vay của anh Duy Anh đối với ngân hàng sẽ gây khó khăn cho quá trình thi hành án và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ngân hàng cũng như chị L. Nếu sửa án sơ thẩm về nội dung này sẽ không đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử và làm mất quyền kháng cáo của đương sự. Do đó, mặc dù ngân hàng không có yêu cầu độc lập và không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nhưng cần thiết phải hủy án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của các bên và đảm bảo việc thi hành án trên thực tế.

Từ những phân tích trên, kiểm sát viên đề nghị hội đồng xét xử: căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của TAND quận Long Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Văn phòng công chứng L nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Bị đơn ông Nguyễn Duy Anh, người liên quan là Công ty TNHH thương mại GMV đã được niêm yết công khai quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt nên căn cứ và khoản 2 Điều 296 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Văn phòng công chứng L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nên Hội đồng xét xử xét các nội dung sau:

[1]. Về nội dung:

Ngày 02/4/2018, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý hồ sơ dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Đ đối với Anh Nguyễn D A.

Ngày 11/3/2019, Chị Hoàng T L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị L và Anh Nguyễn D A được lập tại Văn phòng công chứng L ngày 05/6/2015 do vô hiệu.

Ngày 02/5/2019, bà Hoàng Thị Sinh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Đ đối với Anh Nguyễn D A.

Sau đó, Ngân hàng thương mại cổ phần đại chúng Việt Nam đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bà Hoàng Thị Sinh có đơn xin rút yêu cầu độc lập.

Ngày 12/6/2019, Tòa án nhân dân quận Long Biên đã ra quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Hoàng Thị Sinh. Do chị L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên Tòa án đã ra thông báo về việc thay đổi tư cách người tham gia tố tụng như sau: Chị Hoàng T L là nguyên đơn, Anh Nguyễn D A là bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Đ, Công ty TNHH thương mại GMV, Văn phòng công chứng L, anh Đỗ Duy Thái.

Nguyên đơn Chị Hoàng T L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do vô hiệu:

Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Nguyễn Duy Anh và Chị Hoàng T L.

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 807.2015 được lập tại Văn phòng công chứng L, TP Hà Nội ngày 05/6/2015 đã tuân thủ theo đúng quy định tại điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung, bà Hoàng Thị Loan đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 186-2, tờ bản đố số 307-23 và toàn bộ nhà ở tại địa chỉ số 8, ngõ 11 Trường Lâm, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 496964 mang tên bà Hoàng Thị Loan.

Xét chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng: Tại mục 6, ghi chú của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi: "*thửa đất có nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tài sản gắn liền với đất theo biên bản ngày 28/11/2014 của UBND phường Đức Giang"*. Tại điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng cũng ghi chú rõ:

Thửa đất có nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo biên bản ngày 28/11/2014 của UBND phường Đức Giang.

Theo nội dung Biên bản ngày 28/11/2014 của UBND phường Đức Giang có ghi: *"Sau khi chị L được cấp GCNQSD đất mà có thực hiện các giao dịch, mua, bán, cầm cố, thế chấp, vay Ngân hàng phải được sự đồng ý của cháu Đỗ Huy Thái con trai của anh Chúc và chị L"*.

Ngày 05/6/2015, chị L và anh Duy Anh đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên tại Văn phòng công chứng L. Ngày 11/6/2015, anh Thái ký văn bản thỏa thuận để chị L được toàn quyền sử dụng, sở hữu, chuyển nhượng, thế chấp ủy quyền đối với toàn bộ thửa đất và nhà ở tại địa chỉ theo GCNQSD đất và quyền sử hữu nhà ở. Như vậy tại thời điểm ngày 05/6/2015, khi các bên xác lập hợp đồng không có ý kiến của anh Thái. Do đó, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, chị L chưa có đủ thẩm quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng trong đó không có sự đồng ý của anh Thái là vi phạm pháp luật, xâm hại đến quyền và lợi ích của công dân. Điều này trái với quy định có hiệu lực của một giao dịch dân sự được quy định tại điều 122 BLDS năm 2005.

Mặt khác xét văn bản thỏa thuận giữa Chị Hoàng T L và Anh Đỗ H T lập ngày 11/6/2015 theo số Công chứng 880.2015/VBTT tại Văn phòng công chứng L: Anh Đỗ H T sinh ngày 03/8/1998. Tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận, Anh Đỗ H T chưa đủ 17 tuổi, là người chưa thành niên. Theo quy định tại điều 20 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

1. Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có tài sản riêng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì có thể tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà không cần phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"

Việc xác lập giao dịch dân sự theo nội dung thỏa thuận trong văn bản này không nhằm mục đích bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của anh Thái. Do đó theo quy định khi ký kết văn phải này phải được người đại diện theo pháp luật của người chưa thành niên đồng ý. Anh Đỗ Văn Chúc và Chị Hoàng T L là bố mẹ đẻ của anh Thái nên anh Chúc và chị L là người đại diện theo pháp luật của anh Thái. Trong văn bản thỏa thuận trên, không có sự tham gia của anh Chúc, do đó chị L tham gia ký kết trong văn bản này ngoài tư cách là một bên tham gia giao dịch còn với tư cách là người đại diện theo pháp luật của anh Thái. Tại Tòa án, anh Thái trình bầy không được nhận bất kỳ lợi ích vật chất nào từ việc ký văn bản này. Bản thân chị L cũng

thừa nhận việc vay nợ anh Duy Anh là phục vụ mục đích kinh doanh của chị không phục vụ cho việc chăm sóc anh Thái. Như vậy, nội dung trong văn bản thỏa thuận này không vì lợi ích của anh Thái. Văn bản thỏa thuận này đã vi phạm điều 139, điều 144 BLDS năm 2005. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận nội dung của văn bản thỏa thuận trên.

Xét về việc thực hiện hợp đồng: Mặc dù hợp đồng công chứng đã được ký kết nhưng giữa chị L và anh Duy Anh 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. Thực tế chị L vẫn quản lý sử dụng tài sản là nhà đất được thể hiện trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất nói trên.

Xem xét bản cam kết về việc chuyển quyền sử dụng đất có thời hạn ngày 03/6/2015 thấy rằng: Bản cam kết có nội dung: Công ty TNHH thương mại GMV sẽ cho chị L vay khoản tiền 350.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, chị L chuyển nhượng nhà đất trong thời hạn 3 đến 5 năm. Bản cam kết có chữ ký của Anh Nguyễn D A với tư cách là đại diện Công ty TNHH thương mại GMV, có đóng dấu của Công ty và do chị L lưu giữ. Tuy nhiên theo các tài liệu thu thập được có trong vụ án thì Công ty TNHH thương mại, dịch vụ và truyền thông Giấc mơ Việt từ trước đến nay không có thành viên nào là Nguyễn Duy Anh. Mặt khác về điều khoản giá chuyển nhượng tại điều 2 của Hợp đồng đã ghi là 350.000.000 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 Nguyễn D A ngày 27/8/2015, Ngân hàng xác định giá trị tài sản thế chấp là 2.233.000.000 đồng. Chị L không có quan hệ họ hàng thân thích với anh Duy Anh. Do đó giá chuyển nhượng trong hợp đồng chênh lệch quá lớn với giá trị thực tế của thửa đất là việc hoàn toàn không hợp lý. Điều này chứng tỏ giá 350.000.000đ là giá không có thật.

Vì vậy xác định bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn ngày 03/6/2015 đã chứng tỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 807.2015 ngày 05/6/2015 tại Văn phòng công chứng L là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của Chị Hoàng T L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

* Việc xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: do giao dịch chuyển nhượng là giả tạo nên không có hậu quả xảy ra về vật chất. Đối với giao dịch vay tiền, trường hợp Anh Nguyễn D A đã chuyển tiền cho chị L vay theo thỏa thuận giữa hai bên thì anh Duy Anh có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để đòi lại số tiền đã chuyển cho chị L.

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 chị L và đăng ký biến động sang tên cho Anh Nguyễn D A. Chị L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại tên chủ sở hữu, sử dụng nhà đất là Chị Hoàng T L vào giấy chứng nhận.

Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của Anh Nguyễn D A, Chị Hoàng T L và Văn phòng công chứng L là có căn cứ. Văn phòng công chứng L đã không thẩm định kiểm tra hồ sơ đầy đủ, tiến hành thủ tục công chứng khi các bên chưa đủ điều kiện giao kết hợp đồng. Anh Duy Anh và chị L 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 Nguyễn D A cũng không có thiệt hại xảy ra. Phía chị L, anh Thái vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất vì vậy HĐXX phúc thẩm xác định giữa các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng, không ai phải bồi thường thiệt hại cho ai. Hiện nay Anh Nguyễn D A đã đi khỏi nơi cư trú. Ngân hàng đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng với Anh Nguyễn D A. Tòa án nhân dân quận Long Biên đã ra quyết định đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Sinh HĐXX phúc thẩm cũng không xem xét hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng và anh Duy Anh.

[2]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của Văn phòng công chứng L không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, Điều 127, điều 128, Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 141, Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DSST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Hoàng T L đối với Anh Nguyễn D A 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. 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 186-2, tờ bản đồ số 307-23 tại địa chỉ Số 8, ngõ 11, Trường Lâm, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội có số công chứng 807.2015/HĐ-CN ngày 05/6/2015 lập tại Văn phòng công chứng L giữa bên chuyển nhượng Chị Hoàng T L đối với Anh Nguyễn D A vô hiệu.

3. Chị Hoàng T L được quyền 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 số 186-2 tờ bản đồ số 307-23 tại địa chỉ Số 8, ngõ 11, Trường Lâm, Đức Giang, Long Biên, HN; Cụ thể , tại Mục 3 – Thay đổi về chủ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BX 496964, số vào sổ cấp GCN 9793/QĐ- UBND - 2386 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/2014 từ Anh Nguyễn D A sang tên chủ sở hữu, sử dụng là Chị Hoàng T L.

4. Về án phí: Anh Nguyễn D A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Chị Hoàng T L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị đã nộp theo biên lai số 1513 ngày 16/4/2019 tại Chi cục thi hành án quận Long Biên.

Văn phòng công chứng L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Văn phòng công chứng L đã nộp theo biên lai số 0015715 ngày 27/11/2019 tại Chi cục thi hành án quận Long Biên.

5. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đặng Mạnh Cẩm Yến