

Bản án số: 236/2023/DS-PT
Ngày 22 tháng 5 năm 2023
V/v “Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy
giấy chứng nhận QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phùng Hải Hiệp;

Các Thẩm phán: Ông Điều Văn Hằng;

Ông Nguyễn Phan Nam.

- Thư ký phiên toà: Bà Triệu Hương Thùy - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Quang Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4997/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Lô X, Phường Đ, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Ngô Xuân P, sinh năm 1976; trú tại: số 10 chùa M, phường N, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đại P1 và Lê Thị M, thuộc Văn phòng luật sư K, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Đạt C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 09 Q, Phường N, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy B - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư P, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân Thành phố T; Địa chỉ: Đại lộ N, phường H, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Huy T1 - Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H - Phó chủ tịch. Vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân Phường Đ, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; Địa chỉ: Phường Đ, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T2 - Chủ tịch UBND Phường Đ. Vắng mặt.

3.3. Văn phòng Công chứng T, tỉnh Thanh Hóa; Địa chỉ: Số 49 HT, phường B, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị H1 - Trưởng Văn phòng Công chứng T. Vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 26/68 LT, Phường Đ, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và người đại diện theo ủy quyền của ông T (ông Lại Minh H3) trình bày:

Thông qua giới thiệu, Hoàng Đạt C làm thân với ông và nhận làm anh em kết nghĩa. Sau một thời gian đi lại, thấy ông thiếu vốn chi trả lương cho công nhân, C đề nghị giúp đỡ, cho ông vay tiền số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Tiếp đó, ông đề nghị C cho vay thêm 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để kinh doanh, C đồng ý nhưng nói chỉ đưa thêm 400.000.000 VNĐ (Bốn trăm triệu đồng), còn 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) còn lại là tiền lãi. Như vậy, tổng số tiền thực tế ông đã vay của Hoàng Đạt C là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), lãi suất C yêu cầu là 99.000.000 đồng/tháng.

C lấy lý do vì ông vay số tiền lớn nên phải có tài sản để làm tin cho C, do đó, C yêu cầu ông ký giấy tờ công chứng bảo đảm. Do đang cần tiền gấp nên ông đã đồng ý ký vào các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) do C soạn sẵn tại một quán cafe, không có Công chứng viên xuất hiện để giải thích nội dung. C giải thích rằng, ký hợp đồng này để bảo đảm cho việc trả nợ, khi nào ông trả hết nợ sẽ hủy bỏ hợp đồng và trả lại sổ đỏ cho ông. Sau đó, C tự mang hợp đồng ông đã ký đi công chứng và ông nhận được một bản Hợp đồng có số công chứng 2437 quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T.

Sau khi giấy tờ đã ký xong, không hiểu vì sao, mặc dù ông mới vay được một thời gian nhưng C liên tục đòi tiền, khi ông chưa trả được C lại bắt ông phải ký các Giấy vay tiền mới (với thời gian vay và thời gian trả cùng một lúc). Mặc

dù vô lý nhưng do C giải thích đây là tiền lãi và cũng vì đã trót giao giấy tờ nhà đất của mình cho C giữ nên ông đành phải ký nhận nợ theo yêu cầu của C.

Đến ngày 29/10/2021, ông đã đạt được thỏa thuận thống nhất với Hoàng Đạt C và hai bên đã ký xác nhận tất toán, chấm dứt tất cả các văn bản như Biên bản giao nhận tiền, giấy vay tiền và giấy mượn nhà mà hai bên đã ký trước ngày 29/10/2021 (do ông không thể nhớ hết được các giấy tờ đã bị C ép ký nên không thể lập văn bản tất toán cho từng loại).

Như vậy, tính đến ngày 29/10/2021, ông đã hoàn thành thỏa thuận ban đầu với C và hai bên đã thống nhất tất toán nhưng ông lại nhận được thông tin là C đã sử dụng bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2437 quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T để làm thủ tục sang tên và C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 650131, vào sổ cấp GCN số CH 12285/11656/QĐ-UBND, ngày 23/12/2019. Hiện nay, C đã nhận đặt cọc và chuẩn bị bán cho người khác.

Ông khẳng định Hoàng Đạt C đã làm trái thỏa thuận ban đầu của hai bên, ông không hề đồng ý cho C sang tên sổ đỏ của ông. Hai bên chỉ thỏa thuận ký hợp đồng công chứng để làm tin, đảm bảo vay tiền. Về mặt pháp lý, bản chất này là một hợp đồng thế chấp, C đã lợi dụng tình trạng khó khăn của ông ký hợp đồng chuyển nhượng, còn ông thì không đủ tinh táo để thấy được mưu đồ sang tên sổ đỏ của C. Nay ông làm đơn khởi đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu sau:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019, số công chứng 2437 quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch thật sự là giao dịch vay mượn tiền.

2. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 650131, vào sổ cấp GCN số CH 12285/11656/QĐ-92 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp cho ông Hoàng Đạt C ngày 23/12/2019 do Giấy chứng nhận này được cấp dựa trên một giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

3. Khôi phục lại hiệu lực pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 087912 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 06/03/2018 cho ông Nguyễn Duy T.

Tài liệu, chứng kèm theo đơn khởi kiện gồm có: Bản sao chứng thực CMND của ông Nguyễn Duy T; Bản sao chứng thực sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Duy T; Bản sao chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2019, số công chứng 2437 quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T; Bản gốc Giấy vay tiền 20/02/2020; Bản gốc Giấy vay tiền 11/04/2020 và Bản gốc Giấy vay tiền 08/06/2020.

Tại bản tự khai, và các tài liệu trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Đạt C trình bày:

Thứ nhất, ông không đồng ý với tất cả các nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Duy T trong vụ án này, vì:

- Nội dung yêu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/11/2019, số công chứng 2437 quyền số 5, TP/CC-SCCHĐGD của Văn phòng công chứng Thanh Hoá là được hai bên mua bán hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc và không che dấu giao dịch khác. Tại hợp đồng Công chứng vợ chồng ông T cam kết đã đọc và hiểu rõ toàn bộ nội dung của hợp đồng, nay ông T cho đây là hợp đồng nhằm che dấu giao dịch vay mượn tiền là không có căn cứ, thể hiện sự tráo trở và vô ơn của ông T. Đối với những Giấy vay tiền các ngày 08/06/2020, 11/04/2020 và 20/02/2020 do ông T cung cấp, là những tài liệu ông đang khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T trả nợ cho ông tại Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá nhưng chưa được TAND thành phố Thanh Hoá giải quyết.

- Nội dung huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 650131, vào sổ cấp GCN số CH 12285/11656/QĐUBND do UBND TP Thanh Hoá cấp cho ông ngày 23/12/2019 và khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 087912 do UBND TP Thanh Hoá cấp ngày 06/03/2018 mang tên ông Nguyễn Duy T là không có căn cứ. Như trên ông đã khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông T là hoàn toàn hợp pháp, thủ tục sang tên đúng quy định pháp luật về đất đai. Do đó, ông không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Duy T.

Thứ hai, ông cho rằng, ông Nguyễn Duy T cùng với ông Nguyễn Trọng H2: CMND số: 172285943 do Công an Thanh Hoá cấp ngày 19/5/2009, Địa chỉ: 26/68 LT, Phường Đ, TP Thanh Hoá, và ông Nguyễn Hữu G (Luật sư tỉnh Thanh Hoá); CCCD số 038085004*** do Cục Cảnh sát cấp; Địa chỉ: Phường Đ, thành phố Thanh Hoá đã cố tình cấu kết để lợi dụng lòng tin của ông để ông bán căn nhà sau khi mua lại được nhà đã quay lại đe dọa đến sức khỏe và xúc phạm danh dự nhân phẩm ông và gia đình. Sự việc ông đã có đơn trình báo đến cơ quan công an có thẩm quyền. Nội dung cụ thể như sau:

1. Cuối năm 2019, ông Nguyễn Duy T cần tiền làm ăn nên có thông tin bán nhà và đất tại Lô 06, MBQH 90/UB-CN, Phường Đ, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CL 087912 do UBND thành phố Thanh Hoá cấp ngày 06/03/2018, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 67, diện tích là 107,3m², đất ở đô thị. Qua quen biết bạn bè giới thiệu, ông T đã đề nghị ông có mua thửa đất và nhà trên. Hai bên thoả thuận thống nhất giá mua bán chuyển nhượng đối với nhà và đất nêu trên là 1.100.000.000 đồng. Quá trình mua bán chuyển nhượng hai bên hoàn toàn tự nguyện và thống nhất thanh toán như sau: Trước khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng QSD đất, hai bên thống nhất đặt cọc mua bán số tiền là 600.000.000 đồng, sau khi sang tên sổ đỏ cho ông thì ông thanh toán hết số tiền theo giá trị mua bán chuyển nhượng như trên.

Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ngày 23/12/2019 ông được UBND thành phố Thanh Hoá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 650131, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 12285/11656/QĐ-UBND mang tên ông Hoàng Đạt C. Ngày 29/12/2019 sau khi sổ đỏ đăng ký tên ông, ông thanh toán tiếp số tiền còn lại là 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Duy T tại Ngân hàng ACB, đường Phan Chu Trinh, thành phố Thanh Hoá. Hai bên thống nhất viết giấy nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng và huỷ giấy đặt cọc trước đây để làm căn cứ cho các bên thực hiện.

- Sau khi bán nhà và đất, lúc này ông Nguyễn Duy T chưa tìm được chỗ ở mới nên có đặt vấn đề xin ông mượn nhà ở khoảng 01 (một) năm chờ tìm được nhà mới. Do ông không có nhu cầu ở nên đã đồng ý cho gia đình ông Nguyễn Duy T mượn nhà ở 01 năm. Ngày 29/12/2019, ông và ông T lập hợp đồng mượn nhà với thời hạn 01 năm, thời hạn tính từ ngày 29/12/2019. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn mượn nhà, ông đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Duy T dọn hết đồ dùng gia đình đi để trả nhà và đất cho ông để ông cho người khác thuê nhưng ông T cố tình không trả.

2. Do quen biết và cần tiền giải quyết việc gia đình, ông Nguyễn Duy T và bà Phạm Thị Q (vợ ông T) còn vay nhiều lần tiền của ông, cụ thể như sau:

- Ngày 20/02/2020, vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm đến ngày 20/02/2021 trả và lãi suất hai bên thoả thuận là 3%/tháng.

- Ngày 11/4/2020, vay số tiền 400.000.000 đồng, hạn vay 01 năm đến ngày 11/04/2021 trả và lãi suất hai bên thoả thuận là 3%/tháng.

- Ngày 08/6/2020, vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm đến ngày 08/6/2021 trả và lãi suất hai bên thoả thuận là 1%/tháng.

- Ngày 11/9/2020, vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng đến ngày 11/3/2021 trả và lãi suất hai bên thoả thuận là 3%/tháng.

Tổng số tiền vợ chồng ông T bà Q vay ông là 1.300.000.000 đồng đến nay đều đã quá thời hạn trả nợ. Mặc dù nhiều lần ông yêu cầu họ trả tiền gốc và lãi đúng như thoả thuận tại các giấy vay tiền như trên nhưng ông T cố tình không trả. Do hành vi cố tình không dọn đồ đạc ra khỏi nhà và không trả tiền vay cho ông nên ông đã làm đơn gửi Toà án nhân dân thành phố Thanh Hoá khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T phải dọn đồ đạc ra khỏi nhà tại Lô 06, MBQH 90/UB-CN, Phường Đ, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá và trả tiền vay cho ông.

3. Vụ án đang trong quá trình được Toà án nhân dân thành phố Thanh Hoá xem xét giải quyết thì đầu tháng 08/2021 có ông Nguyễn Hữu G gọi điện cho ông tự giới thiệu là luật sư Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hoá đại diện cho ông Nguyễn Duy T hẹn gặp ông trao đổi giải quyết nội dung vụ án ông đang khởi kiện tại tòa án. Ông G nhiều lần nói và hứa đứng ra với tư cách được ông T uỷ quyền để làm việc và xin ông xem xét được mua lại ngôi nhà ông T đã bán cho ông và sẽ tìm người mua giúp ông. Ông G xin ông mua lại căn nhà giá là

2.000.000.000 đồng, do khi ông mua nhà ông T bán giá 1.100.000.000 đồng thì ông cũng bán lại giá hợp lý trở lại cho gia đình ông T.

Sau khi các bên thống nhất và đồng ý mua bán căn nhà thì ông G giới thiệu ông Nguyễn Trọng H2 đến mua căn nhà của ông đang cho ông T mượn. Ông H2 nói là mua lại của ông T với giá là 3.700.000.000 đồng. Ông có bảo sao giá cao thế, ông chỉ bán lại cho ông T với giá là 2.000.000.000 đồng, ông H2 nói là kệ ông với ông T, chúng tôi tự thoả thuận giá với nhau anh không cần quan tâm, việc anh chỉ cần quan tâm là bán bao nhiêu sẽ nhận được bấy nhiêu tiền, tôi sẽ có trách nhiệm thanh toán cho anh đúng với giá anh đã bán cho anh T là 2.000.000.000 đồng và anh thực hiện các thủ tục bán cho tôi theo quy định pháp luật. Ông nghĩ, lúc này căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng và ông đang bị nợ xấu do hành vi xâm phạm chỗ ở của ông T nên ông cũng muốn giải quyết nhanh và đồng ý bán cho ông H2 như ông H2 nói. Ông cũng đã trao đổi toàn bộ nội dung sự việc xảy ra giữa ông với ông T là ông T đang cố tình không dọn đồ ra khỏi nhà của ông nếu gia đình anh mua thì giải quyết với ông T như thế nào. Ông H2 khẳng định việc này ông đã biết và các ông tự thoả thuận với nhau, vợ chồng ông đồng ý để gia đình ông T tiếp tục ở đó, anh không phải quan tâm. Ông tin tưởng ông G và ông H2 nên đã đồng ý theo phương án của họ và thoả thuận bán căn nhà với giá là 3.700.000.000 đồng.

Ngày 29/10/2021, ông và ông G, ông H2 đã thống nhất ký văn bản thoả thuận việc mua bán và thanh toán tiền, theo đó ông H2 chuyển trực tiếp cho ông số tiền là 2.000.000.000 đồng vào Ngân hàng trả nợ và số còn lại số tiền 1.700.000.000 đồng ông H2 tự thanh toán cho ông T, đồng thời vợ chồng ông H2 cam kết cho gia đình ông T tiếp tục mượn nhà ở. Sau khi thanh toán cho Ngân hàng thì sổ đỏ được giải chấp, ông hoàn tất ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng ngôi nhà và đất tại Lô 06, MBQH 90/UB-CN, Phường Đ, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá sang cho vợ chồng ông H2 đúng như các bên đã thoả thuận thống nhất giải quyết vụ việc.

Tuy nhiên, sau khi mua được nhà như đã thoả thuận, ông H2 và ông G lại cho ông T nhiều lần đe dọa đến sức khoẻ và xúc phạm danh dự nhân phẩm của gia đình ông, nhiều lần nhắn tin xúc phạm ông, thuê xã hội đen gọi điện đe dọa ông làm cho ông và gia đình hoang mang lo sợ. Toàn bộ sự việc ông đã báo cơ quan công an có thẩm quyền để giải quyết. Do đó, ông không đồng ý các nội dung như đơn khởi kiện của ông Nguyễn Duy T, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Tại văn bản số 362/UBND-ĐCXD ngày 20/5/2022 của UBND Phường Đ, thể hiện:*

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2437 quyền 05.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Thanh Hoá chứng thực ngày 22/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy T và ông Hoàng Đạt C, UBND Phường Đ thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy T và ông Hoàng Đạt C, đủ điều kiện về hồ sơ và đề nghị UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt C

tại lô 06 MBQH 90, Phường Đ theo quy định của Pháp luật. Ngày 10/12/2019, UBND Phường Đ thẩm tra và đề nghị UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt C tại lô 06 MBQH 90, Phường Đ.

Từ những căn cứ nêu trên, những vấn đề cụ thể ông Nguyễn Duy T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá giải quyết theo nội dung Thông báo thụ lý số 84/TBTLVA ngày 07/12/2021 là không có cơ sở.

** Ngày 12 tháng 4 năm 2022, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND Thành phố T có ý kiến trình bày, thể hiện:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại UBND Thành phố T, ông Hoàng Đạt C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Lô 06 MBQH số 90UB/CN Phường Đ, Thành phố T số giấy CT 650131, vào sổ cấp GCN số CH 12285/11656/QĐ-UBND do UBND Thành phố T cấp ngày 23/12/2019.

Về nguồn gốc đất: ông Hoàng Đạt C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng T lập và công chứng ngày 22/11/2019.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng T công chứng và xác nhận của UBND Phường Đ tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đạt C, thửa đất không tranh chấp (tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất không có đơn thư khiếu nại, tranh chấp đất đai). Căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì ông Hoàng Đạt C đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, quan điểm của UBND Thành phố T về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt C là đúng theo quy định của pháp luật, nếu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa có chứng cứ Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ quy định của pháp luật để xét xử.

** Văn phòng Công chứng T, tự khai trình bày ý kiến (vào ngày 15/3/2022), thể hiện:*

Ngày 22/11/2019, ông Nguyễn Duy T đến Văn phòng Công chứng T yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Đạt C (Sinh năm 1979; Địa chỉ: xã V, huyện L, tỉnh Thanh Hóa) đối với Thửa đất số 03 tờ, bản đồ số 67 tại Lô X, Phường Đ, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 107,3m² đất ở tại đô thị.

- Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng Công chứng T đã yêu cầu ông T và ông C xuất trình hồ sơ, giấy tờ liên quan để văn phòng kiểm tra. Sau khi kiểm tra hồ sơ do ông T và ông C cung cấp, Văn phòng Công chứng T xét thấy có đủ căn cứ để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Vì:

+ Thứ nhất: Quyền sử dụng thửa đất nêu trên là đối tượng của Hợp đồng có đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bất

động sản này nằm trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, vì vậy VPCC T có quyền chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Thứ hai: Tại thời điểm công chứng, chủ thể tham gia Hợp đồng là ông T và ông C có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Đây là tài sản của ông T có nguồn gốc từ việc phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, vì vậy ông T có quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Thứ ba: Mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

+ Thứ tư: Về ý chí, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C là hoàn toàn tự nguyện.

Căn cứ: Bộ luật dân sự năm 2015, Luật công chứng năm 2014, Luật đất đai 2013, Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Văn phòng Công chứng T xét thấy có đủ căn cứ để chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2437 quyền số 5.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019.

Ông T và ông C là người biết chữ, biết đọc, biết viết nên việc ký Hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Ông T và ông C đã đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng, đồng ý với các điều khoản của Hợp đồng; được Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý xảy ra đối với các bên khi tham gia giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, minh bạch trước mặt Công chứng viên và được các bên tham gia hợp đồng ký (điểm chỉ) ngay tại trụ sở của Văn phòng Công chứng T - tỉnh Thanh Hóa (Địa chỉ: Số 49 HT - P Ba Đình - Thành phố T - tỉnh Thanh Hóa).

Vì vậy, Văn phòng Công chứng T đã khẳng định: “việc VPCC T chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2437 quyền số 5.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật”. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch thật sự là giao dịch vay mượn tiền là không có căn cứ.

** Ông Nguyễn Trọng H2 trình bày, thể hiện:*

Ngày 18/10/2021, qua một người bạn ông có nhận được thông tin căn nhà trên lô đất Lô 06 MBOH 90 UB/CN bán. Ông có đến cùng với người giới thiệu và gặp anh Nguyễn Duy T tại nhà anh T lô 06 MBQH 90 UB/CN. Anh T tự xưng là chủ căn nhà và đứng ra thoả thuận giá bán cũng như hình thức thanh toán tiền. Sau khi thống nhất được giá bán ông T gọi điện cho ông Hoàng Đạt C và có hẹn thời gian giao dịch. Ông T cho biết căn nhà đang đứng tên ông C vì vợ ông T nợ xấu không vay vốn làm ăn được có nhờ ông C đứng tên để vay vốn. Thời điểm đó ông T và ông C hẹn ông lên phòng công chứng. Các ông hẹn nhau tại văn phòng công chứng L để giao dịch. Đến văn phòng công chứng ông T và

ông C đã thống nhất phương thức thanh toán sau khi bán nhà và ký vào biên bản thoả thuận nhận tiền sau khi bán nhà dưới sự làm chứng của Luật sư Nguyễn Hữu G (Văn phòng Luật sư Thiên Tân, Thanh Hóa), biên bản thoả thuận và hình ảnh ông T và ông C cùng ông G có mặt tại văn phòng công chứng L vẫn còn. Chúng tôi tiến hành đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng chẵn, ký hợp đồng đặt cọc (Bên đặt cọc là ông Phạm Khắc T3, Bên nhận cọc là ông Hoàng Đạt C) và hẹn ngày giao dịch ngày 29/10/2021.

Ngày 29/10/2021, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ Lô 06 MBQH 90 UB/CN, Phường Đ, Thành phố T, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 10921, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC-HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng L, giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Đạt C, vợ là bà Lưu Thị T4 và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông (Nguyễn Trọng H2 và bà Nguyễn Thị H3). Sau khi ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, chúng tôi đã tiến hành bàn giao tiền với hình thức như sau: Tại ngân hàng Z Chi nhánh T, Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Tập đoàn MC, Số tài khoản: 197933338***, số tiền: 1.950.000.000 đồng, nội dung chuyển tiền: Tất toán khoản vay để tiến hành bàn giao tài sản đang thế chấp tại ngân hàng. Sau đó, tại nhà hàng ĐP, Phường Đ, Thành phố T, chúng tôi tiến hành bàn giao số tiền còn lại: 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng), người nhận là ông Nguyễn Duy T (có giấy nhận tiền của ông Nguyễn Duy T) trước sự chứng kiến của ông Phạm Khắc T3 và rất nhiều người khác (có cả hình ảnh giao nhận tiền).

Tiếp theo, ông Hoàng Đạt C tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 650131, vào sổ cấp GCN số CH. 12285/1656/QĐ-UBND do UBND Thành phố T cấp ngày 23/12/2017 của ông Hoàng Đạt C và Hợp đồng mua bán cho vợ chồng ông và có ký biên bản bàn giao nhà đầy đủ trước sự chứng kiến của anh Phạm Khắc T3.

Nhưng hiện tại, ông Nguyễn Duy T và gia đình đang sinh hoạt tại căn nhà mà chúng ông đã mua của ông C và không chịu chuyển đi nơi khác nhằm chiếm đoạt, sử dụng bất hợp pháp nhà ở của ông.

Tuy nhiên, trong vụ án này ông H2 không đề nghị Tòa án giải quyết vì trên thực tế sau khi ông C chuyển nhượng nhà đất lại cho ông thì cũng đã bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa kịp làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho ông thì xảy ra tranh chấp giữa ông T và ông C, sau khi có kết quả giải quyết vụ án này thì vợ chồng sẽ thực hiện.

Ngày 16/6/2022 người đại diện theo ủy quyền của ông T có đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định thẩm định và định giá tài sản đối với Lô X Phường Đ, Thành phố T và đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 02/TB-TA ngày 06/7/2022 của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định:

Áp dụng các Điều 5, 6, 26, 38, 91, 92, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 118, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của anh Nguyễn Duy T, về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019, số công chứng 2437, quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch thật sự là giao dịch vay mượn tiền; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 650131, vào sổ cấp GCN số CH 12285/11656/QĐ-92 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp cho ông Hoàng Đạt C ngày 23/12/2019 do Giấy chứng nhận này được cấp dựa trên một giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo và Khôi phục lại hiệu lực pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 087912 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 06/03/2018 cho Nguyễn Duy T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/7/2022, nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T không rút đơn khởi kiện; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và về cơ bản vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Duy T là hợp lệ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của ông Nguyễn Duy T là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Duy T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Duy T trong thời hạn luật định và hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Hoàng Đạt C vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn

Trọng H2 vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Duy T, HĐXX nhận thấy:

- Về yêu cầu tuyên bố tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019, số công chứng 2437, quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch thật sự là giao dịch vay mượn tiền, thấy rằng:

Ngày 22/11/2019, ông Nguyễn Duy T và ông Hoàng Đạt C ký kết HĐCNQSDĐ đối với thửa đất 03, tờ bản đồ số 67, địa chỉ lô 06 MBQH-90UB/CN, Phường Đ, Thành phố T, diện tích 107,3m², theo GCNQSDĐ số CL087912, số sổ cấp đất **CH09598/1710/QĐ-UBND**, ngày 06/3/2018 đứng tên ông Nguyễn Duy T với giá trị ghi tại hợp đồng là 600.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng thể hiện tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị thu hồi, không có bất kỳ một yếu tố nào dẫn đến việc bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấm giao dịch, không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp, bảo lãnh, nhận đặt cọc hoặc kê khai làm vốn của doanh nghiệp và khi tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện trung thực không bị lừa dối, ép buộc. Trước khi ký ông T và ông C đã đọc lại toàn bộ nội dung của HĐCNQSDĐ, đồng ý với các điều khoản của Hợp đồng, được Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý xảy ra đối với các bên khi tham gia giao kết HĐCNQSDĐ. Theo trình bày của đại diện Văn phòng Công chứng T thì việc ký HĐCNQSDĐ được thực hiện công khai, minh bạch trước mặt Công chứng viên và tại phòng Công Chứng Thanh Hóa. Do đó, Văn phòng Công chứng T đã thực hiện công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2437, quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 là đúng theo quy định của pháp luật (*quy định tại khoản 1 Điều 177 và khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, Luật công chứng năm 2014, Luật đất đai 2013*).

Cùng ngày 29/12/2019, ông T và ông C đã ký kết biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông T đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế), đồng thời ký kết hợp đồng mượn nhà trong thời hạn 01 năm. Sau khi ký kết hợp đồng, ông C làm thủ tục xin cấp lại GCNQSDĐ và đến ngày 23/12/2019 được UBND Thành phố T cấp GCNQSDĐ số CT650131. Kết quả xác minh UBND Thành phố T khẳng định việc cấp GCNQSDĐ cho ông C là đúng trình tự, thủ tục luật định.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng việc ký kết HĐCNQSDĐ không được diễn ra trước mặt Công chứng viên, do C soạn sẵn tại một quán cafe và do ông T rất cần tiền nên đã ký vào HĐCNQSDĐ chứ thực ra giữa hai bên chỉ có giao dịch vay tiền chứ không có giao dịch mua bán nhà đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông T không cung cấp và không chứng minh được có việc vay mượn tiền trước và thời điểm hai bên tham gia ký kết

HĐCNQSDĐ, toàn bộ hợp đồng vay tiền của ông T xuất trình đều diễn ra sau khi hai bên đã tham gia ký kết HĐCNQSDĐ xong. Về lời khai của nhân chứng Nguyễn Thị Nga cũng chỉ thể hiện hai bên có thỏa thuận vay nợ, ký kết giấy tờ mà không thể hiện rõ việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cụ thể ra sao.

Như vậy, về mặt pháp lý đã có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T, ông C ký kết ngày 22/11/2019 là hợp pháp và 2 bên đã thực hiện xong hợp đồng trên thực tế (việc ông C chưa nhận nhà là vì 2 bên có ký kết hợp đồng mượn nhà). Mặt khác, theo lời khai của ông C vào năm 2021, chính ông T giới thiệu ông Nguyễn Trọng H2 đến mua lại nhà đất của ông. Các bên thỏa thuận ông bán nhà đất cho ông H2 giá 2.000.000.000 đồng, 2 bên đã giao nhận xong tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Giữa ông T và ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giá 3.700.000.000 đồng, sau khi thanh toán cho ông C anh 2.000.000.000 đồng, ông H2 có thanh toán cho ông T 1.700.000.000 đồng (chính ông T ký biên nhận số tiền 1.200.000.000 đồng của ông H2 ngày 29/10/2021). Trên cơ sở đó, giữa ông T và ông C đã ký kết văn bản thỏa thuận ngày 20/10/2021 với nội dung chấm dứt nghĩa vụ tại biên bản giao nhận tiền, giấy mượn nhà giữa 2 bên. Do đó, quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đã được bảo đảm. Việc ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Với căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, không phát sinh tình tiết mới, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy T và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Duy T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016007 ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Xác nhận ông T đã thi hành xong khoản tiền nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA dân sự tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(ĐÃ KÝ)

Phùng Hải Hiệp