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: 329/2022/DS-PT
Ngày: 22/8/2022
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các thẩm phán: Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến
Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 22/6/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2022/TLPT - DS ngày 17/01/2022 về: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Toà án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2022/QĐ-PT ngày 13/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Tích; sinh năm: 1943; địa chỉ: Thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền:

Anh Nguyễn Mạnh Hùng; sinh năm: 1981; địa chỉ: Thôn Đoài, Phú Minh, Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Anh Lê Minh Cường; sinh năm: 1988; địa chỉ: Số 5,ngách 24 ngõ 1 phố Trần Quốc Hoàn, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Anh Đặng Việt Bách; sinh năm: 1978.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 14B-I18 Thành Công 2, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi làm việc: 26/26 Vương Thừa Vũ, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Nguyệt; sinh năm: 1985; địa chỉ: Cụm 13, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Anh Nguyễn Văn Tuấn; sinh năm: 1968; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Chị Nguyễn Thị Thuyết; sinh năm: 1972 (vợ anh Tuấn); vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Anh Nguyễn Văn Tiến; sinh năm: 1973; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Chị Dương Thị Ngọc; sinh năm: 1979 (vợ anh Tiến); vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Anh Nguyễn Văn Thu; sinh năm: 1975; vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Chị Nguyễn Thị Lan; sinh năm: 1980 (vợ anh Thu); vắng mặt tại phiên tòa.

3.7. Anh Nguyễn Mạnh Hùng; sinh năm: 1981' vắng mặt tại phiên tòa.

3.8. Chị Nguyễn Thị Lương; sinh năm: 1985 (vợ anh Hùng); vắng mặt tại phiên tòa.

3.9. Cháu Nguyễn Thị Tuyết Nhung; sinh năm: 1999 (con gái anh Tuấn); vắng mặt tại phiên tòa.

3.10. Cháu Nguyễn Văn Dũng; sinh năm: 1998 (con trai anh Tiến); vắng mặt tại phiên tòa.

3.11. Cháu Nguyễn Thị Mận, sinh năm: 2002 (con gái anh Tiến); vắng mặt tại phiên tòa.

Anh Tuấn, chị Thuyết, anh Tiến, chị Ngọc, anh Thu, chị Lan, anh Hùng, chị Lương, cháu Nhung, cháu Dũng, cháu Mận có địa chỉ: Thôn Đoài, Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Quách Xuân Mạnh-Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sóc Sơn; theo giấy ủy quyền lập ngày 98/7/2020; vắng mặt tại phiên tòa.

3.13. Phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Đường 2, Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là ông Cao Mạnh Trường – chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Anh Đặng Việt Bách là bị đơn.

NHẬN THẤY :

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Tích và đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn là anh Lê Minh Cường trình bày:

Ngày 26/4/2013, bà Đỗ Thị Tích có ký với anh Đặng Việt Bách 01 Hợp đồng vay tài sản. Theo nội dung của Hợp đồng thì bà Tích có vay anh Đặng Việt Bách số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 5 năm, lãi suất thỏa thuận 15%/năm. Mục đích bà Tích vay tiền để cho con trai là anh Nguyễn Mạnh Hùng làm ăn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Tích đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 625825 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 04/9/2005 mang tên bà Đỗ Thị Tích cho anh Đặng Việt Bách. Tài sản gắn liền với đất là: Nhà cấp 4 diện tích 70m^2. Nguồn gốc thửa đất này là của vợ chồng bà Tích, chồng bà Tích là ông Nguyễn Văn Minh đã mất từ năm 2000.

Ngày 27/4/2013, bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng Sóc Sơn lập tại nhà riêng của bà Tích.

Sau khi ký Hợp đồng vay tài sản, bà Tích đã nhận được số tiền 500.000.000 đồng từ anh Bách. Số tiền này anh Bách giao cho bà Tích làm hai lần thể hiện ở 02 giấy biên nhận tiền:

- 01 giấy biên nhận tiền ngày 26/4/2013 bà Tích nhận của anh Bách số tiền 300.000.000 đồng. (giấy biên nhận này bà Tích đã xuất trình cho Tòa án).

- 01 giấy biên nhận tiền ngày 06/5/2013 bà Tích nhận của anh Bách số tiền 200.000.000 đồng. (giấy biên nhận này do thời gian đã lâu nên bà Tích đã không còn giữ được nên không xuất trình được cho Tòa án).

Việc bà Tích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho anh Bách chỉ là để hợp thức hóa việc bà Tích vay của anh Bách số tiền 500.000.000 đồng chứ thực chất bà Tích không có ý chí chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Bách vì gia đình bà Tích vẫn sinh sống ổn định trên mảnh đất này từ trước đến nay. Ngoài nhận số tiền 500.000.000 đồng của anh Bách thì bà Tích không nhận bất cứ khoản tiền nào khác của anh Bách. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Bách, hai bên cũng chỉ ký giấy tờ chứ bà Tích không nhận bất kỳ khoản tiền nào khác của anh Bách.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì anh Bách đã tự ý làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Bách. Ngày 21/5/2013, UBND huyện Sóc Sơn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho anh Bách.

Tháng 6/2013, cán bộ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Cầu Giấy đến gia đình bà Tích để xem xét thẩm định thửa đất thì bà Tích mới biết anh Bách đã tự ý làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của bà Tích và anh Bách đã dùng thửa đất này thế chấp cho Ngân hàng.

Sau khi biết sự việc, bà Tích đã có ý kiến với anh Bách cho bà được thanh lý Hợp đồng vay tài sản và bà đồng ý thanh toán trả cho anh Bách toàn bộ số tiền gốc và lãi theo thỏa thuận nhưng anh Bách không đồng ý.

Tại phiên tòa bà Tích đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn giải quyết:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã lập giữa bà Tích và anh Bách ngày 27/4/2013 tại Văn phòng công chứng Sóc Sơn

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 188478 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/5/2013 cho anh Đặng Việt Bách.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa bà Tích đề nghị rút yêu cầu không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà Tích và anh Bách: Tại phiên tòa bà Tích không đề nghị Tòa án giải quyết, bà sẽ có trách nhiệm giải quyết với anh Bách.

Đối với bị đơn là anh Đặng Việt Bách: Quá trình điều tra anh Bách không đến Tòa làm việc nhưng tại các đơn trình bày anh Bách gửi cho Tòa án, anh Bách đã khai nhận: Vào tháng 4/2013 bà Đỗ Thị Tích là chủ hợp pháp của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 địa chỉ tại thôn Đoài, Phú Minh, Sóc Sơn, Hà Nội có nhu cầu bán tài sản nói trên nên đã tìm đến anh để bán tài sản. Sau khi hai bên thỏa luận giá cả và đi đến thống nhất, bà Đỗ Thị Tích cùng gia đình đã chủ động mời Văn phòng công chứng Sóc Sơn để thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng tài sản đúng quy định pháp luật. Trước mặt công chứng viên, lời công chứng ghi nhận, xác định rõ nội dung " Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từng bên đã đọc lại hợp đồng công chứng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên/điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi", toàn bộ thủ tục công chứng và mời văn phòng công chứng để thực hiện chuyển nhượng do bà Tích và gia đình tự thực hiện.

Sau khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, anh đã thực hiện thủ tục sang tên và có thế chấp tài sản tại Ngân hàng. Việc thực hiện thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng được tiến hành đúng quy trình, quy định pháp luật. Trước khi cho vay vốn Ngân hàng có đến để thẩm định, xác định nguồn gốc hình thành thửa đất và tài sản trên đất đối với thửa đất trên. Tại thời điểm thẩm định, gia đình bà Tích ở nhờ trên tài sản của anh, Ngân hàng đã thẩm định kỹ thông tin xác định tài sản thuộc sở hữu hợp pháp và anh có đủ điều kiện để vay vốn. Do vậy, Ngân hàng đã tiến hành các thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan có thẩm quyền.

Sau đó, bà Tích cùng con trai là Nguyễn Mạnh Hùng muốn được đề xuất mua lại căn nhà, quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho anh. Do không có nhu cầu sử dụng mà chỉ mua với mục đích để đầu tư. Xét thấy bà Tích tuổi cao sức yếu cần chỗ ở nên anh đồng ý cho bà Tích và gia đình mua lại với giá cả hợp lý. Tuy nhiên thay bằng việc các bên cần ngồi lại để thỏa thuận giá cả và các nội dung liên quan đến mua bán lại tài sản thì bà Tích cùng gia đình đã gửi đơn đến nhiều cơ quan như Công an, Tòa án nhằm mục đích đưa ra các thông tin sai sự thật so với quy định trong hợp

đồng chuyển nhượng đã thực hiện giữa anh và bà Tích. Do vậy, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bà Đỗ Thị Tích còn vay của anh số tiền 500.000.000đ, từ ngày vay đến nay bà Tích không thực hiện đúng các cam kết trong nội dung của hợp đồng vay, không trả bất cứ một khoản tiền gốc, lãi và lãi quá hạn nào cho anh. Tuy nhiên đối với hợp đồng vay tài sản này, anh không đề nghị Tòa án giải quyết, tự anh sẽ giải quyết với bà Tích.

Do điều kiện công việc bận nên anh xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Anh Nguyễn Văn Tuấn trình bày tại phiên tòa:* Nguồn gốc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội là của bố mẹ anh là bà Đỗ Thị Tích và ông Nguyễn Văn Minh. Bố anh mất năm 2000, không để lại di chúc. Thửa đất của bố mẹ anh đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2005 mang tên mẹ anh là bà Đỗ Thị Tích.

Bố mẹ anh sinh được 04 người con trai gồm: anh là Nguyễn Văn Tuấn, các em anh là Nguyễn Văn Thu, Nguyễn Văn Tiến và Nguyễn Mạnh Hùng. Tất cả các anh em anh đều đã lập gia đình. Khi bố anh còn sống cả bố anh và mẹ anh đã thống nhất chia mảnh đất trên làm 4 phần cho 4 anh em và 4 anh em anh đều đã làm nhà ở trên đất ổn định cho đến nay. Còn bố mẹ anh ở căn nhà cũ của bố mẹ làm cùng vợ chồng em út là Nguyễn Mạnh Hùng. Việc bố mẹ anh chia đất cho 4 anh em thì bố mẹ chỉ nói bằng miệng chứ chưa làm hợp đồng tặng cho và đến nay anh em anh vẫn chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Đến khoảng năm 2013 mẹ anh có vay tiền của anh Đặng Việt Bách để cho em trai là Nguyễn Mạnh Hùng làm ăn. Đồng thời mẹ anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất trên cho anh Bách. Việc làm này của mẹ anh, 3 anh em anh không hề biết vì mẹ anh và em Hùng không nói. Sau một thời gian có cán bộ Ngân hàng đến thửa đất của gia đình anh nói với anh em anh là thửa đất này đã sang tên cho anh Đặng Việt Bách và anh Bách đã dùng để thế chấp cho Ngân hàng vay tiền, lúc này thì 3 anh em anh mới biết được toàn bộ sự việc là mẹ anh đã vay của anh Bách số tiền 500.000.000 đồng và có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho anh Bách.

Sau khi biết được sự việc gia đình anh đã thống nhất bảo mẹ anh gặp anh Bách để trả lại cho anh Bách toàn bộ số tiền mà mẹ anh đã vay của anh Bách nhưng anh Bách nói với mẹ anh là việc vay tiền chưa hết thời hạn theo hợp đồng nên anh Bách không đồng ý để mẹ anh trả tiền. Sau đó, mẹ anh cũng như gia đình anh em anh đến gặp anh Bách rất nhiều lần để trả tiền cho anh Bách lấy sổ đỏ về nhưng anh Bách đều trốn tránh không gặp.

Nay mẹ anh khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa mẹ anh và anh Bách. Đồng thời đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Sóc Sơn đã cấp cho

anh Đặng Việt Bách. Quan điểm của anh đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết cho mẹ anh và gia đình anh em anh được lấy lại mảnh đất trên để gia đình anh ổn định cuộc sống.

- *Chị Nguyễn Thị Lan và chị Nguyễn Thị Lương trình bày tại phiên tòa:* Hai chị là con dâu của bà Tích. Chị Lan là vợ của anh Nguyễn Văn Thu và chị Lương là vợ của anh Nguyễn Mạnh Hùng. Hai chị xác nhận về nguồn gốc thửa đất cũng như quá trình ở trên mảnh đất như anh Tuấn đã trình bày. Hai chị đề nghị Tòa án giải quyết cho gia đình chị được lấy lại mảnh đất để gia đình các chị ổn định cuộc sống.

- *Tại bản tự khai và biên bản lấy lấy lời khai ngày 08/7/2021, ông Quách Xuân Mạnh là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Sóc Sơn trình bày:*

Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội được UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04.9.2005 mang tên bà Đỗ Thị Tích.

Ngày 27/4/2013, bà Đỗ Thị Tích đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho anh Đặng Việt Bách. Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng Sóc Sơn lập tại nhà riêng của bà Đỗ Thị Tích. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, anh Bách đã làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Ngày 21/5/2013, UBND huyện Sóc Sơn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên mang tên anh Đặng Việt Bách.

UBND huyện Sóc Sơn khẳng định việc UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội mang tên bà Đỗ Thị Tích (cấp lần đầu) sau đó sang tên cho anh Đặng Việt Bách là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Nay bà Tích khởi kiện đối với anh Đặng Việt Bách đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Sóc Sơn đã cấp cho anh Đặng Việt Bách. Quan điểm của UBND huyện Sóc Sơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại Công văn số 04/CV-PCC ngày 15/3/2021, Phòng công chứng số 5 do ông Cao Mạnh Cường-Trưởng phòng trình bày:* Văn phòng công chứng Sóc Sơn đã ngừng hoạt động do bị thu hồi Quyết định cho phép thành lập nên toàn bộ hồ sơ do Văn phòng công chứng Sóc Sơn công chứng đang được lưu trữ tại Phòng công chứng số 5 trong đó có Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Tích với anh Đặng Việt Bách. Phòng công chứng số 5 cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ để Tòa án có căn cứ giải quyết vụ án.

Việc bà Tích khởi kiện đối với anh Đặng Việt Bách về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tích với anh Bách. Quan điểm của Phòng công chứng số 5 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 34/2021/DS-ST ngày 19/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Tích đối với anh Đặng Việt Bách.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách do Văn phòng công chứng Sóc Sơn lập ngày 27/4/2013 là hợp đồng vô hiệu.

3. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách vô hiệu để giải quyết ở vụ án dân sự khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

4. Tách Hợp đồng vay tài sản giữa bà Tích và anh Bách ký ngày 26/4/2013 để giải quyết ở vụ án dân sự khi các bên đương sự có yêu cầu.

5. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sóc Sơn có trách nhiệm điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội cho bà Đỗ Thị Tích phù hợp với quyết định của Tòa án.

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

Ngày 26/11/2021, bị đơn là anh Đặng Việt Bách kháng cáo toàn bộ nội dung bản án số 34/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xử.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị Nguyệt trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nếu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì anh Bách yêu cầu bà Tích phải thanh toán cho anh Bách số tiền mà bà Tích đã vay là 500.000.000 đồng cùng với số tiền lãi (bao gồm số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn).

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Đại diện Viên kiểm sát nhận dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Cầu Giấy (BIDV Cầu Giấy) có ý kiến tại Công văn số 903/BIDV.CG-KHDN2 ngày 24/7/2019 như sau: Năm 2014, Công ty cổ phần tập đoàn Sóng Thần do ông Đặng Việt Bách là đại diện theo pháp luật có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Cầu Giấy. Để đảm bảo

cho khoản vay của Công ty, ông Đặng Việt Bách có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng 506m^2 đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09 (ngõ Thống Nhất) tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 138478 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/5/2013 theo hợp đồng thế chấp số 019461/2013 ngày 02/7/2013. Đến tháng 7/2018, BIDV Cầu Giấy đã xử lý tài sản thế chấp nêu trên của ông Đặng Việt Bách để thu hồi nợ và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 138478 cho ông Đặng Việt Bách. Do vậy, hiện BIDV Cầu Giấy không liên quan đến việc bà Đỗ Thị Tích khởi kiện ông Đặng Việt Bách. BIDV Cầu Giấy đề nghị từ chối tham gia tố tụng và không cung cấp hồ sơ pháp lý liên quan đến thế chấp tài sản tại Ngân hàng.

Do tài sản là Quyền sử dụng 506m^2 đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09 (ngõ Thống Nhất) tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội, anh Đặng Việt Bách đã giải chấp và BIDV Cầu Giấy đã từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa BIDV Cầu Giấy vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[2]. Về hình thức:

Anh Đặng Việt Bách làm đơn kháng cáo đã nộp dự phí kháng cáo trong thời hạn luật định nên về hình thức là hợp lệ.

Tại phiên tòa ngày hôm nay các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì mới để Hội đồng xet xử xem xét.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là anh Đặng Việt Bách.

3.1.Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như các lời trình bày của đương sự có căn cứ để xác định ngày 26/4/2013, bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách có ký hợp đồng vay tài sản. Nội dung hợp đồng thể hiện: bà Tích đã vay của anh Bách số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 15%/năm, lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo cho khoản vay này ngày 27/4/2013, bà Tích đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 70m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 625825 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 04/9/2005 mang tên bà Đỗ Thị Tích (Theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng vay tài sản) cho anh Đặng Việt Bách. Hợp đồng do Văn phòng công chứng Sóc Sơn lập tại nhà riêng của bà Đỗ Thị Tích. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Bách đã làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và ngày 21/5/2013, Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Đặng Việt Bách.

Ngày 26/4/2013, anh Bách đã giao cho bà Tích số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng anh Bách đã giao cho bà Tích vào ngày 06/5/2013.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự bao gồm: Cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lãnh và tín chấp chứ không có quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản mà cụ thể trong hợp đồng vay tài sản giữa bà Tích và anh Bách là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại khoản 7 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 quy định về quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê được quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng hoặc cá nhân để vay vốn, sản xuất kinh doanh. Mặc dù pháp luật không có quy định hạn chế cá nhân không được nhận thế chấp quyền sử dụng đất nhưng vì chưa có các văn bản hướng dẫn cụ thể nên các tổ chức hành nghề công chứng không thực hiện công chứng giao dịch thế chấp cho bên nhận thế chấp là cá nhân, theo đó dẫn đến việc đăng ký giao dịch bảo đảm cũng không thực hiện được nên dẫn đến việc các cá nhân khi cho nhau vay tiền có thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thường chuyển sang bằng hình thức ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến ảnh hưởng đến quyền lợi của người đi vay. Cụ thể trong vụ án này, để có thể vay được số tiền 500.000.000 đồng của anh Bách, bà Tích đã phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Bách. Mặc dù việc bà Tích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất trên cho anh Bách là hoàn toàn tự nguyện nhưng thực chất việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này chỉ là giả tạo để che giấu cho việc thực hiện Hợp đồng vay tài sản giữa bà Tích và anh Bách. Thực tế sau khi chuyển nhượng gia đình bà Tích vẫn ở trên đất không có sự bàn giao tài sản giữa bà Tích với anh Bách. Từ những phân tích trên có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách do Văn phòng công chứng Sóc Sơn lập ngày 27/4/2013 là giả tạo nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khi hợp đồng vô hiệu các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

3.2.Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/5/2013 mang tên anh Đặng Việt Bách:

Như đã phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách do Văn phòng công chứng Sóc Sơn lập ngày 27/4/2013 vô hiệu. Theo quy định của Điều 195 Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng

ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/5/2013 cho anh Đặng Việt Bách đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sóc Sơn sẽ điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Tích phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3.3. Về hợp đồng vay tài sản.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Tích cũng thừa nhận ngày 26/4/2013 bà có nhận của anh Bách số tiền 300.000.000 đồng và ngày 06/5/2013 bà có nhận của anh Bách số tiền 200.000.000 đồng như vậy bà Tích đã nhận đủ của anh Bách số tiền 500.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng vay tài sản lập ngày 26/4/2013 giữa bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách. Hội đồng xét xử xác định đây là hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn có lãi suất theo các quy định tại các Điều 471, Điều 476, Điều 478 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong hợp đồng chuyển nhượng có nêu số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế các đương sự không có giấy tờ tài liệu nào để chứng minh cho việc bàn giao tiền chuyển nhượng cho nhau nên có căn cứ để xác định các bên đương sự không bàn giao cho nhau số tiền này. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Tích cùng thừa nhận là chưa trả cho bị đơn là anh Bách số tiền vay này; nay anh Bách yêu cầu bà Tích phải trả số tiền vay 500.000.000 đồng. Vì vậy, buộc bà Tích phải trả cho anh Bách số tiền 500.000.000 đồng là tiền gốc.

Vế số tiền lãi và thời gian tính lãi: Trong hợp đồng vay tiền lập ngày 26/4/2013 các bên có thỏa thuận lãi suất là 15%/năm và thời hạn vay là 05 năm kể từ ngày 26/4/2013; tuy nhiên việc bàn giao tiền của các bên đương sự lại diễn ra vào hai ngày khác nhau với số tiền khác nhau nên căn cứ vào các quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 2; Điều 4; Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Hội đồng xét xử xác định thời điểm tính lãi của hai lần vay theo các mốc thời gian cụ thể.

Về việc thỏa thuận lãi của các đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các quy định về lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố thì lãi suất các bên thỏa thuận tối đa là 13,5%/năm do đó theo hợp đồng vay tài sản nêu trên các đương sự thỏa thuận mức lãi suất 15%/năm là cao cần áp dụng

mức lãi suất 13,5%/năm cho hai khoản vay từ ngày 26/4/2013 và ngày 06/5/2013 đến ngày 31/12/2016.

Ngày 01/01/2017, Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật nên căn cứ vào các quy định tại Điều 688 và Khoản 1 Điều 468 thì lãi suất các bên thỏa thuận tối đa là 20%/năm theo hợp đồng vay tài sản nêu trên các đương sự thỏa thuận mức lãi suất 15%/năm là phù hợp nên áp dụng mức lãi suất này cho hai khoản vay từ ngày 01/01/2016 đến hết thời hạn vay là ngày 26/4/2018 và ngày 06/5/2018.

Do hết thời hạn vay mà bà Tích không trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng nên lãi suất quá hạn của hai khoản vay từ ngày 27/4/2018 và ngày 07/5/2018 đến phiên tòa xét xử sơ thẩm là ngày 19/11/2021 là 22,5%/năm.

Số tiền lãi cụ thể:

- Đối với khoản 300.000.000 đồng bà Tích nhận ngày 24/4/2013.

Thời gian từ ngày 26/4/2013 đến ngày 31/12/2016 là x 13,5%/năm x 300.000.000 đồng = 149.240.000 đồng.

Thời gian từ ngày 01/01/2017 đến ngày 26/4/2018 là x 15%/năm x 300.000.000 đồng = 59.178.000 đồng.

Thời gian từ ngày 27/4/2018 đến ngày 19/11/2021 là x 22,5%/năm x 300.000.000 đồng = 240.781.000 đồng.

- Đối với khoản 200.000.000 đồng bà Tích nhận ngày 06/5/2013.

Thời gian từ ngày 06/5/2013 đến ngày 31/12/2016 là x 13,5%/năm x 200.000.000 đồng = 98.753.500 đồng.

Thời gian từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/5/2018 là x 15%/năm x 200.000.000 đồng = 40.274.000 đồng

Thời gian từ ngày 07/5/2018 đến ngày 19/11/2021 là x 22,5%/năm x 200.000.000 đồng = 159.287.500 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi là 747.514.000 đồng

Đối với số tiền lãi trên nợ lãi chưa trả anh Bách không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Tổng cộng số tiền bà Tích phải trả cho anh Bách là 500.000.000 đồng + 747.514.000 đồng = 1.247.514.000 đồng

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có đủ cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của anh Đặng Việt Bách và sửa án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa ngày hôm nay có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Anh Đặng Việt Bách phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Đỗ Thị Tích sinh năm 1943 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 127; Điều 129; Điều 471, Điều 476, Điều 478 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Các Điều 468; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 105, Điều 195 Luật đất đai năm 2013.
- Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.
- Điểm c Khoản 1 Điều 2; Điều 4; Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Th□ờng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Tích đối với anh Đặng Việt Bách.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Tích và anh Đặng Việt Bách do Văn phòng công chứng Sóc Sơn lập ngày 27/4/2013 là hợp đồng vô hiệu.

1.3. Nguyên đơn là bà Đỗ Thị Tích có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn là anh Đặng Việt Bách số tiền 1.247.514.000 đồng, trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi là 747.514.000 đồng

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.4. Kể từ ngày thanh toán xong các khoản tiền bà Đỗ Thị Tích có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sóc Sơn để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, diện tích 506m^2 tại thôn Đoài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội cho bà Đỗ Thị Tích phù hợp với quyết định của Tòa án.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí sơ thẩm:

Anh Đặng Việt Bách phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị Tích không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Bách đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004582 ngày 20/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn nay chuyển thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND huyện Sóc Sơn;*
- *Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đinh Như Lâm