TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 68/2020/DS-PT Ngày 25-11-2020 V/v tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà*:**

Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Do bản án dân sự số 17/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Đinh Xuân T; sinh năm 1952;

2. Bà Đinh Thị T1; sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Xóm 12, xã X, huyện X, tỉnh N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T1:* Ông Đinh Xuân T; sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm 12, xã X, huyện X, tỉnh N. Theo văn bản ủy quyền ngày 02-02-2020.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Công H - Công ty Luật TNHH T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Anh Bùi Văn S; sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm T 1, xã X1, huyện X, tỉnh N;

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

1. Anh Trần Văn C; sinh năm 1985;

2. Chị Đinh Thị H1; sinh năm1989;

Cùng địa chỉ: Xóm 12, xã X, huyện X, N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị H1:* Anh Trần Văn C; sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm 12, xã X, huyện X, N. Theo văn bản ủy quyền ngày 24-02-2020.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Phùng Văn T2; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng Q, huyện G, tỉnh N.

2. Chị Mai Thị S1; sinh năm 1988; địa chỉ: Xóm T, xã X1, huyện X, tỉnh N.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn: Ông Đinh Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T, luật sư H, anh C, chị H1 có mặt. Vắng mặt anh S và những người làm chứng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Toà án nguyên đơn là ông Đinh Xuân T trình bày: Ông vay vốn tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (sau đây viết tắt là Ngân hàng), Chi nhánh huyện Hải Hậu, tháng 4-2018 ông muốn đáo hạn tại Ngân hàng, ông đến tiệm cầm đồ của anh Bùi Văn S vay tiền. Do Ngân hàng thông báo không làm thủ tục đáo hạn cho ông, nên ngày 17-4-2018 ông và anh S lập giấy vay tiền với số tiền vay là 1.015.000.000đ để đảo sổ Ngân hàng với lãi suất 5.000đ/1triệu/1ngày; thời hạn vay 70 ngày hết thời hạn mà không trả thì ông phải chuyển nhượng nhà đất cho anh S.

Để thế chấp khoản vay, ông đưa cho anh S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của gia đình ông mang tên ông và vợ ông là bà Đinh Thị T1 cấp ngày 21-5-2013 diện tích 204m^2 tại thửa số 99, tờ bản đồ số 5 tại xóm 12, xã X, huyện X, tỉnh N. Ngày 19-4-2018, anh S yêu cầu vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng Q, tỉnh Nam Định để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) của gia đình ông với giá trị chuyển nhượng là 1.015.000.000đ, đúng bằng số tiền ông vay của anh S; giá trị này thấp hơn nhiều giá trị chuyển nhượng tại thị trường lúc bấy giờ.

Mục đích vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng là để bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản, ý chí các bên không muốn chuyển nhượng trên thực tế. Sau khi ký hợp đồng, anh S âm thầm làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh Trần Văn C và chị Đinh Thị H1. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và anh Bùi Văn S là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản được lập giữa ông và anh S.

Khi khởi kiện, ông nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông ký kết với anh S, trong phần mô tả tài sản chuyển nhượng chỉ ghi phần đất mà không có nhà, trong quá trình giải quyết vụ án ông được biết hợp đồng cùng ngày đó có ghi bổ sung phần công trình và các bên đều điểm chỉ trực tiếp ký vào hợp đồng.

Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19-4-2018 giữa vợ chồng ông và anh S vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Trường hợp, hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận: Ông trả lại số tiền đã vay của anh S là 1.015.000.000đ theo hợp đồng vay tài sản, do hợp đồng vay không ghi lãi suất nên ông không phải thanh toán lãi suất cho anh S; vợ chồng anh C đã tu sửa, cải tạo ngôi nhà hết chi phí bao nhiêu thì ông sẽ có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh C.

Theo bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn là anh Bùi Văn S trình bày: Ngày 11-4-2018 ông T có vay của anh số tiền 1.000.000.000đ để đáo hạn Ngân hàng và cam kết trả vào ngày 13-4-2018, nếu không trả được sẽ trả bằng bất cứ tài sản nào của gia đình ông T cho anh. Đến thời hạn trả tiền, ông T không trả được nên gọi điện bán nhà đất cho anh, anh đồng ý mua. Ngày 17-4-2018, vợ chồng ông T và con trai là Đinh Văn D có viết giấy vay của anh số tiền 1.015.000.000đ.

S ngày 19-4-2018 vợ chồng ông T và anh đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với giá trị chuyển nhượng là 1.015.000.000đ, hợp đồng có chữ ký của vợ chồng ông T trước mặt Công chứng viên và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Q. Các bên đều đọc lại hợp đồng và không có sự ép buộc. Đến ngày 14-7-2018 anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bùi Văn S. Sau đó, anh đã làm thủ tục chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng anh Trần Văn C và Đinh Thị H1 với giá 1.550.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Q, tỉnh N. Sau đó, ông T gửi đơn đi các nơi nhưng không có cơ quan nào T2 báo việc hợp đồng không hợp pháp.

Nay ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19-4-2018 giữa vợ chồng ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 với anh vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, anh không nhất trí.

Theo bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Văn C trình bày: Anh biết nhà đất vợ chồng anh mua là của vợ chồng ông T, khi anh ngồi uống nước chè đối diện ngôi nhà thì thấy có biển treo bán nhà và có ghi số điện thoại trên đó. Khi tìm hiểu, anh biết nhà đất vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho anh S và đã được cấp giấy chứng nhận.

Khi vợ chồng anh hỏi mua nhà đất thì cũng có một người khác đến hỏi mua, nhưng anh S đồng ý bán cho vợ chồng anh. Thời gian đó, ông T có gọi điện thoại cho anh, nhờ vợ chồng anh cố gắng mua nhà đất để ông T có cơ hội mua lại. Khi vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận thì vợ chồng anh đã tu sửa lại ngôi nhà, từ tháng 10 đến cuối năm 2019 âm lịch thì xong toàn bộ.

Sau đó, ông T đến hỏi mua lại nhà đất; anh đồng ý bán lại với giá 1.700.000.000đ, do ông T còn nợ cô ruột anh là Trần Thị T1 một khoản tiền, nên anh nói trả thêm 100.000.000đ nữa là 1.800.000.000đ nhưng không thấy ông T quay lại hỏi mua. Sau đó, ông T làm đơn tố cáo, khiếu nại khắp nơi và còn ghi trong đơn là vợ chồng anh mua tài sản ăn cắp. Việc anh mua nhà đất của anh S là hoàn toàn hợp pháp, anh không biết sự việc vay mượn giữa ông T và anh S. Anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh. Vợ chồng anh vẫn còn nhà đất ở nơi khác, nhưng nguyện vọng của vợ chồng anh vẫn muốn được tiếp tục sử dụng nhà đất như hiện nay. Nếu ông T muốn được nhượng lại nhà đất thì phải bồi thường hợp lý các chi phí gia đình anh đã cải tạo, sửa chữa, anh ước tính khoảng 1.200.000.000đ. Sau khi, mua nhà đất, vợ chồng anh có mua lại của ông T một số tài sản với giá trị khoảng 45.000.000đ (tài sản này không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T và anh S cũng như anh S với vợ chồng anh).

Tại biên bản lấy lời khai ông Phùng Văn T2 trình bày: Ngày 19-4-2018, ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 và anh Bùi Văn S đến Văn phòng Công chứng Q đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi, kiểm tra các giấy tờ, tài liệu cần thiết Văn phòng công chứng đã lập hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung như các bên yêu cầu. Trước khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng, ông T và bà T1 đã đọc kỹ nội dung trong hợp đồng, các bên không ai có ý kiến gì về nội dung của hợp đồng và nhất trí ký họ tên đầy đủ cũng như điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt Công chứng viên là ông. Văn phòng công chứng đã trả kết quả cho anh S, ông T, bà T1 và không có khiếu nại gì.

Ông khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà T1 và anh S đều là do các bên tự nguyện, không có sự ép buộc, đe dọa. Tuy nhiên, do sơ xuất trong quá trình soạn thảo văn bản, không đưa nội dung đính chính thay đổi theo mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BM 090799 vào hợp đồng giao dịch. Sau đó, anh S chuyển làm thủ tục hồ sơ cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân Trường để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận thì cơ quan chuyên môn phát hiện ra sai sót đã trả lại hồ sơ về để bổ sung. Ngay sau đó, văn phòng đã bổ sung 1 văn bản khác cập nhật thêm một nội dung theo mục 2 "Nhà ở" của hợp đồng chuyển nhượng đối với phần tài sản trên đất (công trình xây nhà ở diện tích xây dựng sàn:105 m2 x 03 tầng và công trình nhà bếp diện tích xây dựng 22,3 m^2) và tiến hành cho các bên có liên quan ký lại hợp đồng khác, đồng thời thu hồi các văn bản đã hoàn thiện trước đó lưu trong hồ

sơ công chứng. Hợp đồng phát hành sau đó ngoài nội dung bổ sung thêm như đã trình bày thì các nội dung khác giữ nguyên, không thay đổi gì. Quy trình là hoàn toàn khách quan, đúng đắn và được thực hiện tuân thủ các quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Q khẳng định hợp đồng mà văn phòng đã chứng thực sau đó có thêm bổ sung mục 2 "Nhà ở" là văn bản cuối cùng cung cấp cho Qúy Tòa để thực hiện yêu cầu giải quyết.

Chị Mai Thị S1 trình bày: Chị là vợ của anh Bùi Văn S, số tiền 1.015.000.000đ, anh S giao dịch với vợ chồng ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 là tài sản riêng của anh S không liên quan đến chị, nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19-4-2018 giữa vợ chồng ông T, bà T1 với anh S không có tên chị. Ngày 19-4-20218 chị đã có văn bản cam kết về tài sản. Do vậy, việc giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng ông T, bà T1 với anh S là việc của Toà án, chị không liên quan. Chị cũng biết là giữa vợ chồng ông T, bà T1 và anh S là có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Q. Đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật xem xét để đảm bảo quyền lợi cho chồng chị.

Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 29-4-2020 giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương ở thời điểm năm 2018 là 3.500.000đ/1m^2 (204m2 x 3.500.000đ = 714.000.000đ và 01 ngôi nhà trên đất xây dựng năm 1998 có giá trị còn lại là 415.000.000đ. Tổng giá trị nhà, đất là 1.129.000.000đ. Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương ở thời điểm năm 2020 là 4000.000đ/1m^2 (204m2 x 4.000.000đ = 816.000.000đ và 01 ngôi nhà trên đất xây dựng năm 1998 đã được anh Trần Văn C, chị Đinh Thị H1 cải tạo, tu sửa lại có giá trị 671.000.000đ. Tổng giá trị nhà, đất là 1.487.000.000đ.

Tại công văn số 1354/STNMT-VPĐK ngày 12-5-2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký kết giữa ông Đinh Xuân T và bà Đinh Thị T1 với anh Bùi Văn S thể hiện đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 204m^2 và tài sản trên đất gồm nhà ở diện tích xây dựng sàn 105m^2 x 3 tầng, bếp diện tích xây dựng 22,3m^2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Bùi Văn S là đúng quy định.

Tại bản án dân sự số 17/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã quyết định. Căn cứ vào các Điều 116, 133, 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân T và bà Đinh Thị T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 19-4-2018 giữa ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 với anh Bùi Văn S vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp

đồng vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác lập ngày 19-4-2018 giữa ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 với anh Bùi Văn S. Anh Bùi Văn S được quyền sử dụng 204m^2 đất và công trình xây dựng nhà ở diện tích xây dựng sàn 105m^2 x 03 tầng, đất đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-7-2018 mang tên Bùi Văn S theo số CK 570896 thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 5 tại xóm 12, xã X, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác lập ngày 31-8-2018 giữa anh Bùi Văn S với anh Trần Văn C, chị Đinh Thị H1. Anh Trần Văn C, chị Đinh Thị H1 được quyền sử dụng 204m^2 đất và công trình xây dựng nhà ở diện tích xây dựng sàn 105m^2 x 03 tầng đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-10-2018 mang tên Trần Văn C, Đinh Thị H1 theo số CK 587938 thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 5 tại xóm 12, xã X, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T và bà T1, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06-7-2020 ông Đinh Xuân T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án huyện Xuân Trường đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông với lý do:

Ngày 17-4-2018 ông vay của anh S 1.015.000.000đ hai bên lập giấy vay tiền thời hạn vay là 70 ngày có nội dung thế chấp là nhà đất để bảo đảm cho khoản vay. Đối cH với Điều 292 BLDS năm 2015 về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì không có biện pháp lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo để thực nghĩa vụ đối với số tiền 1.015.000.000đ, mặc dù hai bên tham gia giao dịch là tự nguyện, do vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà T1 và anh S là hợp đồng giả tạo nằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2018 được Văn phòng công chứng Q công chứng tồn tại hai nội dung khác nhau, đang cùng có hiệu lực. Theo Điều 398 BLDS năm 2015 nội dung hợp đồng phải ghi rõ đối tượng của hợp đồng, tuy nhiên trường hợp này các bên có mâu thuẫn trong lời khai về đối tượng của hợp đồng, các tài liệu chứng cứ thu thập cũng mâu thuẫn về nội dung nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19-4-2018 không thực hiện được cần hủy bỏ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày ông chỉ ký vào một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 3 tháng sau ông mới nhận được hợp đồng. Ông xác nhận sau khi vợ chồng anh C, chị H1 mua nhà đất của anh S tại thửa 99 tờ bản đồ số 5 địa chỉ xóm 12, xã X, huyện Xuân Trường thì ông có nói với anh C cố gắng mua để ông có cơ hội chuộc lại, sau khi vợ chồng anh C, chị H1 sửa chữa nhà ông có hỏi mua lại thì anh C nói giá là 1,7 tỷ đồng, sau đó anh C nói đưa thêm 100 triệu đồng nên ông không liên

lạc với anh C nữa.

Ông không đề nghị tiến hành giám định chữ viết và chữ ký của ông trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Q.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày: Các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện nhưng theo Điều 292 BLDS năm 2015 không có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng nhà đất không có biên bản giao tiền, không có biên bản giao nhà đất nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo nằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông T và anh S. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-4-2018 có hai nội dung khác nhau đang tồn tại và có hiệu lực. Lời khai của công chứng viên là ông T2 và lời khai của ông T có mâu thuẫn về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm chưa làm rõ đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành để tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của ông T tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 19-4-2018.

Anh C trình bày: Việc vay mượn tiền giữa ông T và anh S anh không biết. Vợ chồng anh thấy anh S treo biển bán nhà đất đã đến mua và ông T có nhờ anh mua để ông T có cơ hội chuộc lại. Khi vợ chồng anh sửa chữa lại nhà ông T có đến hỏi mua, anh nói giá 1,7 tỷ đồng, do ông T còn nợ cô ruột anh 100 triệu đồng nên anh yêu cầu ông T trả thêm 100 triệu đồng, sau đó ông T không quay lại nữa, tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-4-2018 vô hiệu anh không nhất trí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Chị H1 nhất trí với lời trình bày của anh C.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh S.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo cho rằng việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, nhưng căn cứ Điều 292 BLDS năm 2015 việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không phải

là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho số tiền vay 1.015.000.000đ. Hội đồng xét xử thấy, căn cứ vào giấy vay tiền ngày 17-4-2018 bút lục số 15; 49 thể hiện ông T vay của anh S số tiền là 1.015.000.000đ thỏa thuận vay trong hạn 70 ngày kể từ ngày 17-4-2018 và ông T có thế chấp nhà đất tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 05 (sau đây viết tắt thửa đất số 99) địa chỉ tại Xóm 12, xã X, huyện X, N cho anh S. Như vậy, theo giấy vay tiền ngày 17-4-2018 thì ông T và anh S có thỏa thuận biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ cho món vay 1.015.000.000đ là biện pháp thế chấp tài sản là nhà đất tại thửa 99 là phù hợp với khoản 2 Điều 292 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 99: Theo giấy vay tiền ngày 17-4-2018 các bên thỏa thuận thời hạn vay tiền trong hạn 70 ngày kể từ ngày 17-4-2018 và có thế chấp nhà đất tại thửa 99 để bảo đảm cho món vay, nhưng ngày 19-4-2018 ông T, bà T1 và anh S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo lời trình bày của ông T tại các bút lục số 44,38, 237 và lời trình bày của anh S và lời trình bày của công chứng viên phản ánh quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều tự nguyện, không có sự ép buộc, ông T và bà T1 đều xác định nhà đất chuyển nhượng tại thửa 99 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T, bà T1, do vậy ngày 19-4-2018 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật và không vi phạm về thỏa thuận giữa các bên trong giấy vay tiền ngày 17-4-2018.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh S ngày 19-4-2018 không tự nguyện, bị ép buộc nhưng ông T không có tài liệu chứng cứ chứng minh do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của ông T.

[5] Xét kháng cáo cho rằng trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2018 do Văn phòng công chứng Q công chứng đã tồn tại hai nội dung khác nhau đang cùng có hiệu lực. Xét thấy, theo hồ sơ vụ án thể hiện cùng ngày 19-4-2018 có 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có cùng số công chứng là 43 quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 với anh Bùi Văn S. Hai hợp đồng chuyển nhượng đều ghi các bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM090799 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường cấp ngày 21-5-2013 đều được mô tả các bên chuyển nhượng thửa đất số 99 nhưng một hợp đồng không ghi nội dung chuyển nhượng nhà ở và công trình nhà bếp.

[6] Theo lời trình bày của anh S ngày 19-4-2018 sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh S đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi kiểm tra Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai phát hiện trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có tài sản trên đất là nhà ở và công trình bếp như trong giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà T1 nên anh S đã

báo ông T, bà T1 lên phòng công chứng Q ký lại hợp đồng chuyển nhượng, quá trình ký lại hợp đồng vợ chồng ông T đều tự nguyện, không có ý kiến gì.

[7] Theo lời trình bày của anh T2 là công chứng viên, ngày 19-4-2018 Văn phòng công chứng Q công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 và anh S. Do sơ xuất trong quá trình soạn thảo văn bản, không đưa nội dung đính chính thay đổi theo mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 090799 vào hợp đồng giao dịch. Sau khi, công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh S liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân Trường để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận, thì phát hiện ra sai sót đã trả lại hồ sơ về để bổ sung. Sau đó, văn phòng công chứng đã bổ sung 1 văn bản khác cập nhật thêm một nội dung theo mục 2 "Nhà ở" của Hợp đồng chuyển nhượng đối với phần tài sản trên đất (công trình xây nhà ở diện tích xây dựng sàn:105 m2 x 03 tầng và công trình nhà bếp diện tích xây dựng 22,3 m^2) và tiến hành cho các bên có liên quan ký lại hợp đồng khác, đồng thời thu hồi các văn bản đã hoàn thiện trước đó lưu trong hồ sơ công chứng. Hợp đồng phát hành sau ngoài nội dung bổ sung thêm như đã trình bày thì các nội dung khác giữ nguyên, không thay đổi gì. Quy trình là hoàn toàn khách quan, đúng đắn và được thực hiện tuân thủ các quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Q khẳng định hợp đồng mà văn phòng đã chứng thực sau đó có thêm bổ sung mục 2 "Nhà ở" là văn bản cuối cùng cung cấp cho Tòa án để giải quyết vụ án.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 với anh Bùi Văn S ngày 19-4-2018 thì ông T và bà T1 đều nhất trí chuyển nhượng cho anh S quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM090799 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định cấp ngày 21-5-2013. Trong khi đó, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và bà T1 phản ánh ông T, bà T1 là chủ sử dụng thửa đất 99 và sở hữu công trình nhà ở và công trình bếp trên đất. Tuy nhiên, khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng Q đã không đưa tài sản gắn liền với thửa đất là nhà ở và công trình bếp vào hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với thỏa thuận của ông T, bà T1 và anh S, do vậy, hai bên đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Q, quá trình ký lại hợp đồng hai bên đều tự nguyện và anh S đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-7-2018. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 19-4-2018 số công chứng 43 quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung chuyển nhượng thửa đất 99 tờ bản đồ số 05 và công trình nhà ở và công trình bếp là hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật. Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 19-4-2018 số công chứng 43 quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐGD chỉ có nội dung chuyển nhượng thửa đất 99 tờ bản đồ số 05 là hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực pháp luật.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của ông T đề

nghị tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Q, nhưng ông T không đề nghị tiến hành giám định chữ viết và chữ ký của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2018. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của Luật sư.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T và lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Xuân T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân T và bà Đinh Thị T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 19-4-2018 giữa ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 với anh Bùi Văn S vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác lập ngày 19-4-2018 số công chứng 43 quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung chuyển nhượng thửa đất 99 tờ bản đồ số 05 và công trình xây nhà ở diện tích xây dựng sàn:105 m^2 x 03 tầng và công trình nhà bếp diện tích xây dựng 22,3m^2 tại xóm 12, xã X, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định giữa ông Đinh Xuân T, bà Đinh Thị T1 với anh Bùi Văn S có hiệu lực pháp luật.

Anh Bùi Văn S được quyền sử dụng 204m^2 đất và sở hữu công trình xây dựng trên đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 5 tại xóm 12, xã X, huyện X, tỉnh N đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 570896 ngày 04-7-2018 mang tên Bùi Văn S.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác lập ngày 31-8-2018 giữa anh Bùi Văn S với anh Trần Văn C và chị Đinh Thị H1 có hiệu lực pháp luật. Anh Trần Văn C, chị Đinh Thị H1 được quyền sử dụng 204m^2 đất và sở hữu công trình xây dựng trên đất thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 5 tại xóm 12, xã X, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 587938 ngày 16-10-2018 mang tên Trần Văn C và Đinh Thị H1.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T và bà T1.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Vũ Thị Thu
(Đã ký)