

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 396/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 7 năm 2024

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,
hủy GCNQSD đất và trả lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng
Ông Nguyễn Trọng Đoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Hà Lê Giang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7395/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1972; địa chỉ: Nhà số B, Ngõ A, đường Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Nhà số D, đường N, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn D và ông Lương Văn C, Luật sư của Công ty L và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V; địa chỉ: Số G, đường T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1956; địa chỉ: Số E N, Khu G, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1982; địa chỉ: Tòa nhà C, khu đô thị N, Ngõ A H, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Dương Thị Đ, sinh năm 1931; địa chỉ: Nhà số B, Ngõ A, đường Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1967; địa chỉ: Nhà số G, Ngõ I, đường T, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Văn phòng C2 M, địa chỉ: Số A T, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (người đại diện: ông Phùng Ngọc T2).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 (là bị đơn).

(Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Văn H1, ông Vũ Văn D, ông Lương Văn C, bà Nguyễn Thị Ánh N, bà Nguyễn Thị C1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 01/8/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/10/2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị Hồng H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 91, tờ bản đồ 32, diện tích 283,7m²; địa chỉ tại phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây viết tắt là: thửa đất số 91) do vợ chồng cụ Dương Thị Đ (mẹ đẻ ông T) tạo lập được. Cụ Đ cùng vợ chồng ông T, bà H sử dụng ổn định liên tục, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước từ năm 1993 cho đến nay và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã V (nay là thành phố V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) ngày 14/12/2006 mang tên ông Hoàng Xuân T.

Ngày 25/10/2011, ông T đã cho bà Nguyễn Thị C1 mượn GCNQSD đất trên để làm thủ tục thế chấp tại ngân hàng vay tiền chữa bệnh cho chồng, thời hạn là 1 năm; hai bên thỏa thuận hết thời hạn thì bà C1 sẽ có trách nhiệm giải quyết trả nợ để trả lại GCNQSD đất cho vợ chồng ông T bà H. Khi mượn GCNQSD đất, bà C1 có viết Giấy biên nhận ngày 25/10/2011 với nội dung: *mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 867376 đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ 32, diện tích 283,7m² thuộc phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.*

Thời điểm này bà Nguyễn Thị Hồng H là vợ ông T không biết, sau đó đến ngày 31/10/2011 bà C1 có gọi vợ chồng ông T, bà H ra để ký kết hợp đồng cho bà C1 vay tiền của ông T1, bà H2 vì lúc đó ông T không nghĩ là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do tin tưởng bà C1 nên vợ chồng ông T, bà H ra Văn phòng Công chứng Anh M để ký kết hợp đồng, mục đích ký kết hợp đồng là để bà C1 được vay tiền của ông T1, bà H2 (số tiền vay 500.000.000 đồng). Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông T1 bà H2 soạn thảo, vợ chồng ông T bà H không biết gì. Giữa vợ chồng ông T bà H, bà C1 và vợ chồng ông T1 bà H2 không có thỏa thuận gì về trách nhiệm trả tiền trong trường hợp bà C1 không trả nợ

cho vợ chồng ông T1 bà H2. Sau khi ký xong Hợp đồng tại văn phòng công chứng thì không có việc bàn giao đất giữa vợ chồng ông T bà H với vợ chồng ông T1 bà H2, không có thỏa thuận gì khác với ông T1 bà H2. Vợ chồng ông T bà H và gia đình vẫn ở trên đất ổn định, đóng thuế cho nhà nước đầy đủ, không ai tranh chấp gì.

Trong khoảng thời gian từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay, nhiều lần ông T bà H đòi bà C1 trả lại GCNQSD đất thì bà C1 nói chưa có tiền để trả cho ông T1 bà H2 nên chưa lấy được GCNQSD đất để trả cho vợ chồng ông T bà H. Vào khoảng năm 2018-2019 có người đến nhà ông T bà H cho xem hợp đồng thuê nhà đất, người cho thuê lại là ông T1 bà H2, lúc đó ông T bà H mới biết ông T1 bà H2 đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất của vợ chồng ông T.

Nay vợ chồng ông T bà H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/10/2011 giữa vợ chồng ông T bà H với ông T1 bà H2 là vô hiệu vì đó là hợp đồng giả tạo và đề nghị tuyên hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông T1 bà H2 đối với thửa đất của vợ chồng ông T bà H. Việc ông T1 bà H2 cho bà C1 vay tiền thì ông T1 bà H2 có trách nhiệm đòi bà C1, ông T không nhận tiền của vợ chồng ông T1 bà H2 nên không có trách nhiệm trả nợ cho ông T1 bà H2.

2. Bị đơn là bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào ngày 31/10/2011, vợ chồng ông T1 bà H2 với vợ chồng ông T bà H có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91 mang tên Hoàng Xuân T. Hai bên thỏa thuận về giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất là 500.000.000 đồng; vợ chồng ông T bà H giao GCNQSD đất cho vợ chồng ông T1 bà H2 và vợ chồng ông T1 bà H2 đã trả đủ số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông T bà H tại nhà ông T1 bà H2. Sau đó, tất cả mọi người cùng nhau đến Văn phòng C2 (địa chỉ: số A T, phường N, thành phố V) để lập hợp đồng chuyển nhượng và được Phòng công chứng xác nhận chuyển nhượng. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T1 bà H2 đã làm thủ tục và được nhà nước cấp GCNQSD đối với thửa đất số 91 do ông T bà H đã chuyển nhượng mang tên ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông T bà H xin ở lại một tháng để thu xếp chuyển nhà, đã được vợ chồng ông T1 bà H2 đồng ý. Đến ngày 30/11/2011, khi hết thời hạn thì bà H2 có vào để lấy nhà do vợ chồng T H đã mượn thì ông T nói chưa thu xếp được nơi ở mới, xin ở nhờ thêm một tháng nữa đến ngày 30/12/2011 (lần này vợ chồng ông T bà H có viết giấy mượn nhà và cả hai vợ chồng cùng ký nhận).

Đến ngày 31/12/2011, bà H2 vào lấy lại nhà thì không gặp vợ chồng ông T bà H và chỉ nói qua điện thoại: Gia đình bác chưa có nhu cầu sử dụng thì cho vợ chồng em ở nhờ vì còn có mẹ em già rồi không muốn đi chỗ khác, khi nào bác cần thì em trả. Do nghĩ nhà không ở để chỉ mục nát và chưa cần đến nên bà H2 đã cho vợ chồng ông T bà H mượn. Năm 2018 bà H2 có liên hệ với vợ chồng ông T bà H để vào lấy nhà đất thì vợ chồng ông T bà H không nghe điện thoại; bà H2 vào rất nhiều lần cũng không gặp vợ chồng ông T bà H mà chỉ gặp bà Đ (mẹ ông T) và bà H2 có hỏi thì bà Đ bảo không biết. Bà H2 nhiều lần đến cơ quan ông T bà H cũng không gặp

nên bà H2 đã làm đơn đề nghị UBND phường và Công an phường Đ giải quyết, yêu cầu vợ chồng ông T trả nhà đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông T bà H phải trả lại nhà đất cho bị đơn vì sau khi chuyển nhượng xong thì bị đơn đồng ý cho ông T bà H mượn lại nhà để ở trong thời hạn 01 tháng. Bà H2 đã giao nộp tài liệu gốc giấy viết tay đề ngày 31/11/2011 có nội dung: *Tên tôi là Hoàng Xuân T, vợ là Nguyễn Thị Hồng H, nơi ở: số nhà B ngõ A, phố Đ - xóm M - phường Đ - thành phố V - tỉnh Vĩnh Phúc. Tôi có mượn lại ngôi nhà thửa đất số 91, địa chỉ: phường Đ - V - Vĩnh Phúc của ông Nguyễn Ngọc T1 - bà Nguyễn Thị H2 chủ cửa hàng vàng bạc Vân A, Ngõ Q - V - Vĩnh Phúc. Tôi hẹn mượn ông bà trong vòng 1 tháng kể từ ngày 31/11/2011 đến ngày 30/12/2011 tôi sẽ trả lại ngôi nhà. Vĩnh Yên ngày 31/11/2011, ký tên Hoàng Xuân T và Nguyễn Thị Hồng H.* Ông T bà H không thừa nhận viết giấy này; bà H2 đề nghị giám định và đã có kết quả giám định kết luận chữ viết là của vợ chồng ông T bà H.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Vào ngày 25/10/2011, bà có mượn của vợ chồng ông T GCNQSD thửa đất số 91 mang tên Hoàng Xuân T để đi vay ngân hàng lấy tiền chữa bệnh cho chồng nhưng không được. Sau đó vì cần tiền gấp nên bà C1 đã ra nhà ông T1 bà H2 để vay số tiền 500.000.000 đồng. Do gia đình bà C1 với gia đình ông T1 bà H2 có mối quan hệ gia đình, là người nhà nên ông T1 bà H2 không bắt bà ký giấy vay nợ nhưng bắt bà C1 giao GCNQSD đất để làm tin. Do vậy, bà C1 đã giao GCNQSD đất mượn của ông T bà H cho vợ chồng ông T1 bà H2. Vợ chồng ông T1 bà H2 yêu cầu phải đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ mới cho vay tiền, bà C1 cùng vợ chồng ông T bà H đã đến Văn phòng C2 M. Tại Văn phòng công chứng, bà C1, vợ chồng ông bà Thủy H3 đã ký vào văn bản công chứng mà không hề biết về nội dung là chuyển nhượng thửa đất số 91 cho vợ chồng ông bà Thăng H4, chỉ nghĩ đó là hợp đồng vay tiền.

Sau 01 năm ông T hỏi về việc trả lại GCNQSD đất, vì bà C1 chưa thu xếp được tiền để trả nợ cho ông T1 bà H4 nên chưa lấy được GCNQSD đất ra. Vài năm sau đó bà C1 đề nghị được trả nợ cho ông T1 bà H4 số tiền 700.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng tiền lãi và tiền gốc là 500.000.000 đồng) thì ông T1 bà H4 không đồng ý. Sau đó, ông T1 bà H4 đã tự ý sang nhượng đứng tên thửa đất làm tin nêu trên, đến năm 2019 bà C1 mới biết việc này. Quan điểm của bà C1 là đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T bà H3.

3.2. Cụ Dương Thị Đ trình bày:

Hiện nay cụ Đ đang sinh sống cùng vợ chồng ông T bà H3 trên thửa đất số 91 tại phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng cụ Đ (chồng là cụ Hoàng Văn Ấ, sinh năm 1930, mất năm 2021) tạo lập được. Vợ chồng cụ Đ đã cho ông T thửa đất 91 này và ông T đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất.

Từ trước đến nay, cụ Đ không nghe vợ chồng T H3 có ý định bán đất cho ai hay làm thủ tục vay mượn người khác, vì đây là thửa đất duy nhất mà cả cụ Đ và vợ chồng con cái Thủy H3 cùng sinh sống, ngoài ra không có chỗ ở nào khác. Hiện nay,

cụ Đ vẫn sinh sống ổn định trên đất và không có tranh chấp với ai. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.3. Đại diện Văn phòng C2 M trình bày:

Ngày 31/10/2011, các bên gồm: bên chuyển nhượng ông Hoàng Xuân T và bà Nguyễn Thị Hồng H cùng bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H5 có đến Văn phòng C2 M yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Hồng H có ký phiếu yêu cầu công chứng.

Các bên xuất trình bản gốc các giấy tờ sau: CMND, sổ hộ khẩu của vợ chồng ông T bà H; CMND, sổ hộ khẩu của vợ chồng ông T1 bà H4; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB867376, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32 do UBND thị xã V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/12/2006 đứng tên ông Hoàng Xuân T có địa chỉ tại Đ, V, Vĩnh Phúc.

Nhận thấy hồ sơ pháp lý mà các bên xuất trình đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật công chứng nên Văn phòng Công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Hoàng Xuân T có địa chỉ tại Đ, V, Vĩnh Phúc và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 có địa chỉ tại N, V, Vĩnh Phúc quyền sử dụng thửa đất số 91 theo GCNQSD đất do UBND thị xã V cấp ngày 14/12/2006 đứng tên ông Hoàng Xuân T, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng.

Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên tự đọc lại Hợp đồng, đồng ý với nội dung ghi trong Hợp đồng, đã ký vào từng trang của Hợp đồng trước mặt của Công chứng viên. Công chứng viên ký vào từng trang của Hợp đồng, đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng, xuất bản văn bản công chứng có số 2262, quyển số 05, ngày 31/10/2011, lưu tại Văn phòng C2 M 01 bản chính và trả cho khách hàng 04 bản chính Hợp đồng nêu trên.

Văn phòng C2 M nhận thấy văn bản công chứng có số công chứng 2262, quyển số 05 ngày 31/10/2011 được lập tại Văn phòng là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ các Điều 124, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31 tháng 10 năm 2011 tại Văn phòng C2 M giữa ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị Hồng H với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32, diện tích 283,7m²; địa chỉ thửa đất tại phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận do UBND thành phố V đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc T1 bà Nguyễn Thị H2 ngày 10/10/2012.

Ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị Hồng H có quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường để đề nghị giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận cho phù hợp.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu ông Hoàng Xuân T bà Nguyễn Thị Hồng H trả lại nhà, đất thửa đất số 91.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm và phổ biến quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

5. *Kháng cáo:* Ngày 09/10/2023 và ngày 10/10/2023, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung đối với toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại nhà đất cho ông bà.

6. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

6.1. Nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và trình bày ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

6.2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn có kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo, giao nộp cho Hội đồng xét xử 07 bản phô tô Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2015-2023 mang tên ông Nguyễn Ngọc T1 và trình bày ý kiến cho rằng: Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án, trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do bị đơn mới cung cấp và ý kiến của Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố V thì có đủ cơ sở xác định trước khi nguyên đơn khởi kiện vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32, diện tích 283m² và tài sản gắn liền với đất để ký kết các hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc. Hiện số tiền dư nợ gốc của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H2 đến hết ngày 11/6/2024 tại Ngân hàng là 1.480.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/02/2024. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót đương sự. Từ đó, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ngân hàng và sai lệch kết quả xét xử. Hậu quả là Bản án dân sự sơ thẩm nếu có hiệu lực pháp luật cũng không thể thi hành án trên thực tế được do tài sản tranh chấp đang thuộc quyền quản lý của Ngân hàng. Mặt khác, nội dung vụ án đã thể hiện rõ giữa ông T, bà H với ông T1, bà H2 là quan hệ mua bán nhà đất; các bên đã bàn giao nhà, nhưng do nhu cầu về chỗ ở nên ông T, bà H mượn lại nhà này để ở. Quá trình cho mượn nhà là 02 lần, có giấy mượn nhà do nguyên đơn viết; sau đó bị đơn đã nhiều lần đến nhà nguyên đơn để đòi nhà đất nhưng không gặp được (sự việc này có nhiều người chứng kiến và có nhiều tài liệu phía bị đơn đã giao nộp cho Tòa án). Như vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và

giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết, xét xử lại.

6.3. Người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến: Phía nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. *Thứ nhất là*, việc bà C1 mượn GCNQSD đất của vợ chồng ông T bà H để nhằm vay tiền ngân hàng chữa bệnh cho chồng nhưng không vay được nên bà C1 đã vay tiền của ông T1 bà H2 là có thật, còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì khi được bà C1 gọi đến Văn phòng công chứng, ông T bà H chỉ thấy có mặt mẹ con bà C1 và con gái ông T1 bà H2, bà C1 bảo ký vào hợp đồng cho bà C1 vay tiền của ông T1 bà H2 nên vợ chồng ông T bà H ký xong là về mà không đọc nên không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. *Thứ hai là*, không có tài liệu chứng cứ nào xác định bị đơn đã giao cho nguyên đơn 500 triệu đồng tiền chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng. *Thứ ba là*, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi tài sản là ngôi nhà trên đất khi đó cụ Đ và gia đình ông T bà H đang ở. *Thứ tư là*, tại biên bản xác minh ngày 13/11/2021 thì việc nộp thuế sử dụng đất đến năm 2020 là do ông T thực hiện, bị đơn không thực hiện. *Thứ năm là*, bị đơn trình bày có việc đòi nhà liên tục là không đúng và không có đủ cơ sở để chứng minh. *Thứ sáu là*, năm 2015 bị đơn vay tiền ngân hàng nhưng việc ngân hàng thẩm định có đúng quy định hay không khi trên đất có ngôi nhà cấp 04 cả gia đình nguyên đơn đang ở và nguyên đơn đã khởi kiện từ năm 2018 mà bị đơn không hề có ý kiến về việc đưa người liên quan tham gia tố tụng là do bị đơn cố tình che giấu. Như vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

6.4. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như do đương sự mới giao nộp thì việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đại diện UBND thành phố V và đại diện Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Mặt khác, căn cứ vào ý kiến của đại diện Văn phòng C2 M đã trình bày thì việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bảo đảm đúng quy định; sau khi đã chuyển nhượng, nguyên đơn còn viết giấy mượn nhà đã được giám định đúng do nguyên đơn viết và ký; ngoài ra vụ án còn có nhiều tình tiết có mâu thuẫn chưa được làm rõ nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là chưa đủ cơ sở pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử lại cho đúng pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia

tổ tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, ngày 05/3/2024 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận được “Đơn đề nghị” của bà Nguyễn Thị Ánh N (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2) với nội dung cho rằng:

Sau khi được UBND thành phố V cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 739573 ngày 10/10/2012 đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32, diện tích 283m², năm 2015 ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất trên với Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông T1 bà H2 đối với các Hợp đồng tín dụng giữa ông T1 bà H2 với Ngân hàng này. Trong đó, gần đây nhất là ngày 16/02/2023 ông T1 bà H2 đã ký Hợp đồng tín dụng số 2810-LAV-202300111 với Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc để bà H2 vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót đương sự. Từ đó làm sai lệch kết quả xét xử, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ngân hàng và hậu quả là Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nếu có hiệu lực pháp luật cũng không thể thi hành án trên thực tế được do tài sản tranh chấp đang thuộc quyền quản lý của Ngân hàng.

[2] Tại Văn bản số 198/NHNo.TPVYVP ngày 12/6/2024 “V/v phúc đáp Văn bản số 6156/CV-TA ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội”, đại diện của Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc (sau đây viết tắt là: Ngân hàng) cung cấp một số tài liệu, chứng cứ và trình bày:

Đối tượng tranh chấp trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị Hồng H với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H2 là quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32, diện tích 283,7m², địa chỉ tại khu H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (đã được UBND thành phố V cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 739573 ngày 10/10/2012 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2) và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở xây cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 100m². Quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất nêu trên đều đang được thế chấp tại Ngân hàng A1 - Chi nhánh T V Vĩnh Phúc theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 76/2018/HĐTC ngày 11/12/2018 ký kết giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng tín dụng số 2810-LAV-202300111 ngày 16/02/2023. Hiện số tiền dư nợ gốc của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H2 đến hết ngày 11/6/2024 tại A1 là 1.480.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/02/2024.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Ngân hàng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên cho đến nay Ngân hàng chưa được đưa vào tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi

ích hợp pháp của Ngân hàng, đồng thời làm ảnh hưởng đến kết quả việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Ngân hàng N1 (A1 Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về khoản vay của bà Nguyễn Thị H2 và chồng là ông Nguyễn Ngọc T1 tại Ngân hàng: do bà H2 và ông T1 không thực hiện việc trả nợ gốc tiền vay theo đúng quy định, khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 17/02/2024. Ngày 21/5/2024, Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố V Vĩnh Phúc đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên đề nghị Tòa án tuyên buộc bà Nguyễn Thị H2 và chồng là ông Nguyễn Ngọc T1 phải trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không trả nợ thì đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án thì đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm cho nhập 02 vụ án lại thành một vụ án.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (đã được UBND thị xã V cấp GCNQSD đất số AB867376 ngày 14/12/2006 đứng tên ông Hoàng Xuân T). Ngày 31/10/2011, vợ chồng ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị Hồng H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H2 tại Văn phòng C2 M. Ngày 10/10/2012, UBND thành phố V cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 739573 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất nêu trên.

[3.2] Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị Hồng H cho rằng: Việc hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 chỉ là giả tạo, còn mục đích chính là để bảo đảm cho bà Nguyễn Thị C1 vay khoản tiền 500.000.000 đồng của ông T1, bà H2. Cụ thể là vào ngày 25/10/2011, ông T đã cho bà C1 mượn GCNQSD đất để làm thủ tục thế chấp vay vốn ngân hàng, thời hạn là 1 năm bà C1 sẽ có trách nhiệm trả lại GCNQSD đất cho vợ chồng ông T bà H (bà C1 khi mượn GCNQSD đất có viết Giấy biên nhận ngày 25/10/2011). Sau đó đến ngày 31/10/2011 bà C1 có gọi vợ chồng ông T bà H ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng cho bà C1 vay tiền của ông T1 bà H2; vì lúc đó ông T không nghĩ là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và do tin tưởng bà C1 nên vợ chồng ông T bà H ra Văn phòng Công chứng Anh M để ký kết hợp đồng với mục đích là để bà C1 vay được tiền của ông T1 bà H2. Tuy nhiên, giữa vợ chồng ông T bà H, bà C1 và vợ chồng ông T1 bà H2 không có thỏa thuận gì về trách nhiệm trả tiền trong trường hợp bà C1 không trả nợ cho vợ chồng ông T1 bà H2... Từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay, nhiều lần ông T bà H yêu cầu bà C1 trả lại GCNQSD đất thì bà C1 nói chưa có tiền để trả cho ông T1 bà H2 nên chưa lấy được GCNQSD đất để trả cho vợ chồng ông T bà H. Đến khoảng năm 2018-2019, ông T bà H mới biết ông T1 bà H2 đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất của vợ chồng ông T bà H.

[3.3] Bà Nguyễn Thị C1 trình bày vào ngày 25/10/2011 bà có mượn của vợ chồng ông T GCNQSD thửa đất số 91 mang tên Hoàng Xuân T để đi vay ngân hàng lấy tiền chữa bệnh cho chồng nhưng không được. Sau đó, vì cần tiền gấp nên bà C1 đã ra nhà ông T1 bà H2 để vay số tiền 500.000.000 đồng; khi cho vay, ông T1 bà H2 không yêu cầu viết giấy vay nợ nhưng có yêu cầu bà C1 giao GCNQSD đất để làm tin nên bà C1 đã giao GCNQSD đất mượn của ông T bà H cho vợ chồng ông T1 bà H2. Sau đó, do vợ chồng ông T1 bà H2 yêu cầu phải đến Văn phòng Công chứng ký giấy tờ mới cho vay tiền, bà C1 cùng vợ chồng ông T bà H đã đến Văn phòng công chứng Anh M ký vào văn bản công chứng mà không hề biết về nội dung là chuyển nhượng thửa đất số 91 cho vợ chồng ông bà Thăng H4, chỉ nghĩ đó là hợp đồng vay tiền.

[3.4] Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H2 thì khẳng định: Không có sự việc ông bà cho bà C1 vay tiền như phía nguyên đơn và bà C1 trình bày. Việc ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 91 là có thật, ông bà đã trả đủ tiền và hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2 M. Sau khi nhận chuyển nhượng, do ông T bà H chưa có nơi ở mới nên ông bà có cho gia đình ông T bà H ở một thời gian, có chứng cứ là một văn bản viết tay đề ngày 31/11/2011 đã được giám định xác định chữ viết, chữ ký là của ông T, bà H với nội dung: *“Tên tôi là Hoàng Xuân T, vợ là Nguyễn Thị Hồng H, nơi ở: số nhà B ngõ A, phố Đ - xóm M - phường Đ - thành phố V - tỉnh Vĩnh Phúc. Tôi có mượn lại ngôi nhà thửa đất số 91, địa chỉ: phường Đ - V - Vĩnh Phúc của ông Nguyễn Ngọc T1 - bà Nguyễn Thị H2 chủ cửa hàng V - Vĩnh Phúc. Tôi hẹn mượn ông bà trong vòng 1 tháng kể từ ngày 31/11/2011 đến ngày 30/12/2011 tôi sẽ trả lại ngôi nhà”*. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 10/10/2012 ông bà đã được UBND thành phố V cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên; ông bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T bà H trả nhà đất nhưng vợ chồng ông T bà H xin ở nhờ. Đến năm 2018, bà H2 liên hệ yêu cầu vợ chồng ông T bà H trả nhà đất nhưng vợ chồng ông T bà H không nghe điện thoại, không gặp mặt. Nay ông T bà H khởi kiện, ông bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T bà H trả lại nhà đất cho ông bà.

[3.5] Trên cơ sở đánh giá lời trình bày của các đương sự nêu trên và xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp, Hội đồng xét xử xét thấy có một số nội dung ông T, bà H và bà C1 trình bày còn mâu thuẫn, thiếu sự thống nhất và chưa có đủ cơ sở như: (a) nguyên đơn và bà C1 khai đến văn phòng C2 ký một số văn bản mà không biết văn bản đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn cho bị đơn mà mục đích chỉ giúp bà C1 vay của ông T1 bà H2 500.000.000 đồng thì không được ông T1 bà H2 thừa nhận và có mâu thuẫn với lời trình bày của đại diện Văn phòng C2 xác định ngày 31/10/2011 các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có mặt, bà Nguyễn Thị Hồng H ký phiếu yêu cầu công chứng, sau khi soạn thảo xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên tự đọc lại và đã ký vào từng trang của Hợp đồng trước mặt Công chứng viên; đồng thời, nguyên đơn và bà C1 cũng không giao nộp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh có sự việc giao dịch vay tiền giữa bà C1 với ông T1, bà H2. (b) khi ông T1 bà H2 giao nộp bản gốc giấy viết tay đề ngày 31/11/2011 có nội dung ông T bà

H mượn lại ngôi nhà tại thửa đất số 91 của ông T1 bà H2 trong vòng 1 tháng kể từ ngày 31/11/2011 đến ngày 30/12/2011 sẽ trả lại thì ông T bà H không thừa nhận đã viết giấy này, tuy nhiên sau khi trưng cầu giám định thì kết quả đã xác định chữ viết, chữ ký trong giấy là của vợ chồng ông T bà H... Kết hợp với tình tiết mới của vụ án đã được nêu tại mục [1] và [2] ở trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

[4] Tổng hợp toàn bộ những nội dung phân tích ở trên và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Quá trình giải quyết vụ án, do đương sự chưa cung cấp đầy đủ các tình tiết của vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đưa vào tham gia tố tụng; đồng thời, việc thu thập chứng cứ và chứng minh cũng chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, do bản án sơ thẩm bị hủy để xét xử sơ thẩm lại nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Người kháng cáo là ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30 tháng 7 năm 2024).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Xuân Điền

