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: 309/2021/DS-PT
Ngày: 15/7/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**
Các Thẩm phán Ông **Vũ Viết Văn**
Bà **Nguyễn Thị Thúy**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà **Trần Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 12, 15 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 448/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 23,24 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thế Vinh**, sinh năm 1958; *Có mặt.*

Địa chỉ: Số 10, số Hàng Mắm, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vinh: Luật sư **Hoàng Kim Thoa** Công ty Luật TNHH MTV QTC, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 11A, ngõ 98 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Bị đơn: Ông **Vũ Quang Vinh**, sinh năm 1959; *Có mặt.*

Bà **Lê Thị Thu Hà**, sinh năm 1975; *Có mặt.*

Địa chỉ: Số 16 Tăng Bạt Hổ, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Đào Chân Phương**, sinh năm 1969; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số 10, số Hàng Mắm, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Thế Vinh và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thế Vinh trình bày:

Ngày 17/11/2014, ông và vợ chồng ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà cùng ký HĐ ghi nhớ mua bán nhà (thời điểm đó ông Vinh, bà Hà mới chỉ có HĐ gốc của tài sản, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Nội dung: Ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà đồng ý chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại vị trí số BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Diện tích sàn xây dựng là 296,7m^2. Theo thỏa thuận của 2 bên giá của ngôi nhà là 6.000.000.000đ. Giá trên bao gồm thuế, phí để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Việc thanh toán các ông bà thỏa thuận chia làm 3 đợt:

+ Đợt 1: Trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký HĐ bên B thanh toán cho bên A 50% giá trị HĐ tương ứng với số tiền 3.000.000.000đ.

+ Đợt 2: Bên B thanh toán cho bên A số tiền 2.500.000.000đ khi bên A giao cho bên B toàn bộ giấy tờ tài liệu bản gốc liên quan đến ngôi nhà và việc mua bán.

+ Đợt 3: Bên B thanh toán nốt cho bên A số tiền còn lại 500.000.000đ khi bên A làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bên B trước sự chứng kiến của Văn phòng Công chứng.

Thực hiện HĐ trên ông đã thanh toán cho ông Vinh, bà Hà tổng cộng 5.940.200.000đ. Cụ thể:

+ Ngày 25/11/2014, ông thanh toán 3.000.000.000đ;

+ Ngày 19/01/2015 ông thanh toán 2.500.000.000đ;

+ Ngày 20/01/2015 ông thanh toán 90.200.000đ;

+ Ngày 11/02/2015 ông thanh toán 350.000.000đ;

Sau khi nhận sổ đỏ đứng tên ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ là: Nhà biệt thự số BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Số sổ là: BX 088597 mang tên ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà) ông đã giao tổng số tiền là 5.940.200.000đ. Ông yêu cầu vợ chồng ông Vinh đến Văn phòng công chứng để thực hiện việc công chứng HĐ

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả nốt tiền còn thiếu là 39.800.000đ thì vợ chồng ông Vinh, bà Hà từ chối và liên tục trì hoãn mà không đưa ra được lý do nào.

Nay, ông yêu cầu vợ chồng ông Vinh, bà Hà phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 17/11/2014 giữa ông và gia đình ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà, địa chỉ căn biệt thự: Nhà biệt thự số BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội để tôi làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Ông không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà – Ông Hoàng Anh Tuấn trình bày: Giữa ông Vũ Quang Vinh, bà Hà và ông Nguyễn Thế Vinh (nguyên đơn) không có quan hệ mua bán nhà. Bản Hợp đồng mua bán nhà và chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng giả tạo.

Ông Vũ Quang Vinh và nguyên đơn là bạn thân từ thời sinh viên đại học. Từ năm 2006 đến 2010, ông Vũ Quang Vinh và nguyên đơn cùng góp vốn thành lập Công ty TNHH thiết bị gia dụng Việt Phương tại địa chỉ nhà nguyên đơn để kinh doanh; Từ ngày 1/7/2014 đến nay, ông Vũ Quang Vinh và nguyên đơn cùng góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Song Hà để kinh doanh. Với mối quan hệ này, nguyên đơn biết rõ việc: ông Vũ Quang Vinh và bà Hà thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) ngôi nhà trên Lô đất BT2.2 tại Tây Mỗ, Từ Liêm; Đến tháng 11/2014, khoản vay của ông Vũ Quang Vinh và bà Hà tại Ngân hàng BIDV đến hạn thanh toán, nhưng chưa có nguồn tài chính để thanh toán. Trước khó khăn đó, nguyên đơn đưa ra phương án giúp đỡ, cụ thể: Nguyên đơn sẽ đứng tên vay tiền Ngân hàng Ngoại thương, sau đó chuyển tiền vay cho ông Vũ Quang Vinh đảo nợ; Sau khi đảo nợ và được Ngân hàng giải ngân thì ông Vũ Quang Vinh chuyển trả cho nguyên đơn để trả Ngân hàng. Tin theo phương án của nguyên đơn, ông Vũ Quang Vinh, bà Hà đã thực hiện các thủ tục theo yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể: Ngày 17/11/2014, nguyên đơn mang đến nhà bà Hà 04 bản Hợp đồng mua bán nhà đã soạn, in sẵn, trong đó có hai bản được in bằng Giấy nháp (một mặt giấy đã được sử dụng; Giấy nháp được xác định có nguồn gốc từ cơ quan vợ nguyên đơn). Nguyên đơn nói, phải lập Hợp đồng mua bán nhà giả tạo để giải ngân, anh in hai bản bằng giấy nháp để cô chú yên tâm. Tin theo nguyên đơn, ông Vũ Quang Vinh, bà Hà đã kí vào 04 bản hợp đồng và giao cho nguyên đơn 3 bản (Hai bản in bằng giấy mới và một bản in bằng giấy nháp). Sau khi kí hợp đồng khoảng 1 tuần, nguyên đơn yêu cầu ông Vũ Quang Vinh viết giấy đã nhận của nguyên đơn 3 tỉ nhưng ông Vũ Quang Vinh không viết. Sau đó,

Nguyên đơn đề nghị kí khống vào hai tờ Giấy trắng với lí do để tiện cho việc giao dịch khi Ngân hàng yêu cầu chứng minh số tiền đã thanh toán làm cơ sở cho vay. Nguyên đơn nói thêm, ông kí khống nhưng tôi viết nội dung thì cũng không có giá trị nên cứ kí để giải quyết cho xong. Thấy nguyên đơn nói có lý vì Ngân hàng chỉ cho vay khi Bên mua có một phần tiền 50% để thanh toán, nên ông Vũ Quang Vinh đã ký (việc này bà Hà không biết).

Tính giả mạo của Hợp đồng mua bán nhà còn được nguyên đơn thể hiện trong Đơn khởi kiện, có nội dung: "*Ngày 17/11/2014... ký **Bản hợp đồng ghi nhớ mua bán nhà***". Nội dung này, thể hiện rõ nhận thức của nguyên đơn là không có quan hệ mua bán nhà giữa ông Vũ Quang Vinh, bà Hà và nguyên đơn. Hơn nữa, tại thời điểm ngày 17/11/2014 Ngân hàng BIDV đang giữ toàn bộ giấy tờ nhà theo Hợp đồng thế chấp, theo đó Pháp luật buộc các bên phải biết rằng, việc mua bán tài sản khi đang thế chấp tại Ngân hàng và chưa được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Khoảng cuối tháng 11/2014, không thấy nguyên đơn vay được tiền để đảo nợ, nên vợ chồng Bị đơn phải chọn giải pháp làm sổ đỏ cho ngôi nhà BT2.2 với mục đích tìm khách bán. Cuối tháng 12/2014, bà Hà làm được sổ đỏ nhưng Ngân hàng BIDV thực hiện quyền quản lý với tư cách là bên nhận thế chấp. Để giải quyết khoản nợ với BIDV, ông Vũ Quang Vinh nhờ nguyên đơn tìm khách bán, nhưng nguyên đơn nói để vay giúp tiền của người em bên Singapore rút sổ đỏ ra rồi bán cho được giá và ông Vũ Quang Vinh đồng ý. Ngày 19/01/2015, nguyên đơn thông báo đã vay được tiền của người em bên Singapore và sẽ chuyển ngay vào tài khoản của ông Vũ Quang Vinh để giải chấp tài sản, ông Vinh đồng ý. Khi được Ngân hàng BIDV giải chấp sổ đỏ, thì nguyên đơn yêu cầu được quản lý với lý do để tiện cho việc bán nhà. Sau nhiều tháng thấy nguyên đơn không bán được nhà, nên bà Hà yêu cầu trả sổ đỏ để bán và trả lại tiền vay cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn tìm mọi cách để né tránh. Đây là lý do mà ông Vũ Quang Vinh chưa trả 2,5 tỉ cho nguyên đơn.

Biết thông tin này, bà Hà yêu cầu nguyên đơn đến nhà để giải quyết, sau nhiều lần từ chối, nhưng trước sự quyết liệt của bà Hà nên nguyên đơn đã đến làm việc. Nội dung làm việc đã xác định rõ ràng về: Tính giả tạo của Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/11/2014 được nguyên đơn khẳng định; Tại sao nguyên đơn có thể dùng hợp đồng giả để vay tiền VCB; Hai tờ Giấy ông Vũ Quang Vinh kí khống đã được nguyên đơn viết nội dung với số tiền 3 tỉ và 1,7 tỉ; Nguyên đơn viết 3 tỉ vì lý do thống kê số tiền đã góp làm ăn chung với ông Vũ Quang Vinh (không liên quan đến bà Hà).

Về khoản tiền 100 triệu và 250 triệu vợ nguyên đơn chuyển cho ông Vũ Quang Vinh ngày 11/2/2015: Tại thời điểm đó, nguyên đơn và ông Vũ Quang Vinh là đồng sở hữu công ty Song Hà và công ty đang nhập khẩu lô hàng từ Tây Ban Nha. Thuế nhập khẩu, Thuế VAT, Lệ phí hải quan, cước vận chuyển... khoảng 350 triệu. Do công ty chưa có tiền nộp nên ông Vũ Quang Vinh đề nghị Nguyên đơn vay giúp. Số tiền 350 triệu mà vợ nguyên đơn chuyển đã được Công ty Song Hà sử dụng vào việc nộp thuế và các loại phí nêu trên.

Nguyên đơn đã dùng Hợp đồng giả nêu trên để vay vốn tại VCB, sự thật này được thể hiện trong tài liệu nguyên đơn nộp cho Toà là Uỷ nhiệm chi ngày 19/01/2015 của Ngân hàng VCB với nội dung "*Rút vốn vay theo HĐTD số... thanh toán tiền mua nhà BT2.2 Tây Mỗ, Từ Liêm*", chủ tài khoản là bà Đào Chân Phương (vợ ông Vinh)**.**

Thực tế không có quan hệ mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn không có quyền khởi kiện với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 28/9/2018, ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đối với nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 17/11/2014 vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Chân Phương trình bày như nội dung ông Nguyễn Thế Vinh đã trình bày. Bà yêu cầu vợ chồng ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đối với nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, được ký ngày 17/11/2014.

Bản án sơ thẩm số 17/2020/DS- ST ngày 23,24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thế Vinh về việc: Yêu cầu thực hiện tiếp HĐ mua bán nhà (HĐ mua bán nhà ngày 17/11/2014 đối với nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) đối với ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà về việc: Tuyên bố "HĐ mua bán nhà" ngày 17/11/2014 giữa ông Nguyễn Thế Vinh và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà vô hiệu do giả tạo.

3/ Công nhận sự tự nguyện của ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà trả lại ông Nguyễn Thế Vinh, bà Đào Chân Phương số tiền: 2.940.200.000đ theo quan hệ vay tài sản bị che giấu bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo ngày 17/11/2014.

4/ Buộc ông Nguyễn Thế Vinh phải trả lại ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 088597 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Hà Nội cấp ngày 25/12/2014 của nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Thế Vinh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm: kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 23, 24/9/2019 của Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm. Lý do kháng nghị: Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự và có thiếu sót, sai lầm trong việc áp dụng pháp luật án phí, đã gây thiệt hại đến lợi ích Nhà nước.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện và không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu luận cứ: về việc cấp sơ thẩm áp dụng; về thời hiệu, áp dụng pháp luật; về thu thập chứng cứ , đánh giá chứng cứ .....và đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Vinh, có căn cứ chấp nhận 1 phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm số Bản án sơ thẩm số 17/2020/DSST ngày 23, 24/9/2020 của TAND quận Nam Từ Liêm, theo hướng:

Không công nhận sự tự nguyện của ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà trả lại ông Nguyễn Thế Vinh, bà Đào Chân Phương số tiền: 2.940.200.000đ theo quan hệ vay tài sản bị che giấu bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo ngày 17/11/2014.

Dành quyền khởi kiện về việc vay tài sản cho các đương sự bằng vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng:***

Kháng nghị của VKSNDQ Nam Từ Liêm và kháng cáo của ông Nguyễn Thế Vinh là hợp pháp, còn trong thời hạn. Ông Nguyễn Thế Vinh đã nộp tạm ứng án phí theo quy định nên được chấp nhận.

Tại phiên toà: Có mặt nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan vắng mặt nhiều lần không có lý do chính đáng. Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] ***Về nội dung*****:**

2.1 Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thế Vinh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng :

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên đương sự đều xác nhận: Ngày 17/11/2014, ông Nguyễn Thế Vinh và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà cùng ký "*HĐ mua bán nhà*". Tài sản mua bán là nhà đất tại địa chỉ BT2.2 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Xét hình thức của Hợp đồng: Các bên khi ký kết hợp đồng trên đều đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc.

Tuy nhiên tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà thì ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà thế chấp cho Ngân hàng BIDV ngôi nhà trên Lô đất BT2.2 tại Tây Mỗ, Từ Liêm, điều này tại cấp sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Thế Vinh và ông Vũ Quang Vinh xác nhận là có biết nhưng vẫn ký hợp đồng mà không được sự đồng ý của ngân hàng BIDV. Toàn bộ giấy tờ nhà do BIDV quản lý, nhưng trong Hợp đồng mua bán các bên có thỏa thuận tại Điều 5: Trách nhiệm của các bên: Bên A cam đoan nhà đất trên chưa tham gia vào bất cứ giao dịch nào dưới bất cứ hình thức nào, bên B cũng xác nhận đã xem xét kỹ, biết rõ về diện tích nhà đất và các giấy tờ liên quan về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Như vậy Hợp đồng đã vi phạm điều cấm được quy định tại Điều 128 BLDS 2005. Ngoài ra, theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà phải làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng mua bán nhà giữa các bên nêu trên các bên mới chỉ ký với

nhau mà không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, "*Hợp đồng mua bán nhà*" ngày 17/11/2014 giữa ông Nguyễn Thế Vinh và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà đã vi phạm Điều 134, 689, 692 BLDS 2005 không đủ điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, hợp đồng trên là vô hiệu về hình thức.

Xét nội dung của Hợp đồng:

Theo nguyên đơn trình bày: ông Thế Vinh xác định có việc chuyển nhượng thật, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và cung cấp chứng cứ chuyển 5.940.200.000đ tiền mua nhà đất gồm giấy chuyển tiền vào tài khoản của ông Quang Vinh số tiền 2,5 tỷ ngày 19/1/2015 nội dung thanh toán tiền mua nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm; 2 giấy nộp tiền vào tài khoản của ông Quang Vinh ngày 11/2/2015 số tiền 300.000.000đ nội dung trả tiền mua nhà BT2.2, giấy chuyển tiền ngày 20/01/2015 số tiền 90.200.000đ và giấy biên nhận thể hiện ông Quang Vinh có nhận của ông Thế Vinh số tiền 3 tỷ tiền mua nhà nhưng bị đơn khẳng định: Hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, ký ngày 17/11/2014 là hợp đồng giả tạo, che giấu là giao dịch vay tài sản đảo nợ Ngân hàng. Tại cấp sơ thẩm Ông Quang Vinh và bà Hà có cung cấp băng ghi âm giữa ông Thế Vinh và vợ chồng ông Quang Vinh đã được Viện khoa học Hình sự giám định.

Xét về thu thập chứng cứ và đánh giá chứng: căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã thu thập và đánh giá chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

Tại đoạn hội thoại giữa ông Nguyễn Thế Vinh với ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà đã được Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận giám định số 121/C54 (P6) thể hiện nội dung:

"Khi Bị đơn - bà Hà nói: Anh chưa ký tá gì mà nó cũng cho anh vay cái tài sản đấy.

Ông Thế Vinh nói: Dựa trên cái hợp đồng viết tay của…

Bà Hà nói: Viết tay bây giờ em… chả có giá trị gì

Ông Thế Vinh nói: *Thì tất nhiên là, đấy là không có giá trị về mặt cái sở hữu. Chứ còn để chứng minh về mặt mua bán thì nói vẫn đồng ý theo cái hợp đồng đấy…. ví dụ như anh em mình có tranh chấp…. nó tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì nhà anh trả em, còn tiền em trả anh, thế thôi. Nó cũng có lợi thế như thế, bọn Vietcombank nó mới giám cho vay. Chứ còn, tại vì nếu mà chuyển tên sở hữu anh thì....hợp đồng ấy nó không có giá trị".*

Bà Hà nói: Thì cái hợp đồng đấy là thời kỳ anh em mình thoả thuận với nhau là hợp đồng gọi là hợp đồng giả, đúng không. Để đảo nợ, đúng không?

Ông Thế Vinh: Ừ" (Bút lục 225, 226).

Nội dung hội thoại ông Nguyễn Thế Vinh cũng thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm là đúng giọng nói của ông .

Ngày 19/01/2015, ông Nguyễn Thế Vinh chuyển vào tài khoản của ông Vũ Quang Vinh để giải chấp tài sản. Ngày 20/01/2015, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã bàn giao trả giấy từ tài sản thế chấp là HĐ mua bán và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của nhà đất trên. Sau khi ông Quang Vinh nhận giấy CNQSDĐ cho ông Thế Vinh vì ông còn nợ tiền ông Thế Vinh, thực tế, nhà đất vẫn do ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà quản lý sử dụng.

Hội đồng xét xử thấy: Với lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ nêu trên, đủ cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà trên là giả tạo che giấu giao dịch vay tài sản để đáo nợ Ngân hàng. Yêu cầu thực hiện tiếp Hợp đồng mua bán nhà của ông Nguyễn Thế Vinh đối với ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thế Vinh và chấp nhận dơn phản tố của ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà tuyên "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 17/11/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu tuyên vô hiệu đối với giao dịch giả tạo không bị hạn chế.

Về số tiền ông Thế Vinh chuyển cho ông Quang Vinh: Ông Thế Vinh khẳng định đã chuyển cho ông Quang Vinh số tiền 5.940.200.000đ để mua nhà đất. Ông Quang Vinh thừa nhận chỉ nhận của ông Thế Vinh 2.940.200.000đ theo các biên lai chuyển tiền ông Thế Vinh nộp, còn giấy vay nợ 3.000.000.000đồng ông không thừa nhận vì ông Thế Vinh không giao cho ông số tiền này. Lý do ông Thế Vinh có tờ giấy đó là là do chỗ bạn bè làm ăn lâu năm tin tưởng nhau nên ông đã nhiều lần ký vào giấy trắng còn nội dung do ông Thế Vinh viết.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Nguyễn Thế Vinh cũng xác nhận ông và ông Vũ Quang Vinh có làm ăn chung với nhau. Mặc dù ông Thế Vinh không đồng ý với lời trình bày của ông Quang Vinh nhưng trong Hội thoại ghi âm đã được giám định thể hiện:

Ông Quang Vinh *"...Tôi từ xưa đến nay là tôi toàn ký khống cho ông. Tôi tin ông, tôi ký khống hết cho tất cả cho ông từ 1 tỷ 7, rồi là từ cái 3 tỷ các thứ..., thế bây giờ cái tờ 3 tỷ ông trả tôi đi. Ông phải trả tôi cái 3 tỷ đấy.*

Ông Thế Vinh trả lời: *"Thế bây giờ, bây giờ tôi ngồi tôi cộng xem có hơn 3 tỷ không?".*

Ông Quang Vinh: *"Không, tờ 3 tỷ tôi ký khống cho ông là tờ đấy là tờ khác"*

Ông Thế Vinh trả lời: *"Tôi sẽ cộng lại cho ông tất cả bằng được xem là 6 tỷ mấy. Tôi chả biết là tờ nào với tờ nào?".*

Ông Quang Vinh nói ông Thế Vinh "*ông lật mặt...ông lừa tôi, tôi ký khống cho ông*",

Ông Thế Vinh "*Nếu mà không thế thì ...*"

Từ những nội dung trên thấy ông Quang Vinh đã ký khống vào tờ giấy trắng, nội dung ông Thế Vinh viết, không có việc ông Quang Vinh nhận 3.000.000.000đồng cho việc thanh toán tiền mua nhà. Do đó bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà chỉ nhận được của ông Nguyễn Thế Vinh tổng số 2.940.200.000đ theo quan hệ vay tài sản là có căn cứ.

Căn cứ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Vinh .

2.2. Xét kháng nghị của VKSND quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội:

Về kháng nghị của VKS Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội nội dung xác định yêu cầu phản tố của bị đơn chỉ là ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cả nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng tại bản án Tòa án đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại Điều 188 BLTTDS. Ngoài ra không tính án phí đối với tự nguyện thanh toán phần 2.940.200.000đồng của vợ chồng ông Quang Vinh và bà Thu Hà.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn ông Nguyễn Thế Vinh khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 17/11/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà và bên nhận chuyển nhượng là ông Thế Vinh. Bị đơn yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng mua bán nhà đó vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng tại phiên tòa sơ thẩm khi được hỏi, các đương sự mới đưa ra đề xuất giải quyết hậu quả. Tòa án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả nguyên đơn số tiền 2.940.200.000đ và không tính án phí đối với số tiền vợ chồng bà Hà là không đúng quy định của pháp luật.

Như phân tích trên xác định Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/11/2014 giữa ông Thế Vinh và vợ chồng ông Quang Vinh, bà Hà vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Theo quy định tại Điều 124 BLDS thì giao dịch chuyển nhượng nhà là giả tạo nên vô hiệu còn giao dịch vay tiền vẫn có hiệu lực. Quá trình

giải quyết vụ án không có đương sự nào yêu cầu giải quyết giao dịch vay tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn tự nguyện trả nguyên đơn số tiền 2.940.200.000đ là số tiền ông Quang Vinh vay của ông Thế Vinh. Ông Thế Vinh có quan điểm nếu HĐXX công nhận yêu cầu của bị đơn thì ông yêu cầu ông Vinh và bà Hà tính cả thiệt hại cho ông khi không thực hiện hợp đồng trong vòng 2 năm và số tiền vợ chồng ông đã phải trả lãi cho Ngân hàng để lấy tiền mua nhà. Như vậy cho thấy, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu giải quyết giao dịch vay tiền và tại phiên tòa cũng không thống nhất được việc giải quyết giao dịch vay tiền nhưng Tòa án sơ thẩm lại ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả nguyên đơn số tiền 2.940.200.000đồng và buộc nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo giao dịch được cấp sơ thẩm xác định là có hiệu lực nhưng cấp sơ thẩm không xét đến thiệt hại, lãi suất theo quy định của pháp luật về giao dịch vay tài sản và án phí là là chưa đúng pháp luật và không đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm kháng nghị về nội dung trên là có cơ sở cần chấp nhận.

Để đảm bảo giải quyết vụ án theo đúng pháp luật và đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự cần sửa bản án theo hướng tách quan hệ vay tài sản số tiền: 2.940.200.000đ và việc buộc ông Nguyễn Thế Vinh phải trả lại ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 088597 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 25/12/2014 của nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội bị che giấu bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo ngày 17/11/2014 tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, giữa ông Nguyễn Thế Vinh và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà bằng vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

Do không giải quyết về giao dịch vay tài sản nên không xem xét về án phí đối với giao dịch này.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Thế Vinh, có căn cứ chấp nhận 1 phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm số 17/2020/DSST ngày 23, 24/9/2020 của TAND quận Nam Từ Liêm, theo hướng phân tích trên.

[3] ***Về án phí*****:**

Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Thế Vinh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Vì bản án sơ thẩm bị sửa nên ông Nguyễn Thế Vinh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 128, Điều 134, Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 (các Điều 117, Điều 124, Điều 131, khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015);

- 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; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Vinh.

2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3. Sửa bản án sơ thẩm số 17/2020/DSST ngày 23, 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thế Vinh về việc: Yêu cầu thực hiện tiếp Hợp đồng mua bán nhà (Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/11/2014 đối với nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) đối với ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà về việc: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/11/2014 đối với nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) giữa ông Nguyễn Thế Vinh và ông Vũ Quang Vinh, bà Lê Thị Thu Hà vô hiệu do giả tạo.

- Dành quyền khởi kiện cho các đương sự đối với quan hệ vay tài sản là số tiền: 2.940.200.000đ và việc buộc ông Nguyễn Thế Vinh phải trả lại ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 088597 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Hà Nội cấp ngày 25/12/2014 của nhà đất tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội bị che giấu bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo ngày 17/11/2014 tại địa chỉ BT2.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm,

giữa ông Nguyễn Thế Vinh và ông Vũ Quang Vinh bà Lê Thị Thu Hà bằng vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

- Bác các yêu cầu khác của đương sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thế Vinh phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp 200.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 003692 ngày 08/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Ông Nguyễn Thế Vinh còn phải nộp tiếp 100.000đ.

- Trả lại ông Vũ Quang Vinh và bà Lê Thị Thu Hà 600.000đ tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 008081 ngày 01/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế Vinh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 008853 ngày 09/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**