

Bản án số: 48/2019/DS-PT.

Ngày 06/ 5/2019.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các thẩm phán: - Ông Dương Thế Vinh.

- Ông Lương Xuân Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân B

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân B: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 06/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2019/TLPT-DS ngày 30/01/2019 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bg có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2019/QĐ-PT ngày 22/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2019/QĐ-PT ngày 05/4/2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Lương H1 (tức Lương Văn H1), sinh năm 1945.

2. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: Thôn Chợ, tổ dân phố Giáp Hải, phường DK, thành phố Bg, B. (vắng mặt)

- Đại diện theo ủy quyền cho ông H1, Bà L1: Chị Lương Thị Hải V, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Chợ, tổ dân phố Giáp Hải, phường DK, thành phố Bg, B (theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2018) (có mặt).

*** Bị đơn:** Chị Vũ Thị H2, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 43A, đường Lê Quý Đôn, khối 7, phường TT, thành phố LS, tỉnh LS.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Viết P, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 6, tổ 42, phường DV, quận CG, thành phố HN (theo văn bản ủy quyền ngày 27/4/2017) (có mặt).

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

1. Chị Lương Thị Lan A1, sinh năm 1974 (Vắng mặt).
- *Đại diện theo uỷ quyền cho Chị Lan A1*: chị Lương Thị Hải V, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Chợ, tổ dân phố Giáp Hải, phường DK, thành phố Bg, B (theo văn bản uỷ quyền ngày 16/7/2018) (có mặt).
2. Anh Nguyễn Văn D1, sinh năm 1984 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Số nhà 153, đường Hoàng Văn Thụ, phường Ngô Quyền, thành phố Bg, B.
3. Chị Lương Thị Hải V, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Chợ, tổ dân phố Giáp Hải, phường DK, thành phố Bg, B (có mặt)
4. Văn phòng công chứng Lương Thị Lan A1.
Do ông Trần Văn D2- Trưởng văn phòng là đại diện.
Địa chỉ: Số 396, đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bg, B (Vắng mặt).
- * *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1, Bà L1*: Ông Vũ Văn Th và ông Phạm Thanh B- Luật sư thuộc Công ty Luật Hợp danh INCIP- Đoàn luật sư thành phố HN. (có mặt)
5. *Người kháng cáo*: Chị Vũ Thị H2 - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn là ông Lương H1 và bà Trần Thị L1 và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ông, bà là bố mẹ đẻ của chị Lương Thị Lan A1, giữa ông bà và chị Vũ Thị H2 không có mối quan hệ gì. Khoảng tháng 01/2015 vợ chồng chị Lương Thị Lan A1 và anh Nguyễn Văn D1 có nhờ ông, bà ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích để Chị Lan A1 vay tiền làm ăn. Khi đó, Chị Lan A1 và anh D nói với vợ chồng ông là “cứ đi ký giấy để Chị Lan A1 vay tiền làm ăn, còn việc vay thì đã có thỏa thuận sẽ không làm thủ tục sang tên gì đối với đất”, do vậy vợ chồng ông mới đồng ý với đề nghị của Chị Lan A1 và anh D. Thời gian sau, anh D sang đưa vợ chồng ông xuống Văn phòng công chứng XGi, tại đây vợ chồng ông ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có sẵn từ trước, ký xong vợ chồng ông về ngay. Ngoài việc ký giấy đã được soạn sẵn này, Văn phòng công chứng cũng không làm thủ tục gì khác, ông và bà cũng không phải trả một khoản tiền gì cũng không được nhận một khoản tiền gì từ việc ký kết này. Trong thời gian này Chị Lan A1 đưa cho vợ chồng ông, bà xem Giấy biên nhận việc Chị Lan A1 vay của chị H2 2.000.000.000 đồng và thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất

của vợ chồng ông chỉ để bảo đảm khoản tiền vay của Chị Lan A1, chị H2 cam kết không sang tên chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông, bà.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền mà vợ chồng ông bà H1, Lịch ký ngày 08/01/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng XGi, ông bà xác định việc ký kết này chỉ để cho Chị Lan A1 vay tiền của chị H2, chị H2 không biết cụ thể về đất, cũng như các công trình trên đất của ông bà, căn nhà 3 tầng trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông H1, Bà L1 với con gái là Lương Thị Hải V, do đó khi làm thủ tục hợp đồng tại Văn phòng công chứng XGi đã không được sự đồng ý của chị Hải Vân, không thể hiện được toàn bộ các công trình nhà trên đất trong nội dung hợp đồng, trong hợp đồng không có nội dung thể hiện về công trình nhà cấp 4 vợ chồng ông bà xây từ trước và thực tế các bên cũng không có sự giao nhận tiền mua bán cũng như không có việc bàn giao tài sản như trong hợp đồng. Khi khởi kiện ban đầu ông H1, Bà L1 yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Nhưng ngày 23/5/2017 ông H1, Bà L1 có đơn thay đổi yêu cầu, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền nêu trên vì lý do tại Điều 2 của Hợp đồng quy định về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán có nội dung “1-Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền nêu tại Điều 1 của hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận; 2 – Phương thức thanh toán: Tiền mặt; 3- Việc thanh toán số tiền nêu tại Điều 1 của Hợp đồng do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật không có sự chứng kiến của Công chứng viên”, nhưng chị H2 chưa thanh toán tiền theo nội dung này cho vợ chồng ông H1, Bà L1. Việc chị H2 và đại diện cho chị H2 khai đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng nhà đất thì ông H1, Bà L1 không đồng ý vì thực tế vợ chồng ông chưa nhận tiền từ chị H2, cũng không uỷ quyền hay nhờ bất kỳ ai nhận tiền từ chị H2.

Tại biên bản ghi lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ cũng như tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn là chị Vũ Thị H2 và người đại diện theo ủy quyền của chị H2 là ông Lê Viết P trình bày: Chị H2 và ông Lương H1 và bà Trần Thị L1 không có quan hệ quen biết gì, do nghe nói ông H1 và Bà L1 có nhu cầu muốn bán nhà đất nên chị H2 đến nhà ông H1 và Bà L1 tại thôn Chợ, phường DK, thành phố Bg để giao dịch mua nhà đất của ông H1, Bà L1. Khi gặp hai bên thống nhất việc mua bán nhà đất và làm thủ tục tại Văn phòng công chứng XGi. Sau đó, chị H2, ông H1, Bà L1 không gặp lại và không có thỏa thuận gì khác, đến ngày 08/01/2015 chị H2 cùng ông H1, Bà L1 đến Văn phòng công chứng XGi, thành phố Bg để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại Văn phòng công chứng được công chứng viên soạn thảo nội dung hợp đồng và cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền, đồng thời thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng này trong ngày 08/01/2015. Chị H2 đã thực hiện

việc thanh toán tiền đủ 2 tỷ đồng cho ông H1, Bà L1 thông qua gửi tiền vào số tài khoản của anh Nguyễn Văn D1 nên anh D và Chị Lan A1 là người đã nhận thay ông H1 Bà L1.

Tại Văn phòng Công chứng XGi, Công chứng viên chỉ làm thủ tục thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho hai bên cùng ký kết và thực hiện thủ tục công chứng nội dung hợp đồng. Ngoài ra, các bên và Công chứng viên không làm thủ tục gì khác, thủ tục công chứng hoàn tất trong ngày 08/01/2015. Việc giao dịch giữa chị H2 và vợ chồng ông H1 không liên quan đến người thứ ba. Sau khi ký kết hợp đồng ông H1, Bà L1 đã ký bản cam kết chưa bàn giao nhà đất để cho ông bà tiếp tục sử dụng nhà thời hạn dưới 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng nêu trên. Đến tháng 10/2016 chị H2 yêu cầu bàn giao nhà và sang tên sổ bìa đỏ thì ông H1, Bà L1 khởi kiện ra Tòa án.

Nay chị H2, anh Phương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, chị H2 đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H1, Bà L1 đã được anh D và Chị Lan A1 là con ông H1 thừa nhận. Do vậy, phía bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa chị H2 và ông H1, Bà L1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng XGi vào ngày 08/01/2015 có hiệu lực pháp luật và buộc ông H1 và Bà L1 giao nhà đất cho chị H2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng XGi có quan điểm như sau: Chiều ngày 08/01/2015 Văn phòng nhận được phiếu yêu cầu công chứng của ông H1, Bà L1 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền, sau khi kiểm tra toàn bộ giấy tờ thấy đầy đủ, Văn phòng đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho ông H1, Bà L1 và chị H2, các bên đã thống nhất ký và ghi rõ họ tên. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Do đó, hợp đồng công chứng đã nêu trên không thể vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Lương Thị Lan A1 và đại diện theo uỷ quyền của Chị Lan A1 trình bày như sau:

Chị Lan A1 và chị Vũ Thị H2 có mối quan hệ làm ăn từ trước, ngày 08/01/2015 chị có hỏi vay của chị H2 số tiền 2.000.000.000 đồng để làm ăn và được chị H2 đồng ý. Chị Lan A1 và chị H2 thống nhất Chị Lan A1 mượn sổ bìa đỏ của bố mẹ Chị Lan A1 là ông H1, Bà L1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H2 với mục đích đảm bảo khoản tiền chị H2 cho Chị Lan A1 vay, đồng thời giữa Chị Lan A1 và chị H2 có viết bản cam kết không sang tên sổ bìa đỏ của ông H1, Bà L1 và Chị Lan A1 sẽ có trách nhiệm trả cho chị H2 số tiền đã vay. Sau khi thống nhất, chồng Chị Lan A1 là anh Nguyễn Văn D1 đã đón ông

H1, Bà L1 ra Văn phòng Công chứng XGi để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại Văn phòng công chứng ông H1, Bà L1 đã ký Hợp đồng, khi đó không có mặt chị H2, ngày hôm sau (09/01/2015) Chị Lan A1 đưa chị H2 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng và hoàn thiện nốt thủ tục. Số tiền chị H2 cho Chị Lan A1 vay được chuyển vào tài khoản của chồng Chị Lan A1, đến nay Chị Lan A1 đã trả cho chị H2 được một phần tiền đã vay và sẽ có kế hoạch thanh toán nốt tiền nợ còn lại. Chị Lan A1 nhất trí đối với yêu cầu của ông H1, Bà L1, đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa ông H1, Bà L1 với chị H2. Chị Lan A1 khẳng định có vay tiền của chị H2, không phải nhận tiền chị H2 trả cho ông H1, Bà L1 từ việc mua bán nhà đất. Ngoài ra Chị Lan A1 không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn D1 trình bày: Do có sự thống nhất giữa vợ anh (chị Lương Thị Lan A1) và chị H2 về việc vay tiền giữa Chị Lan A1 với chị H2 và việc mượn sổ bìa đỏ của ông H1, Bà L1 làm thủ tục chuyển nhượng để đảm bảo việc vay mượn tiền, nên ngày 08/01/2015 anh đến đón ông H1, Bà L1 đến Văn phòng Công chứng XGi, khi đến nơi ông H1, Bà L1 ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã soạn trước, khi đó không có mặt chị H2. Sang ngày hôm sau, 09/01/2015 chị H2 từ LS xuống, Chị Lan A1 đưa chị H2 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng, hoàn thiện thủ tục còn lại. Số tiền chị H2 cho Chị Lan A1 vay được chuyển vào tài khoản của anh tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh LS, số tài khoản 8400205081849. Anh D khẳng định không nhận hộ tiền cho ông H1, Bà L1 từ việc chị H2 trả cho ông H1, Bà L1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Lương Thị Hải V trình bày: Nguồn gốc đất và nhà cấp bốn 3 gian đang tranh chấp là của bố mẹ chị (ông H1, Bà L1) có từ khi chị còn nhỏ. Chị sống cùng với bố mẹ chị tại căn nhà này từ khi chị còn bé cho đến nay. Trước năm 2003 chị đi học đến năm 2004 thì ra trường và đi làm giáo viên, đến năm 2005 thì chị cưới chồng, sau khi cưới chồng thì chị vẫn ở cùng ông H1, Bà L1 tại căn nhà và đất này. Do có nhu cầu về chỗ ở nên năm 2008 thì giữa chị và bố mẹ chị bàn bạc cùng bỏ tiền và công sức ra để làm nhà kiên cố 3 tầng trên đất và cả gia đình chị ở như hiện nay. Do vậy, căn nhà 3 tầng trên đất là tài sản chung của chị và ông H1, Bà L1. Chị hoàn toàn không biết gì về việc bố mẹ chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho chị Vũ Thị H2. Đến năm 2016 xảy ra tranh chấp giữa bố mẹ chị và chị H2 thì chị mới được biết. Nay chị hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H1, Lịch về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đã ký ngày 08/01/2015 với chị Vũ Thị H2. Ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bg đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 122; Điều 129; Điều 109; khoản 1 Điều 281, Điều 425; Điều 692, Điều 697, Điều 698; Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702- Bộ luật dân sự năm 2005.

- Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương H1 (Lương Văn H1) và bà Trần Thị L1 đối với bị đơn chị Vũ Thị H2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 08/01/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng XGi giữa ông Lương H1, bà Trần Thị L1 và chị Vũ Thị H2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 04/12/2018, chị Vũ Thị H2 là bị đơn kháng cáo, và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo, chị kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không khách quan, toàn diện, đầy đủ; Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ phiến diện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Lương Thị Hải V vẫn giữ nguyên câu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Viết P không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Chị V trình bày: Chị đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, Bà L1 với chị H2. Vì thực chất, việc ký kết này chỉ để cho Chị Lan A1 vay tiền của chị H2. Bản thân, ông bà H1 Lịch không nhận được bất cứ khoản tiền nào của chị H2, ông bà cũng không ủy quyền cho ai nhận tiền cho ông bà. Chị H2, cũng không biết thực tế thửa đất của ông bà như thế nào vì chưa bao giờ chị H2 đến để thực hiện việc giao dịch thửa đất. Chị H2 cũng chưa thanh toán tiền cho ông H1, Bà L1.

* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Viết P trình bày: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa chị H2 và ông H1, Bà L1 ngày 08/01/2015 là có hiệu lực pháp luật, buộc ông H1, Bà L1 phải giao đất cho chị H2 vì văn bản Công chứng số 76 tại Văn phòng công chứng XGi là đầy đủ về mặt nội dung và hình thức. Ông H1, Bà L1 tự mình xin xác nhận tình trạng thửa đất và toàn bộ số tiền thanh toán chuyển nhượng thửa đất chị H2 đã thanh toán chuyển khoản, chứng cứ của việc chị H2 đã thanh toán tiền là việc ông H1, Bà

L1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, giấy chứng minh thư nhân dân và sổ hộ khẩu bản sao cho chị H2. Không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Đây là hai quan hệ độc lập, chuyển nhượng đất là chuyển nhượng và vay tài sản là vay. Việc đưa Chị V vào tham gia tố tụng là không có căn cứ. Ông H1, Bà L1 đưa ra văn bản cam kết nhưng không có bản gốc nên không phải là căn cứ xem xét. Ông H1, Bà L1 yêu cầu hủy hợp đồng là ảnh hưởng đến quyền về tài sản của chị H2. Chị V không đưa ra được căn cứ nào về việc chị có công sức vào việc xây dựng nhà và là người có quyền sở hữu tài sản. Ngoài ra, quyền sử dụng đất của ông H1, Bà L1 đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nhận tiền của chị H2 mới làm thủ tục giải chấp về, sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H2. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/01/2015 là có hiệu lực.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/01/2015 giữa vợ chồng ông H1, Bà L1 với chị H2 là vô hiệu do vi phạm các quy định tại các Điều 122, 129 Bộ luật dân sự 2005, không đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Các bên chưa thực hiện việc bàn giao tài sản chuyển nhượng cho nhau, chị H2 không đưa ra được căn cứ đã trả tiền cho ông H1, Bà L1. Hợp đồng công chứng số 76 là vi phạm cả về mặt nội dung và hình thức: Không có Chị V là đồng sở hữu tài sản tham gia ký. Trong hợp đồng ghi thanh toán bằng tiền mặt, không ghi thanh toán chuyển khoản, không có văn bản nào thể hiện ông H1, Bà L1 ủy quyền cho anh D nhận tiền. Anh D thừa nhận nhận tiền, nhưng là nhận tiền chị H2 cho vay. Các tin nhắn giữa chị H2 và Chị Lan A1 có liên quan đến việc vay tiền. Đề nghị xác định hợp đồng ký kết ngày 08/01/2015 là vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng. Bằng chứng không có việc mua bán nhà đất là việc giữa ông H1, Bà L1 và chị H2 không có quan hệ thân thiết gì mà chị H2 chuyển khoản số tiền 2 tỷ đồng cho anh D mà không có ủy quyền gì. Việc bị đơn cho rằng quan hệ vay nợ giữa Chị Lan A1, anh D với chị H2 và việc chuyển nhượng tài sản là độc lập là không đúng vì trên mỗi quan hệ hữu cơ với nhau từ xuất phát việc vay tiền thì mới có việc ký hợp đồng chuyển nhượng, bản thân ông H1, Bà L1 không biết chị H2. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân B phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lương H1 và bà Trần Thị L1 đối với bị đơn Vũ Thị H2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất ký kết ngày 08/01/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng XGi giữa ông Lương H1, bà Trần Thị L1 và chị Vũ Thị H2. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc chỉ ghi Văn phòng công chứng XGi mà không ghi đại diện của Văn phòng công chứng vào bản án là có thiếu sót.

Do kháng cáo của chị H2 không được chấp nhận nên chị H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân B. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn là chị Vũ Thị H2 vắng mặt nhưng có văn bản ủy quyền cho ông Lê Viết P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lương Thị Lan A1 có văn bản ủy quyền cho chị Lương Thị Hải V; anh Nguyễn Văn D1, Văn phòng công chứng XGi vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Chị Lan A1, anh D và Văn phòng công chứng XGi.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Vũ Thị H2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Nguồn gốc đất và nhà tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 01 tại thôn Chợ (nay là tổ dân phố Giáp Hải), phường DK, thành phố Bg, được Ủy ban nhân dân thành phố Bg cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 523061 do UBND thành phố Bg cấp ngày 23/12/2005 cho ông H1, Bà L1. Ngày 08 tháng 01 năm 2015 vợ chồng ông H1, Bà L1 và chị H2 có thỏa thuận có thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong đó, ông H1, Bà L1 là bên chuyển nhượng, chị H2 là bên nhận chuyển nhượng. Tài sản chuyển nhượng là diện tích đất 289,5m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 03 tầng tại thôn Chợ, phường DK, thành phố Bg. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên hoàn toàn tự nguyện. Ông H1, Bà L1 cho rằng hợp đồng này vô hiệu vì thực chất ông bà ký hợp đồng là nhằm mục đích để chị H2 cho Chị Lan A1 vay tiền. Xét thấy: Căn cứ Điều 122, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 167, Điều 168 Luật đất đai thì thấy ông H1, Bà L1 đều là người có năng lực trách nhiệm dân sự, tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện thể hiện ở việc: Viết đơn đề nghị chứng thực hợp đồng, cung cấp giấy xác nhận tình trạng thửa đất, tự đến văn phòng công chứng giao kết hợp đồng ký từng trang hợp đồng và được nhận hợp đồng. Mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực. Do đó, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/01/2015 giữa ông H1, Bà L1 và chị H2 không vô hiệu. Văn phòng công chứng XGi công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các bên không thực hiện các điều khoản của Hợp đồng (Điều 2) quy định “phương thức thanh toán bằng tiền mặt”. Bên bán chưa giao nhà đất, bên mua xuất trình 01 giấy cam kết ông H1 đã nhận tiền nhưng là bản phô tô nên không có giá trị chứng minh. Chị H2 cho rằng đã thanh toán đầy đủ tiền cho phía nguyên đơn nhưng ngoài lời khai lại không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của mình, phía nguyên đơn khẳng định vẫn chưa nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ chị H2. Bị đơn khai rằng đã chuyển số tiền 2 tỷ đồng vào tài khoản của anh Nguyễn Văn D1 để trả cho vợ chồng ông H1 là không có căn cứ, vì không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc vợ chồng ông H1 uỷ quyền hay nhờ vợ chồng anh D, Chị Lan A1 nhận tiền từ chị H2. Anh D, Chị Lan A1 cũng không thừa nhận đã nhận số tiền 2 tỷ đồng của chị H2 thanh toán tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông H1. Đặc biệt, người đại diện theo uỷ quyền cho chị H2 từng khẳng định không có việc chị H2 chuyển số tiền 2 tỷ vào tài khoản của anh D (BL142), điều này cũng được chị H2 khẳng định và thống nhất đồng ý với lời khai của người đại diện theo uỷ quyền tại bản tự khai (BL192).

[2.3]. Đến thời điểm cuối năm 2016 các bên vẫn chưa thực hiện việc làm thủ tục sang tên trước bạ đối với thửa đất. Tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai” Tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai 2013 quy định “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kết từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Do chị H2 không thực hiện việc thanh toán nên ông H1 có quyền yêu cầu hủy hợp đồng và quá trình giải quyết vụ án ông H1 yêu cầu chị H2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông H1, Bà L1 giao nhà nhưng chị H2 không đồng ý. Chị H2 đã vi phạm Điều 2 của Hợp đồng “phương thức thanh toán bằng tiền mặt”. Tại khoản 1 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Do vậy, ông H1, Bà L1 yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của chị H2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho trình bày của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị H2.

[2.4]. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích và lập biên bản làm việc đối với đương sự có liên quan về trường hợp hợp đồng vô hiệu hoặc bị hủy thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay hợp đồng bị hủy nhưng các bên đều không yêu cầu giải quyết hậu quả. Trong trường hợp này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H1, Bà L1 đang do chị H2 giữ. Tuy nhiên, vợ chồng ông H1 cũng như Chị Lan A1 đều thừa nhận việc giao giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H2 nhằm mục đích đảm bảo cho việc Chị Lan A1 vay tiền của chị H2. Nay các bên chưa yêu cầu Tòa án giải quyết. Do vậy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án không đặt ra giải quyết.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án chị Lương Thị Lan A1 nhiều lần xác nhận có vay tiền của chị H2 và nhờ vợ chồng ông H1, Bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H2 nhằm mục đích làm tin cho khoản vay. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án này các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết giao dịch vay tiền giữa các bên. Do vậy Tòa án không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này. Khi có yêu cầu các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị H2 không được chấp nhận nên chị H2 phải chịu án phí án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Vũ Thị H2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 109; khoản 1 Điều 281, Điều 425; Điều 692, Điều 697, Điều 698; Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702- Bộ luật dân sự năm 2005.

- Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương H1 (Lương Văn H1) và bà Trần Thị L1 đối với bị đơn chị Vũ Thị H2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 08/01/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng XGi giữa ông Lương H1, bà Trần Thị L1 và chị Vũ Thị H2.

2.Về án phí: Chị Vũ Thị H2 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lương H1 và bà Trần Thị L1 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/05875 ngày 22/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bg.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị Vũ Thị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000103 ngày 13/12/2018 tại cục thi hành án dân sự thành phố Bg. Xác nhận chị H2 đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 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; 7, 7a, 7b và 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Bg;
- VKSND B;
- Chi cục THADS thành phố Bg;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Thế Vinh Lương Xuân Lộc

Trần Thị Hà

