TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2022/DS-PT
Ngày: 21/6/2022
V/ v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, QSD đất và kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Phương, Bà Nguyễn Minh Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thuý Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:Bà Đỗ Thị Thu Thuỷ, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 21 tháng 6 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2022/DS-PT ngày 08/3/2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 17/01/2022của Tòa án nhân dân thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐ-PT ngày 01/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1968, vắng mặt

Địa chỉ: tổ YN 1, phường BH, TP. PY, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978, có mặt

Địa chỉ: Số nhà 67, tổ 19, phường PĐP, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1984, có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường BH, TP. PY, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Anh D: Luật sư Nguyễn Thị Thanh B, Luật sư Phạm Thị Hồng V, Công ty Luật TNHH PV, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt

Địa chỉ: Số 16 A, tổ 18, cụm 2, phường XL, quận TH, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Viết M, sinh năm 1991, vắng mặt

Địa chỉ: Tổ YN 1, phường BH, TP. PY, tỉnh Thái Nguyên.

Đai diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978, có mặt

Địa chỉ: Số nhà 67, tổ 19, phường PĐP, TP.Thái Nguyên

2. Chị Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1990, vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường BH, TP. PY, tỉnh Thái Nguyên.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài gòn - Hà Nội

Địa chỉ: Số 77, phố THĐ, phường THĐ, quận HK, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô Đức K, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội, Chi nhánh Thái Nguyên, ông Nguyễn Ngọc S, Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội, Chi nhánh Thái Nguyên; vắng mặt ông K, có mặt ông S.

Người làm chứng:

1, Ông Dương Văn P, sinh năm 1954, vắng mặt

Địa chỉ: Xóm A, xã HT, TP. PY, tỉnh Thái Nguyên.

2, Ông Nguyễn Gia H, sinh năm 1969, vắng mặt

Địa chỉ: NH - NT - GB - BN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Ngô Thị T và anh Nguyễn Viết M, đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Ngày 22/12/2014 Uỷ ban nhân dân huyện PY (nay là thành phố PY), tỉnh Thái Nguyên cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị T, thửa đất số 65a, tờ bản đồ số 6(Dc12), diện tích 371 m2 đất ở.Ngày 02/8/2018 Văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY xác định lại là thửa số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m2.Khoảng tháng 5/2017 bà T cần tiền làm ăn nên đặt vấn đề vay tiền của anh Phạm Văn D. Anh D đồng ý cho bà vay tiền, nhưng yêu cầu bà T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc thửa đất nêu trên để Anh D làm thủ tục cho bà T thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội, Chi nhánh Thái Nguyên (viết tắt là SHB, Chi nhánh Thái Nguyên) đảm bảo cho Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến do Anh D làm Giám đốc để vay tiền. Việc vay bao nhiêu tiền do Anh D làm thủ tục vay tại Ngân hàng. Sau khi vay được tiền Anh D cho bà vaytiền làm nhiều lần, mỗi lần vay bà phải ký vào giấy tờ vay do Anh D giữ.Tổng số tiền Anh D cho bà vay khoảng 1 tỷ đồng, nhưng khi giao tiền lại viết phiếu chi của Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến. Sau đó Anh D trả hết khoản nợ của Ngân hàng, làm thủ tục xoá thế chấp đối với tài sản bảo đảm là thửa đất 65a giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Thị T. Khoảng tháng 11 năm 2018 Anh D yêu cầu bà phải tạm thời lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho Anh D để đảm bảo cho việc bà T vay tiền của Anh D. Bà và Anh D thống nhất chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng Dương Phong, nhằm mục đích để đảm bảo cho việc vay tiền chứ không được phép sang tên cho Anh D. Tuy nhiên,

anh D đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 09/11/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY đã đăng ký quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn D.Ngày 20/11/2018 vợ chồng anh D, chị N1 đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m2 và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà 3,5 tầng do anh Nguyễn Viết M xây dựng năm 2018 để đảm bảo cho Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến vay Ngân hàng SHB, Chi nhánh Thái Nguyên theo hạn mức tín dụng là 7 tỷ đồng.

Bà Ngô Thị T, anh Nguyễn Viết M khởi kiện anh Phạm Văn D, yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2018 tại Văn phòng công chứng Dương Phong, tỉnh Thái Nguyên giữa bà T với anh D đối với thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m2, tại tổ YN 1, phường BH, thị xã PY (nay là thành phố PY), tỉnh Thái Nguyên vô hiệu toàn bộ, đề nghị Toà án huỷ giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh D.

Anh Phạm Văn D chị Nguyễn Thị Bích N1 trình bày: Anh D và bà T có mối quan hệ quen biết nhau, khoảng năm 2018 bà T trình bày hoàn cảnh kinh tế gia đình hết sức khó khăn, cần tiền để giải quyết việc riêng của gia đình mà không vay mượn được ai, sau đó đã thông tin về ý định tìm người mua nhà đất mà bà T đang sinh sống tại phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên. Anh D đồng ý mua nhà đất của bà T, hai bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3,5 tầng với giá 2 tỷ đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất 01 tỷ đồng, giá trị ngôi nhà 01 tỷ đồng. Ngày 06/11/2018 hai bên đến văn phòng công chứng Dương Phong để làm hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung bà T chuyển nhượng cho anh D thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m2 đất ở. Về giá chuyển nhượng, anh và bà T đều yêu cầu không ghi giá chuyển nhượng vào văn bản công chứng, sau đó các bên tự ghi giá chuyển nhượng vào hợp đồng công chứng số 1425 là 01 tỷ đồng, đúng với thoả thuận và sử dụng bản hợp đồng này để nộp đăng ký sang tên. Về tài sản trên đất: sau khi được Công chứng viên giải thích ngôi nhà trên đất chưa được đăng ký quyền sở hữu, nên Hợp đồng chuyển nhượng công chứng chỉ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh và bà T đã nhất trí với sự giải thích của Công chứng viên, nên không ghi tài sản gắn liền trên đất vào hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, anh và bà T ký thêm 01 hợp đồng để ghi nhận việc bà T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà 3,5 tầng, tổng diện tích sàn là 248.2 m2, giá chuyển nhượng là 02 hai tỷ đồng. Anh D đã thanh toán cho bà T 1,7 tỷ đồng, còn lại 300.000.000 đồng, thoả thuận trả hết vào ngày 10/11/2018.

Ngày 09/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY đã đăng ký quyền sử dụng đất sang tên Phạm Văn D. Do sau khi chuyển nhượng bà T chưa có nơi ở mới, nên trong thời gian làm thủ đăng ký biến động anh đã tạo điều kiện cho bà T chưa bàn giao nhà đất để có thời gian thu xếp nơi ở mới. Sau đó bà T đã cố tình không bàn giao nhà đất theo thoả thuận cho anh, anh đã khoá cửa nhà lại, thì anh M là con của bà T đã cắt khoá và thay khoá mới, việc này lặp lại nhiều lần, anh đã làm đơn gửi Trưởng xóm và Công an phường can thiệp.

Bà T và anh M khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với Anh D lập ngày 06/11/2018 tại Văn phòng công chứng Dương Phong vô hiệu anh không nhất trí. Anh Phạm Văn D yêu cầu phản tố đề nghị Toà án buộc bà T phải bàn giao cho Anh D toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất thuộc thửa 2215, tờ bản đồ số 06, diện tích 260 m2, tại tổ YN 1, phường BH, thị xã PY (nay là thành phố PY), tỉnh Thái Nguyên; buộc bà T phải bồi thường thiệt hại do anh D không được sử dụng nhà đất từ ngày 09/11/2018 đến ngày 17/01/2022 là 37.710.000 đồng.

Đại diện Ngân hàng SHB trình bày:

Ngày 02/11/2018 SHB, Chi nhánh Thái Nguyên cho Công ty cổ phần Vina Đồng Tiến vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 623/HĐHM-PN/SHB.112700, hạn mức tín dụng là 7 tỷ đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ngày 20/11/2018 anh D, chị N1 ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6, diện tích 260 m2 đất ở đô thị, tại phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, Ngân hàng định giá thửa đất là 5,2 tỷ đồng. Tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3,5 tầng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu được định giá là 848.000.000đồng. Khi nhận tài sản thế chấp này SHB đã đi thẩm định thực tế và anh D đã mở cửa cho cán bộ SHB vào kiểm tra đất và tài sản trên đất. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thái Nguyên, đăng ký giao dịch bảo đảm. Đối với tài sản được đăng ký biện pháp bảo đảm hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Hà Nội vào ngày 21/11/2018.

Nay bà T đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh D lập ngày 06/11/2018 vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh D. Ngân hàng đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đã thế chấp là của anh D, đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền tài sản theo hợp đồng thế chấp giữa anh D, chị N1 với Ngân hàng.

Ông Dương Văn P trực tiếp thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Ngô Thị T với anh Phạm Văn D trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1425 quyển số1/TP/CC-SCC/HD ngày 06/11/2018 giữa bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn D do ông là công chứng viên chịu trách nhiệm công chứng tại văn phòng công chứng Dương Phong. Đối tượng của giao dịch là thửa đất số 2215, tờ bản đồ 65 (Dc12), diện tích 260 m2, tại phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 643607, Uỷ ban nhân dân huyện PY cấp mang tên bà Ngô Thị T. Hợp đồng số 1503b cũng do ông là công chứng viên thực hiện công chứng. Hợp đồng số 1503b và hợp đồng được đánh số 1425 là cùng một bộ, được lập cùng ngày 06/11/2018 đều là hợp đồng công chứng giao dịch giữa bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn D đối với thửa đất 2215 nêu trên. Hai hợp đồng trên nằm trong 04 bản gốc do văn phòng công chứng Dương Phong công chứng. Trong đó lưu văn phòng 01 bản chính và cấp cho bên A 01 bản chính, cấp cho bên B 02 bản chính. Do sơ suất nên nhân viên đã vào nhầm số

công chứng,Hợp đồng giao cho anh D văn phòng đã đánh số 1425, anh D đã nộp để đăng ký sang tên, Hợp đồng số 1503 b hiện lưu tại văn phòng công chứng.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng bà T, anh D yêu cầu được để trống giá trị chuyển nhượng do có liên quan đến nghĩa vụ thuế của bà T và anh D phải chịu, nên hai bên cần thảo luận thêm, do đó phần giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tự ghi là 1 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau đó văn phòng đã nhớ nhầm thông tin do hai bên phản hồi lại, giá được hai bên lựa chọn là 1,2 tỷ đồng, nên văn phòng đã điền vào hợp đồng để lưu hồ sơ. Tại thời điểm ký kết bà T và anh D yêu cầu ghi vào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Vì tài sản là nhà ở chưa được đăng ký bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên văn phòng công chứng không thực hiện nội dung công chứng tài sản trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 Tòa án nhân thị xã PY (nay là thành phố PY), tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

1.Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T đối với anh Phạm Văn D về việc yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 06/11/2018 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Anh D để trả lại quyền sử dụng đất cho bà T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Phạm Viết M về việc công nhận anh là chủ sở hữu ngôi nhà được làm trên thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6 vị trị thửa đất: phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái nguyên mà bà T đã chuyển nhượng cho anh Phạm Văn D.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Văn D: Buộc bà Ngô Thị T và anh Dương Viết M phải bàn giao toàn bộ bất động sản là thửa đất 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m2, tại tổ dân phố YN, phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 01 nhà 3,5 tầng (3 tầng + gác xép) mái lợp tôn, khung bê tông cốt thép, tường xây 220, 110, nhà chưa sơn, diện tích 77 m2, xây năm 2018 và phần quán tường xây 110 bổ trụ, mái lợp tôn diện tích 32,5 m2. (nhà được cấp phép xây dựng số 16, ngày 22/01/2018). Theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được giao kết và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 643607 đăng ký sang tên ngày 09/11/2018 cho anh Phạm Văn D .

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Phạm Văn D về việc yêu cầu bà Ngô Thị T phải bồi thường số tiền 37.710.000đồng do bà T chậm thực hiện bàn giao tài sản.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/01/2022 nguyên đơn bà Ngô Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết M kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩmsố 01/2022/DSST ngày 17/01/2022 của TAND thị xã PY.

Lý do kháng cáo, bà T, anh M cho rằng: Việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m2, tại tổ dân

phố YN, phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên cho anh Phạm Văn D là hợp đồng giả tạo để đảm bảo khoản tiền Anh D cho bà T vay khoảng 01 tỷ đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng hai bên không thoả thuận về giá chuyển nhượng, do văn phòng công chứng và Anh D tự ý ghi vào để làm thủ tục sang tên; Do là hợp đồng giả tạo nên số công chứngcũng do các bên tự ghi, nên số hợp đồng công chứng do Anh D giao nộp cho văn phòng đăng ký đất đai là 1425, số công chứng lưu tại văn phòng công chứng là 1503b; Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, không có việc bà T trả số tiền 1,7 tỷ cho Anh D mà hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất lập ngày 06/11/2018 gồm 03 tờ,03 trang nhưng Anh D đã chỉnh sửa nội dung thành 02 tờ, 03 trang, trong đó trang 02 của hợp đồng không có chữ ký của bà. Toàn bộ hiện trạng nhà đất là do anh Nguyễn Viết M xây dựng, thuộc quyền sở hữu của anh M, chưa có việc bàn giao tài sản cho bên mua là Anh D. Việc Anh D, chị N1 thế chấp cho ngân hàng để vay tiền gia đình bà không được biết.

Ngày 16/02/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 01/2022/DSSTngày 17/01/2022 của Toà án nhân dân thị xã PY.

Lý do kháng nghị:

- Toà án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng: không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY tham gia tố tụng để làm rõ căn cứ hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với Anh D; Toà án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ ngôi nhà trên phần đất chuyển nhượng có phải của anh M xây dựng không.

- Về nội dung: Trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, các bên chỉthoả thuận chuyển nhượng QSD đất, không thoả thuận chuyển nhượng ngôi nhà là tài sản trên đất, là hợp đồng có đối tượng không thực hiện được nên vô hiệu; Hồ sơ thể hiện có 03 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với Anh D đối với thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6, diện tích 260 m2, tại tổ dân phố YN, phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, với giá thoả thuận khác nhau. 01 hợp đồng không ghi giá, 01 hợp đồng thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY ghi giá chuyển nhượng 1 tỷ đồng, hợp đồng lưu tại văn phòng công chứng ghi giá chuyển nhượng 1,2 tỷ đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất lập ngày 06/11/2018 trong đó thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 65a, tờ bản đồ số 6,diện tích 260 m2 và ngôi nhà 3,5 tầng trên đất nhưng không được công chứng, chứng thực, vi phạm về hình thức.

Đề nghị TAND tỉnh Thái Nguyên huỷ toàn bộ bản án số 01/2022/DSST ngày 17/01/2022 của Toà án nhân dân thị xã PY.

Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày như nêu trên, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo. Kiểm sát viên rút một phần kháng nghị về nội dung Toà án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY vào tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trong phần tranh luận cho rằng:

Không có căn cứ để xác định giữa bà Tvới Anh D có quan hệ vay tiền. Việc bà T dùng tài sản là thửa đất sau này đã bán cho Anh D để cho Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến do Anh D làm giám đốc vay tiền, sau đó Công ty cho bà T vay tiền theo 02 phiếu chi 200.000.000 đồng và 300.000.000 đồng là quan hệ pháp luật khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng không ghi giá, không thoả thuận chuyển nhượng tài sản trên đất là phù hợp với quy định của pháp luật, vì bên cạnh đó các bên còn thoả thuận với nhau bằng hợp đồng ngày 06/11/2018, trong đó thoả thuận giá chuyển nhượng nhà, đất là 2 tỷ đồng. Đối với ngôi nhà là tài sản trên đất không có căn cứ xác định thuộc quyền sở hữu của anh M. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu , chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà , căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Ngô Thị T, anh Nguyễn Viết M, kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên kháng nghị trong thời hạn quy định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, Kiểm sát viên rút một phần kháng nghị về nội dung Toà án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 3 Điều 298 Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nội dung kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Ngô Thị T với anh Phạm Văn D là hợp đồng giả tạo:

[2.1] Hồ sơ thể hiện ngày 06/11/2018 bà Ngô Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m2, tại tổ dân phố YN, phường BH, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên cho Anh D,được Văn phòng công chứng Dương Phong công chứng ngày 06/11/2018. Trong đó, Hợp đồng số 1503 b lưu tại văn phòng công chứng; hợp đồng số 1425 lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY. Tại 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên đều được đánh máy, in một mặt, tuy nhiên các con số, chữ viết về ngày, tháng chuyển nhượng, ngày, tháng công chứng, số thửa đất, số tiền chuyển nhượng của cả hai hợp đồng đều được để trống và được viết bằng tay.

Khoản 1 Điều 45 Luật công chứng năm 2014 quy định*: 1. Chữ viết trong văn bản công chứng phải rõ ràng, dễ đọc, không được viết tắt hoặc viết bằng ký hiệu, không được viết xen dòng, viết đè dòng, không được tẩy xoá, không được để trống, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Các con số, chữ viết ngày, tháng thực hiện công chứng bằng chữ, bằng số, số tiền chuyển nhượng bằng chữ, bằng số và số thửa đất trong cả 02 hợp đồng đều được để trống, được viết bằng tay và do các bên tự điền giá tiền chuyển nhượng, nên cả hai hợp đồng không đảm bảo tính xác thực về thời gian, đối tượng thực hiện công chứng.

[2.2] Về giá ghi trong hợp đồng:Hợp đồng lưu tại văn phòng công chứng là số 1503b, giá chuyển nhượng QSD đất là 1,2 tỷ đồng (bút lục từ số 321 đến 324). Hợp đồng lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY có số công chứng là 1425, giá chuyển nhượng QSD đất là 01 tỷ đồng (bút lục từ 125 đến 128)

Ông Dương Văn P khai trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T cho Anh D được công chứng nhưng để trống phần giá chuyển nhượng cho các bên tự thoả thuận và tự điền số tiền vào phần giá chuyển nhượng là hợp lệ theoĐiều 17, thông tư 92/2015/TT-BTCngày 30/7/2015.

Xét thấy, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.*

Như vậy, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả số tiền tương ứng với diện tích đất chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 398 Bộ luật dân sự, giá chuyển nhượng là điều khoản chủ yếu của hợp đồng mà thiếu thoả thuận đó, thì không thể thực hiện được hợp đồng. Công chứng viên cho rằng việc để trống về giá khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là vi phạm quy định khoản 2 Điều 398 Bộ luật dân sự và Điều 45 Luật công chứng năm 2014.

[2.3] Về giá chuyển nhượng nhà, đất giữa Anh D và bà T:

Theo trình bày của Anh D và Hợp đồng lập ngày 06/11/2018, bà T chuyển nhượng thửa đất 2215, tờ bản đồ số 6, diện tích 260 m2 đất ở và ngôi nhà 3,5 tầng trên đất cho Anh D với giá 2 tỷ đồng. Ngày 09/11/2018 Anh D được cấp giấy chứng nhận QSD đất, Anh D chị N1 đã thế chấp cho SHB, Chi nhánh Thái Nguyên để đảm bảo cho Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiền do Anh D làm giám đốc vay tiền. Tại hợp đồng thế chấp ngày 20/11/2018, các bên xác định thửa đất thế chấp theo biên bản định giá là 5,2 tỷ đồng; giá trị ngôi nhà 3,5 tầng trị giá 848.000.000 đồng. Tại phiên toà đại diện Ngân hàng khai tài sản thế chấp nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty do Cổ phần Vina Đồng Tiến do Anh D làm giám đốc vay số tiền 04 tỷ đồng.

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, giá trị thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng giữa bà T với anh D là 02 tỷ đồng, nhưng giá trị nhà đất theo biên bản định giá của ngân hàng cho anh D vay tiền là 6.040.000.000 đồng, chênh lệch hơn 03 lần là sự chênh lệch quá lớn, bên nhận chuyển nhượng không xác định được lý do của sự chênh lệch này.

[2.4] Về nội dung bà T cho rằng vay tiền của Anh D nên phải làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất sang tên cho Anh D:

Tại 02 phiếu chi đề ngày 11/7/2018 và 12/7/2018 của Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến thể hiện, Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến đã chi cho bà T vay ngắn hạn số tiền 300 triệu đồng và 200 triệu đồng. *Phần ghi người nhận tiền: Ngô Thị T (vay SHB)* (bút lục số 320, 362).

Xét thấy, tại giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Ngô Thị T và lời khai của đại diện SHB, Chi nhánh Thái Nguyên: Ngày 15/8/2017 bà Ngô Thị T đã thế chấp thửa đất số 65ª, tờ bản đồ số 6, diện tích 344 m2cho SHB, Chi nhánh Thái Nguyên để đảm bảo cho Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến vay số tiền 3.470.000.000 đồng.Tại phiên toà phúc thẩm Anh D giám đốc Công ty thừa nhận khoản tiền 500 triệu đồng bà T chưa trả cho Công ty.

Mặc dù về mặt pháp lý Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến và anh Phạm Văn D là hai chủ thể khác nhau, nhưng Công ty do Anh D làm giám đốc. Ngày 15/8/2017 bà T ký Hợp đồng thế chấp bằng chính thửa đất các bên đang tranh chấp hiện nay cho Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến vay tiền và có việc bà T được Công ty viết phiếu chi 500 triệu đồng. Ngày 01/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY xoá đăng ký thế chấp, ngày 06/11/2018 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho Anh D, ngày 09/11/2018 Anh D được đăng ký quyền sử dụng đất, ngày 20/11/2018 Anh D lại tiếp tục ký hợp đồng thế chấp cho SHB, Chi nhánh Thái Nguyên để bảo đảm cho Công ty CP Vina Đồng Tiến vay tiền theo hạn mức tín dụng 7 tỷ đồng.

Toà án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ bà T thế chấp tài sản cho Công ty do Anh D làm giám đốc vay tiền,không đưa Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến vào tham gia tố tụng để làm rõ khoản vay này, vì sao Công ty cho bà Thanh vay tiền trước khi bà T ký hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty vay tiền Ngân hàng nhưng lại ghi (vay SHB) và sau khi xoá thế chấp bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho Anh D. Từ đó xác định có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T cho Anh D để đảm bảo khoản nợ như bà T khai.

Từ phân tích nêu trên, thấy giữa bà T với Anh D đã có việc vay số tiền 500 triệu đồng thông qua Công ty do Anh D làm giám đốc.Toà án cấp sơ thẩm nhận định giữa bà T và Anh D không có quan hệ vay tiền, việc vay tiền do Công ty của Anh D cho bà T vay, là quan hệ khác, nên không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để đảm bảo cho khoản tiền bà T vay là chưa đủ căn cứ.

Xét kháng cáo của anh Nguyễn Viết M về yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà vàkháng nghị của Viện kiểm sát nội dung cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định quyền sở hữu căn nhà 3,5 tầng trên phần đất chuyển nhượng:

[2.5] Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng mang tên bà T, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Viết M là con bà T đã có đơn yêu cầu độc lập, cho rằng căn nhà xây 3,5 tầng trên phần đất chuyển nhượng do anh xây dựng, thuộc quyền sở hữu của anh. Toà án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, việc ký kết hợp đồng xây dựng do ai thực hiện, việc mua vật liệu xây dựng, thiết bị điện nước, trả tiền công thợ, nguồn tiền để xây dựng ngôi nhà do ai thực hiện để làm rõ chủ sở hữu của ngôi nhà. Trong khi anh M là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng ngôi nhà nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện ý kiến của anh M, Toà án cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng, buộc bà T, anh M phải giao toàn bộ nhà đất cho Anh D là chưa có căn cứ.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên kháng nghị cho rằng Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về quyền sở hữu ngôi nhà trên phần đất chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận.

[2.6]Ngoài ra nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với Anh D được văn phòng công chứng Dương Phong công chứng vô hiệu. Văn phòng công chứng Dương Phong thời điểm xét xử sơ thẩm đã chuyển đổi thành văn phòng công chứng Nguyễn Hằng, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa văn phòng công chứng Nguyễn Hằng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn còn yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY đăng ký quyền sử dụng đất cho Anh D, hiện tại giấy chứng nhận QSD đất này Anh D, chị N1 đã thế chấp cho SHB, Chi nhánh Thái Nguyên để đảm bảo cho Công ty Cổ phần Vina Đồng Tiến vay tiền. Đại diện Ngân hàng đã đề nghị Toà án công nhận giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Anh D là hợp pháp, công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất đang tranh chấp giữa bà T với Anh D có hiệu lực pháp luật.Vì vậy, cần phải xem xét tính hợp pháp, có căn cứ và ngay tình hay không của hợp đồng thế chấp tài sản của Anh D, chị N1 với Ngân hàng và giải quyết trong vụ án này.Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý để xem xét yêu cầu của Ngân hàng là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và chưa giải quyết triệt để vụ án.

Về nội dung kháng nghị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với Anh D không thoả thuận chuyển nhượng tài sản trên đất:

[2.7] Anh D cho rằng ngày 06/11/2018 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại văn phòng công chứng, thì tại nhà bà T, giữa anh và bà T còn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6, diện tích 260 m2, trong đó thoả thuận giá chuyển nhượng thửa đất và căn nhà 3,5 tầng trên đất là 2 tỷ đồng, đã trả 1,7 tỷ đồng, còn lại 300 triệu đồng thoả thuận đến ngày 10/11/2018 trả hết. Bà T không thừa nhận nội dung thoả thuận tại trang 2 của hợp đồng như Anh D trình bày nêu trên.

Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/11/2018 giữa bà T và Anh D thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa số 65a, tờ bản đồ số 6 (dc12), trong khi đó ngày 02/11/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY đã điều chỉnh thửa đất số 65a thành thửa đất số 2215 và toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đất các bên lập tại văn phòng công chứng Dương Phong cùng ngày 06/11/2018 đều thể hiện chữ viết tay là thửa 2215.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và lời khai của Anh D xác định việc lập hợp đồng các bên ký tại nhà bà T sau khi ký xong hợp đồng tại văn phòng công chứng. Nhưng lời khai của anh Nguyễn Gia H người ký làm chứng trong hợp đồng lại khai, được chứng kiến cả 02 hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng QSD đất lập tại văn phòng công chứng Dương Phong là không phù hợp (bút lục 204, 205 và bút lục 248).

Tại trang 3 của Hợp đồng ghi: Hợp đồng chuyển nhượng này gồm 02 bản chính có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 03 trang, bên A giữ 01 bản, bên B giữ 01 bản (bút lục số 204, 205). Thực tế bản gốc hợp đồng Anh D cung cấp cho Toà án có 02 tờ, 03 trang, tại trang 01 và trang 3 có chữ ký của bà T, nhưng tại trang 2 có nội dung thoả thuận chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà 3,5 tầng với giá 2 tỷ đồng, đã trả được 1,7 tỷ đồngkhông có chữ ký của bà T. Anh D cho rằng do nhầm lẫn khi viết số thửa đất từ 2215 thành thửa 65a và ghi 03 tờ thành 02 tờ do nhầm lẫn là không có căn cứ thuyết phục.

Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng này để xác định các bên có thoả thuận việc chuyển nhượng cả thửa đất và căn nhà 3,5 tầng trên đất với giá 2 tỷ đồng, đã giao nhận 1,7 tỷ đồng là chưa có căn cứ. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên kháng nghị cho rằng các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thoả thuận chuyển nhượng tài sản trên đất là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được là có căn cứ chấp nhận.

[2.8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy, Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật về đường lối giải quyết vụ án khi chưa đủ căn cứ, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân thị xã PY (nay là thành phố PY), giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố PY giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: bà Ngô Thị T và anh Nguyễn Viết M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà T, anh M tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 17/01/2022 của Toà án nhân dân thị xã PY.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết M vàQuyết định kháng nghịsố 01/QĐ-VKS-DSngày 16/02/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên; Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 17/01/2022 của Toà án nhân dân thị xã PY (nay là thành phố PY).

Giao hồ sơ cho Toà án nhân thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị T, anh Nguyễn Viết M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Ngô Thị T, anh Nguyễn Viết M mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002105 và biên lai thu số 0002106 ngày 21/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã PY (nay là thành phố PY).

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. PY;
- Chi cục THADS TP. PY;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Hoàng Quý sửu

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TANDthành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hoàng Quý Sửu