

Bản án số: 07/2023/DS-PT

Ngày: 22/3/2023

*“V/v: tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”;
tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**

bà **Nguyễn Thúy Hằng**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố HL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 24/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17/2023/QĐ-PT ngày 13/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: chị Lê Thị Lệ T, sinh năm 1982; trú tại: thôn AB1, xã LL, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Bùi DT, Luật sư Văn phòng luật sư Lưu Đức Quan; địa chỉ: số 398, thôn 12, xã HH, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Ông Bùi QT, Luật sư Văn phòng luật sư 365 - Chi nhánh miền Bắc; địa chỉ: số 66, NQ, khu 5, phường QY, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Bị đơn:

- + Bà Hà Thị T1, sinh năm 1965
- + Anh Đỗ Văn S, sinh năm 1995
- + Anh Đỗ Văn L, sinh năm 2000;

Đều trú tại: thôn XT, xã TN, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Hà Thị T1: ông Phạm VL, Luật sư Công ty Luật TNHH Việt Trung; địa chỉ: số 199, đường NVCừ, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: anh Đỗ Văn B, sinh năm 1989; trú tại: tổ 2, khu 2, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1988
- + Anh Đỗ Văn M, sinh năm 1985

Đều trú tại: thôn XT, xã TN, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Đỗ Văn B, sinh năm 1989; trú tại: tổ 2, khu 2, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Anh Đỗ Văn B, sinh năm 1989; trú tại: tổ 2, khu 2, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị S1; trú tại: thôn XT, xã TN, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

+ Anh H Thanh T2, sinh năm 1974; trú tại: Thôn AB1, xã LL, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H Thanh T2: Ông Bùi QT, Luật sư Văn phòng luật sư 365 - Chi nhánh miền Bắc; địa chỉ: số 66, Ngô Quyền, khu 5, phường QY, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

+ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL; địa chỉ: Tòa nhà hành chính công, đường 25/4, phường Hồng Gai, tp HL, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

+ Chị Vũ Thị H1(nguyên là trưởng Văn phòng công chứng HB), sinh năm 1984; nơi đăng ký thường trú: khu VT, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh; nơi làm việc: số 241, tổ 3, khu Trới 6, phường HB, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Văn Phòng công chứng NTT; địa chỉ: số 241, tổ 3, khu Trới 6, phường HB, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có người đại diện theo pháp luật là bà NTT -Trưởng văn phòng công chứng; vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

- Anh Vũ VĐ, sinh năm 1989; trú tại: số nhà 30, đường VĐ, phường CĐ,

thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

- Anh Ôn TL, sinh năm 1968; trú tại: Thôn ĐS, xã ĐX, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt

Người kháng cáo: nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/10/2020 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/9/2018, chị T và anh H Thanh T2 với ông Đỗ Văn V, bà Hà Thị T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sổ công chứng 505, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng HB, đối với thửa đất diện tích đất 5.109,9 m² và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 01 tầng diện tích xây dựng 80m², tại thôn XT, xã TN, huyện HB, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện HB trước đây cấp ngày 29/12/2006, đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Văn V, bà Hà Thị T1), giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.500.000.000đ.

Ngày 12/9/2018, vợ chồng chị T đã thanh toán đầy đủ số tiền 2.500.000.000đ cho ông V tại nhà vợ chồng chị T, cụ thể: ông V nhờ chị T chuyển vào tài khoản của anh Ôn TL số tiền 350.000.000đ, chuyển vào tài khoản của anh Mai QD số tiền 1.400.000.000đ, số tiền còn lại 750.000.000đ chị T đưa trực tiếp cho ông V. Khi đó ông V bảo cầm về để đi chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho người khác.

Ngày 07/8/2019, vợ chồng chị T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sang tên mình. Việc anh, chị đăng ký quyền sử dụng đất, ông V, bà T1 đều biết, thể hiện việc Chi cục thuế huyện HB ra thông báo số LTB1922519-TK0002245-CCT ngày 03/7/2019, yêu cầu ông bà V- T1 nộp thuế thu nhập cá nhân nhưng ông V, bà T1 không nộp nên vợ chồng chị T đã phải nộp thay khoản tiền trên.

Ngày 25/9/2019, anh T2, chị T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên để vay vốn tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Sau đó, vợ chồng chị đã tắt toán khoản vay và đã được xóa thế chấp vào ngày 08/7/2020.

Khoảng đầu tháng 10/2019, vợ chồng chị T yêu cầu gia đình ông V trả lại nhà, đất nhưng họ không trả. Sau nhiều lần yêu cầu thì gia đình ông V thể hiện quan điểm muốn mua lại nhà và hẹn đến hạn ngày 25/7/2020 nếu không có đủ tiền mua thì sẽ trả lại nhà, đất cho anh T2, chị T. Tuy nhiên, đến ngày 25/7/2020, gia đình ông V không đủ tiền để mua lại nhà, đất nhưng vẫn cương quyết không

trả lại. Ngày 06/8/2020 ông V chết, vợ chồng chị T tiếp tục yêu cầu bà T1, anh L, anh S (đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản) phải trả lại nhà, đất nhưng họ vẫn không trả. Vợ chồng chị T đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã TN, huyện HB (nay là thành phố HL) can thiệp giải quyết nhưng gia đình bà T1 không hợp tác, thể hiện tại biên bản làm việc ngày 13/12/2019 của UBND xã TN.

Đối với 03 văn bản cam kết điều đề ngày 25/5/2020, tuy chữ ký và chữ viết “Lê Thị Lệ T, Hoàng Thanh T2” là do chị T, anh T2 ký và viết ra, nhưng việc ký kết không trên cơ sở tự nguyện mà do bị ép buộc. Cụ thể: anh B, anh H cùng nhiều người đàn ông khác đến nhà chị, soạn sẵn nội dung và ép vợ chồng chị phải ký vào. Chính vì thế vợ chồng chị không có thời gian đọc và suy nghĩ về nội dung giấy viết nhưng vẫn phải ký. Mặt khác, anh chị ký là do tin lời anh B nói ký vào là để TN nếu đến ngày 25/7/2020 mà không có tiền để mua lại nhà, đất thì vợ chồng chị có quyền bán nhà, đất đó. Nay chị T khẳng định nội dung 03 giấy cam kết trên hoàn toàn không đúng với ý chí của vợ chồng chị.

Sau khi có chữ ký của vợ chồng chị T tại 03 giấy cam kết trên, gia đình bà T1 đã tố giác vợ chồng chị tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Quảng Ninh về hành vi “cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự” và “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Ngày 29/01/2021, Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình sự do không có hành vi phạm tội. Điều đó chứng tỏ vợ chồng chị không cho vay lãi nặng theo 03 văn bản cam kết nêu trên.

Về việc vay nợ, vợ chồng chị T xác nhận có cho ông V, anh H, anh B vay tiền. Việc vay tiền không lập thành văn bản, không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ, cụ thể: ngày 05/7/2018 cho anh B vay 02 khoản tiền: 500.000.000đ và 01 dây vàng trị giá 260.000.000đ, ngày 16/12/2018 cho anh Đỗ Văn H vay 02 khoản: 366.000.000đ và 160.000.000đ và ngày 02/06/2019 cho ông Đỗ Văn V vay số tiền 650.000.000đ triệu đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V đã tắt toán toàn bộ khoản vay, hiện chỉ còn anh B, anh H còn nợ lại khoản tiền gốc, ngoài ra không có khoản nợ nào khác. Việc bị đơn anh Đỗ Văn B trình bày số tiền 2.500.000.000đ chị T đã trả cho ông V như trên là tiền chị T cho anh B vay nặng lãi là không đúng sự thật mà là tiền chị T trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, chị T yêu cầu bà T1, anh Sơn, anh L trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 01 tầng diện tích xây dựng 80m² nêu trên cho vợ chồng chị. Về khoản nợ gốc của anh B, anh H nêu trên chị T không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chị T không nhất trí, vì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, chị T yêu cầu các bị đơn phải trả lại cho chị T quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà 02 tầng diện tích, 01 nhà phụ, 01 nhà tạm để xe, 01 nhà chòi, tường rào bao quanh sân và toàn bộ cây cối trên đất.

Các bị đơn, người đại diện theo ủy, quyền người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về quan hệ nhân thân: bà Hà Thị T1 và ông Đỗ Văn V có 05 người con chung gồm: Đỗ Văn M, sinh năm 1985; anh Đỗ Văn B, sinh năm 1989; anh Đỗ Văn H, sinh năm 1988; anh Đỗ Văn S, sinh năm 1995 và anh Đỗ Văn L, sinh năm 2000. Ngoài ra ông, bà V - T1 không có người con chung, con riêng, con nuôi nào khác. Ngày 08/8/2020, ông V chết không để lại di chúc. Ông V có bố là: ông Đỗ Văn Vũ (đã chết) và mẹ là bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1941, hiện đang sinh sống tại thôn XT, xã TN, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

Về nguồn gốc tài sản: quá trình chung sống vợ chồng bà Hà Thị T1 và ông Đỗ Văn V tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất diện tích 5.109,9 m², tại thôn XT, xã TN, huyện HB (nay là phường HB), tỉnh Quảng Ninh và tài sản gắn liền trên đất gồm: ngôi nhà 01 tầng diện tích xây dựng 80m² (khoảng năm 2014 – 2015 đã phá đi), được Ủy ban nhân dân huyện HB (nay là thành phố HL) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSĐĐ ngày 29/12/2006. Ngoài ra, ông V, bà T1 còn tạo lập được các tài sản khác trên đất gồm: 01 ngôi nhà 02 tầng và 01 nhà chòi (đều xây dựng từ năm 1998), 01 nhà 01 tầng (xây dựng từ năm 2015) và 01 nhà gara để xe.

Về giao dịch vay nợ và thế chấp tài sản: Ngày 05/7/2018, anh Đỗ Văn B vay của vợ chồng anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T số tiền là 500.000.000đ, thỏa thuận lãi suất 3000đ/triệu/ngày, thời hạn trả nợ 25/5/2020 và vay một dây vàng trị giá 260.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng chị T yêu cầu phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh, chị giữ để làm tin. Ngày 12/9/2018, vợ chồng chị T tiếp tục cho anh B vay số tiền 2.500.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng chị T yêu cầu ông V, bà T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với vợ chồng chị T đối với thửa đất trên, khi nào anh B trả đủ gốc, lãi vợ chồng chị T sẽ trả lại tài sản. Do thời điểm đó anh B đang ở nước ngoài, nên anh B bảo chị T chuyển số tiền cho anh vay nêu trên vào tài khoản của anh Ôn TL số tiền 350.000.000đ và chuyển

vào tài khoản của anh Mai QD số tiền 1.400.000.000đ, số còn lại đưa trực tiếp cho ông Đỗ Văn V. Ngày 13/9/2018, ông V, bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T2, chị T, thể hiện tại văn bản công chứng số 505, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD nêu trên. Đồng thời hai bên thỏa thuận anh T2, chị T không được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho người khác. Sau thời điểm đó, anh Đỗ Văn H và ông Đỗ Văn V tiếp tục vay số tiền gốc của vợ chồng chị T như nội dung chị T nêu trên. Vợ chồng chị T tiếp tục yêu cầu đảm bảo nghĩa vụ trả nợ bằng tài sản tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (Toàn bộ nội dung việc vay nợ giữa vợ chồng anh T2, chị T với anh B, anh H, ông V như nội dung các văn bản cam kết đề ngày 25/5/2020 các bên đã ký kết). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình bà T1 vẫn sinh sống ổn định tại thửa đất từ đó cho đến nay.

Đến khoảng đầu năm 2020, gia đình bà T1 phát hiện vợ chồng chị T đã làm thủ tục đăng ký biến động đứng tên quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và có ý định muốn bán tài sản đó cho người khác. Chính vì thế hai bên đã phát sinh tranh chấp, dẫn đến chị T nhờ đến địa phương can thiệp giải quyết. Ngày 25/5/2020, tại nhà chị T các bên đã chốt lại nợ gốc, lãi và gia hạn thời hạn trả nợ, sau đó các bên nhờ anh Vũ VĐ ghi lại nội dung, thể hiện tại các văn bản cam kết ngày 25/5/2020. Theo đó, nếu đến hạn trả nợ vào ngày 25/7/2020 mà gia đình bà T1 không trả được nợ thì vợ chồng chị T có quyền bán nhà, đất để thu hồi nợ. Quá trình thực hiện nội dung văn bản cam kết, gia đình bà T1 không có khả năng trả nợ khi đến hạn do mức lãi suất các bên thỏa thuận quá cao. Gia đình bà T1 đã đề nghị với vợ chồng chị T được trả nợ với mức lãi suất theo quy định của pháp luật nhưng gia đình chị T không nhất trí mà yêu cầu gia đình bà T1 phải dọn đi nơi khác ở để trả nhà.

Các bị đơn khẳng định việc các bên ký kết các văn bản cam kết ngày 25/5/2020 nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tại thời điểm các bên gặp gỡ thỏa thuận và ký giấy cam kết, không có ai khác ngoài anh Ôn TL.

Nhận thấy việc vay nợ và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T1 nên bà T1, anh B đã tố giác vợ chồng chị T tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh, sau đó chị T khởi kiện bà T1 và các con bà T1 đến Tòa án để đòi lại nhà, đất.

Nay các bị đơn đều cho rằng các bên ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên một cách giả tạo nhằm che giấu giao dịch cho vay nặng lãi giữa vợ chồng chị T với anh B. Ngoài ra, tài sản thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng còn để đảm bảo cho khoản vay của ông V và anh H như nêu ở phần trên.

Do đó, các bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên, đồng thời bà Hà Thị T1 có yêu cầu phản tố: đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 13/9/2018, ký kết giữa vợ chồng anh T2, chị T và vợ chồng ông V, bà T1, đã được Văn phòng công chứng HB chứng nhận số 505, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể: tuyên hủy chính lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị Lệ T và anh H Thanh T2 ngày 07/8/2019 của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với các yêu cầu phản tố: buộc vợ chồng anh T2, chị T phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; buộc vợ chồng anh T2, chị T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc vợ chồng anh T2, chị T phải tính lại lãi suất các khoản vay theo quy định của pháp luật, nay bà T1 xin rút yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

** Anh H Thanh T2 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của anh T2 trình bày:* nhất trí với toàn bộ quan điểm, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T nêu trên; không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Anh Đỗ Văn B, anh Đỗ Văn M, anh Đỗ Văn H trình bày:* không nhất trí với toàn bộ quan điểm, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nhất trí với quan điểm yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với các giao dịch vay tiền nêu trên anh B, anh H không đề nghị Tòa án giải quyết.

** Bà Nguyễn Thị S1 trình bày:* xác nhận nội dung về quan hệ nhân thân như các bị đơn trình bày nêu trên. Bà Sim đề nghị giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định của pháp luật, bà Sim không có ý kiến gì.

** Chị Vũ Thị H1 (nguyên trưởng văn phòng công chứng HB) trình bày:* Công chứng viên Vũ Đình The của Văn phòng công chứng HB đã chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, số công chứng số 505, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông V, bà T1 với bên nhận chuyển nhượng là anh T2, chị T với nội dung như nêu trên. Văn phòng Công chứng HB đã thực hiện việc công chứng đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, các bên hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng trước mặt Công chứng viên, không ai bị lừa dối, ép buộc. Văn

Phòng công chứng HB đã thay đổi tên gọi thành Văn Phòng công chứng Vũ Thị H1. Ngày 21/9/2021, Văn phòng công chứng Vũ Thị H1 thay đổi thành Văn phòng công chứng NTT, trưởng văn phòng là bà NTT. Nay chị Vũ Thị H1 khẳng định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với ông Vũ Đình The đã chết vào ngày 02/01/2021.

** Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng NTT là bà NTT trình bày:* Về việc thay đổi tên gọi văn phòng công chứng, trưởng văn phòng công chứng như nội dung lời khai của chị Vũ Thị H1 nêu trên. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, số công chứng số 505 nêu trên là do ông Vũ ĐT nguyên là công chứng Viên của Văn phòng công chứng HB thực hiện, không liên quan gì đến trách nhiệm của Văn Phòng công chứng NTT. Nay Văn phòng công chứng NTT không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định theo quy định của pháp luật.

** Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL thể hiện quan điểm:* ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDD, ngày 29/12/2006 (do huyện HB trước đây cấp) đối với thửa đất thuộc thôn XT, xã TN, huyện HB, diện tích 5.109.9m², trong đó có 400m² đất ở, 4.709.9m² là đất trồng cây lâu năm. Ngày 13/9/2018, tại Văn Phòng công chứng huyện HB ông V, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T2, bà T theo hợp đồng và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký biến động ngày 07/8/2019. Ngày 25/9/2019, thửa đất được thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký, hiện chưa được xóa thế chấp đối với thửa đất này.

Người làm chứng khai:

** Anh Vũ VD trình bày:* các văn bản cam kết Thẩm phán đưa cho anh Đ xem là văn bản do anh Đ soạn thảo vào ngày 25/5/2020 tại nhà anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T, những người có tên trong văn bản cam kết đều có mặt tại thời điểm anh Đ lập văn bản, nội dung của văn bản cam kết là do các bên thỏa thuận TN với nhau rồi nhờ anh Đ ghi lại, sau đó những người có tên trong văn bản tự ký và viết tên mình vào văn bản, không ai ép buộc ai; anh Đ khẳng định ngày 25/5/2020 chỉ có anh Đ, anh B, ông V, anh H và Anh TL đến nhà anh T2, chị T ngoài ra không còn ai khác.

* Anh Ôn TL trình bày: Anh TL xác nhận chị T chuyển vào tài khoản của Anh TL số tiền là 350.000.000đ nhưng không biết lý do chuyển tiền. Anh TL chỉ là người nhận tiền, rút tiền về đưa cho anh B, còn việc chi tiêu khoản tiền trên như nào do anh B chi tiêu, Anh TL không biết việc đó.

Tại phần tranh luận, các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, người đại diện theo ủy quyền phát biểu khi tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 505 nêu trên đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Chị T đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn V, bằng hình thức đưa trực tiếp cho ông V và chuyển khoản cho anh D, Anh TL như nguyên đơn trình bày ở phần trên.

- Chị T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và đã được đăng ký biến động sang tên đối với thửa đất trên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 505 nêu trên, không nhằm che giấu giao dịch vay tiền, vì:

+ Bị đơn trình bày về khoản tiền vay tại biên bản trình bày ý kiến ngày 07/6/2021, có 02 món vay trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhiều tháng, các món vay còn lại đều sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhiều tháng, không phù hợp với thời điểm chị T chuyển khoản tiền cho Anh TL và anh D nêu trên; các món vay anh B liệt kê cũng không trùng với số tiền chị T chuyển khoản và đưa cho ông V như nêu trên. Như vậy, không đủ cơ sở để chứng minh đó là khoản tiền vay bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng, không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày về các khoản vay mâu thuẫn nhau về thời điểm vay, số tiền vay.

+ Hợp đồng chuyển nhượng các bên ký kết ngày 13/9/2018, nhưng khoản vay của ông V, anh H diễn ra sau đó, nên hợp đồng chuyển nhượng không thể bảo đảm cho các khoản vay trong tương lai.

+ 03 văn bản cam kết ngày 25/5/2021 không có giá trị chứng minh đó là những giao dịch cho vay bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/9/2018, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh đã ra quyết định khởi tố vụ án hình sự.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Nguyên đơn nhất trí hoàn toàn với quan điểm trên, không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận, đối đáp:

- Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, công chứng số 505 nêu trên một cách giả tạo, thực chất việc ký kết là để đảm bảo cho các khoản vay trước và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại 03 văn bản cam kết đề ngày 25/5/2020.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhất trí với toàn bộ quan điểm trên, không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh H Thanh T2 nhất trí với toàn bộ quan điểm tranh luận của phía nguyên đơn nêu trên, không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Đỗ Văn H và anh Đỗ Văn M) đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Văn B trình bày: nhất trí với toàn bộ quan điểm của phía bị đơn nêu trên, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung trên, tại bản án số 18/2022/DS-ST ngày 15/8/2022, của Tòa án nhân dân thành phố HL đã quyết định:

1. Về áp dụng pháp luật.

Căn cứ: khoản 2, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều: 117, 122, 123, 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Lê Thuần đối với các bị đơn: Bà Hà Thị T1, anh Đỗ Văn S, anh Đỗ Văn L, về việc buộc các bị đơn phải trả lại quyền sử dụng thửa đất diện tích 5.109,9 m² (trong đó: đất ở là 400m² và đất trồng cây lâu năm là 4.709,9m²) và tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà 01 tầng diện tích 80m², tại địa chỉ Thôn XT, xã TN, huyện HB (nay là thành phố HL), tỉnh Quảng Ninh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761 số vào sổ H366/QSDĐ, cấp ngày 29/12/2006).

2.2 Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1 đối với nguyên đơn chị Lê Thị Lê T, về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu”, cụ thể:

+ Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1 với anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T vào ngày 13/9/2018, do Văn phòng công chứng HB chứng nhận số 505, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu toàn bộ.

+ Hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất (chính lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên chị Lê Thị Lệ T và ông Hoàng Thanh T2 ngày 07/8/2019 của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL, thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDĐ, do UBND huyện HB (nay là thành phố HL) cấp ngày 29/12/2006 cho bà Hà Thị T1 và ông Đỗ Văn V.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cơ quan Tài nguyên và Môi trường thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án nêu trên để giải quyết điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1 đã rút, gồm: yêu cầu buộc anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện HB (nay là thành phố HL) cấp ngày 29/12/2006; yêu cầu buộc vợ chồng anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu buộc vợ chồng anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T phải tính lại lãi suất các khoản vay theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thẩm định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/8/2022 nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố HL đăng ký biến động với chủ sử dụng Lê Thị Lệ T, Hoàng Thanh T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh H Thanh T2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Bùi DT, Bùi QT thống nhất trình bày: thỏa thuận của các bên tại các văn bản cam kết

ngày 25/5/2020 thì bên vay là gia đình ông V bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ nên bên vay tài sản buộc phải thực hiện nghĩa vụ giao tài sản mới đảm bảo đúng ý chí mà các bên đã thỏa thuận. Anh T2 và chị T cùng anh H, anh B và ông V tự nguyện ký kết văn bản cam kết ngày 25/5/2020 và nội dung các văn bản này hoàn toàn phù hợp với ý chí của các bên. Theo đó, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản bảo đảm cho các khoản vay của anh B, anh H và ông V. Điều đó chứng tỏ, anh T2, chị T và ông V, bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2018 công chứng số 505, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD nêu trên không phải là hợp đồng giả tạo để che dấu khoản vay như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định mà cần phải tôn trọng sự thật, đánh giá đúng ý chí của các bên là tự nguyện cam kết theo đó nếu bên vay không thanh toán thì bên vay phải thực hiện nghĩa vụ và nghĩa vụ ở đây là các bên thực hiện theo cam kết và hợp đồng các bên đã ký kết theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nay nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T yêu cầu các bị đơn phải trả lại nhà đất cho vợ chồng anh T2 chị T theo hiện trạng thực tế các bị đơn đang quản lý sử dụng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tại Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Tòa án.

Anh Đỗ Văn B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị T1 là Luật sư Phạm VL trình bày quan điểm: bị đơn thừa nhận việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/9/2018 và 03 Giấy cam kết ngày 25/5/2020 là theo hiện trạng thực tế các bị đơn đang quản lý sử dụng như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên các bên ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên một cách giả tạo nhằm che giấu giao dịch cho vay nặng lãi giữa vợ chồng chị T với anh B, anh H và ông V. Ngoài ra, tài sản thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng còn để đảm bảo cho khoản vay của ông V và anh H như nêu ở phần trên. Do đó, các bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên, đồng thời bà Hà Thị T1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 13/9/2018 vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

- *Xét nội dung tuyên án không chấp nhận đơn khởi kiện của chị T, chấp nhận đơn phản tố của và Thông, thấy:* Mặc dù chị T có lời khai khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là thực tế với giá 2,5 tỷ đồng. Tuy nhiên căn cứ 03 biên bản cam kết lập ngày 25/5/2020 mà vợ chồng chị T ký với anh B, ông V, anh H đều có nội dung chị T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761 để cầm cố cho các khoản vay mà anh B, ông V, anh H đã vay. Nội dung của 03 giấy cam kết này hoàn toàn phù hợp với lời khai của các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng cũng như kết quả điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh. Việc chị T khai khi vợ chồng chị ký 03 giấy cam kết này là không tự nguyện, bị bố con ông V ép buộc, tuy nhiên chị T không đưa được tài liệu gì chứng minh và cũng khẳng định sau khi ký 03 giấy này, vợ chồng chị không trình báo với các cơ quan chức năng. Mặt khác nội dung của USB do bị đơn cung cấp có nội dung trao đổi việc vay tiền và cầm cố nhà. Do đó có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Văn V, bà Hà Thị T1 và vợ chồng chị Lê Thị Lệ T, anh H Thanh T2 bị vô hiệu do giả tạo, được quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự.

Xét căn cứ của 3 bản cam kết lập ngày 25/5/2020 thấy:

Nguồn gốc tài sản cầm cố này là tài sản chung của ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1 tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân do vậy mặc dù ông V có ký cam kết nhưng đây là tài sản chung của 2 vợ chồng, ông V không có quyền tự định đoạt khi chưa có ý kiến của bà T1, mặt khác hiện nay ông V đã chết, không có lời khai nào thể hiện ông V ký vào bản cam kết này. Còn bản cam kết của anh B, anh H thì thấy anh B và anh H không có quyền gì đối với tài sản của bố mẹ mình do đó bản cam kết này không có giá trị. Bản án tuyên không chấp nhận đơn khởi kiện của chị T, chấp nhận đơn phản tố của bà T1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với nội dung tuyên án hủy đăng ký biến động đất: Mặc dù bà T1 phản tố yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuyên hủy đăng ký biến động. Tuy nhiên căn cứ mục II.2 của công văn hướng dẫn số 64, ngày 3/4/2019, của Tòa án nhân dân Tối Cao thì trường hợp này không cần thiết phải tuyên hủy đăng ký biến động (văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào nội dung tuyên án để thực hiện).

Nội dung tuyên án về án phí: Bản án tuyên chị T phải chịu án phí có giá ngạch là 121.859.743,057đ là không chính xác, vì theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326, ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì

chỉ tính án phí có giá ngạch khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại. (Trường hợp này chị T chỉ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do đơn khởi kiện không được chấp nhận và 300.000đ án phí đơn phản tố của bị đơn được chấp nhận theo điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326, ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội).

Như vậy bản án sơ thẩm số 18/15.8.2022 của Tòa án nhân dân thành phố HL không chấp nhận đơn khởi kiện của chị T, chấp nhận đơn phản tố của bà Hà Thị T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà T1 bà vợ chồng chị T vô hiệu do giả tạo, tuyên hủy biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên chị Lê Thị Lệ T và anh H Thanh T2 là đúng. Tuy nhiên nội dung tuyên án về án phí và tuyên hủy đăng ký biến động đất là không chính xác, do đó chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên án phí chị T chịu án phí không giá ngạch là 600.000đ (300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000đ án phí yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận); không tuyên hủy đăng ký biến động đất ngày 7/8/2019 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố HL đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng NTT và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; bà Nguyễn Thị S1 và chị Vũ Thị H1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ lời khai của các bên đương sự, các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập có đủ căn cứ xác định:

Ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1, chung sống và có 05 người con có tên nêu trên. Quá trình chung sống ông, bà tạo lập được khối tài sản như trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2006. Ngoài ra, ông V, bà T1 cùng tạo lập được các tài sản khác, gồm: 01 nhà 02 tầng kiểu biệt thự, 01 nhà 01 tầng, 01 nhà chòi, 01 nhà để xe và 141 cây trồng gắn liền trên thửa đất nêu trên. Tổng trị giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần HTC là 14.242.600.000đ. Ngày 13/9/2018, ông Đỗ Văn V bà Hà Thị T1 với vợ chồng chị Lê Thị Lệ T và anh H Thanh T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đã được Văn phòng công chứng HB chứng nhận. Theo đó, ông V và bà T1 chuyển nhượng cho anh T2 và chị T quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất như nêu trên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.500.000.000đ. Sau thời điểm ký kết hợp đồng, các bên không bàn giao tài sản mà gia đình bà T1 gồm bà T1, ông V, anh L, anh S vẫn sinh sống ổn định tại đó. Ngày 08 tháng 8 năm 2020, ông V chết. Ngày 07/8/2019, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên chị T và anh T2, thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay chị T cho rằng các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và yêu cầu bà T1, anh S, anh L phải có nghĩa vụ trả lại tài sản theo cam kết các bên đã thỏa thuận; còn các bị đơn cho rằng các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng một cách giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự cho vay nặng lãi, thể hiện tại các văn bản cam kết điều khoản ngày 25/5/2020 nêu trên nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bà Hà Thị T1 có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

[3.2] Xem xét tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ:

- ***Văn bản cam kết giữa bên cho vay anh T2, chị T với bên vay là anh Đỗ Văn B:***

- Món vay 1: ngày 05/7/2018, anh Đỗ Văn B vay của vợ chồng chị T số tiền 500.000.000đ, lãi suất 3000đ/ngày, bằng 45.000.000đ/tháng; hạn trả ngày 25/5/2020; số tiền lãi phải trả từ ngày 05/7/2018 đến ngày 25/5/2020 (22 tháng 20 ngày) là: 1.020.000.000đ; tổng nợ gốc, lãi là: 1.520.000.000đ; số tiền đã trả là: 322.500.000đ; số tiền còn nợ lại là: 1.197.500.000đ, trong đó nợ gốc là: 570.000.000đ, nợ lãi là: 697.500.000đ.

- Món vay 2: số tiền 260.000.000đ

- Món vay 3: Ngày 12/9/2018, vay số tiền 2.500.000.000đ; thời hạn trả 25/5/2020; món vay tính lãi là: 2.315.000.000đ; số tiền lãi đã trả là: 638.000.000đ, số tiền lãi còn nợ lại: 1.677.000.000đ; tổng nợ gốc lãi: 4.177.000.000đ.

Tổng nợ 03 khoản vay: tổng gốc là 3.260.000.000đ, tổng lãi là 3.335.000.000đ, đã trả 960.500.000đ, còn nợ lại tiền lãi là 2.374.500.000đ; tổng nợ gốc, lãi là 5.634.500.000đ.

Ngoài ra văn bản cam kết trên còn thể hiện nội dung "...bên vay đã thế chấp cầm cố tài sản là bìa đất số AB 455761...hai bên TN hẹn ngày 25/7/2020 bên vay sẽ thanh toán hết...sau ngày 25/7/2020 bên vay không trả bên cho vay được phép bán nhà"

- Văn bản cam kết giữa bên cho vay anh T2, chị T với bên vay là anh Đỗ Văn H:

Anh Đỗ Văn H 02 lần vay của vợ chồng chị T:

- Lần 1: ngày 16/12/2018, vay số tiền 366.000.000đ, lãi suất 2.500đ/ngày/triệu; hạn trả ngày 25/5/2020; số tiền lãi phải trả từ ngày 16/12/2018 đến ngày 25/5/2020 như sau:

+ Từ 16/12/2019 đến ngày 16/12/2020 (12 tháng) là: $366.000.000đ \times 2.500đ \times 12 \text{ tháng} = 333.975.000đ$; tổng gốc, lãi là: $366.000.000đ + 333.975.000đ = 699.975.000đ$.

+ Từ ngày 16/12/2020 đến ngày 25/5/2020 là: $699.975.000đ \times 2500 \times 159 \text{ ngày} = 278.240.000đ$; tổng gốc, lãi là: $699.975.000đ + 278.240.000đ = 978.215.000đ$; vậy tổng số tiền lãi phải trả là: 612.215.000đ.

- Lần 2: vay số tiền 160.000.000đ, thời hạn vay 18 tháng lãi suất là 36.000.000đ, tổng gốc lãi là: 196.000.000đ

Tổng 02 khoản vay là 1.174.215.000đ.

Ngoài ra văn bản cam kết trên còn ghi "...Tài sản bảo đảm cho món vay là số bìa đất số AB 455761 mang tên ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1. Hai bên TN hẹn ngày 25/7/2020 bên vay sẽ thanh toán hết số tiền trên. Sau ngày 25/7/2020 bên vay không trả bên cho vay được phép bán nhà..."

- Văn bản cam kết giữa bên cho vay anh T2, chị Thuần với bên vay là ông Đỗ Văn V thể hiện:

Ngày 02/6/2019, ông Đỗ Văn V vay của vợ chồng chị T số tiền 650.000.000đ, lãi suất 1.950.000đ/ngày; hạn trả ngày 25/5/2020; số tiền lãi phải trả từ ngày 02/6/2018 đến ngày 25/5/2020 (350 ngày) là: 682.500.000đ; tổng nợ gốc, lãi là: 1.332.500.000đ; số tiền đã trả là: 805.000.000đ; số tiền gốc còn nợ lại là: 527.500.000đ.

Ngoài ra văn bản cam kết trên còn thể hiện nội dung: "...bên cho vay hện ngày 25/7/2020 sẽ thanh toán để bên cho vay trả sổ đỏ mang số bìa AB 455761, tờ bản đồ số 00 tại thôn XT, xã TN. Sau ngày 25/7/2020 bên vay không trả thì bên cho vay có quyền bán nhà"

Các văn bản cam kết nêu trên đều có đầy đủ chữ ký của bên cho vay là Hoàng Thanh T2, Lê Thị Lệ T, bên vay là ông Đỗ Văn V, Đỗ Văn B, anh Đỗ Văn H và chữ ký của người làm chứng anh Vũ VĐ.

Quá trình giải quyết vụ án, chị T và anh T2 thừa nhận toàn bộ chữ ký, chữ viết tên bên cho vay tại các văn bản trên là do anh, chị ký và viết ra; anh Đỗ Văn B, anh Đỗ Văn H đều thừa nhận chữ ký, chữ viết tên bên vay tiền đều do ông V, anh B, anh H tự nguyện ký và viết ra.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, chị T cho rằng vợ chồng chị bị ép buộc ký 03 văn bản cam kết nêu trên và nội dung 03 giấy cam kết đó hoàn toàn không đúng với ý chí của vợ chồng chị. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, chị T và anh T2 đều có lời khai xác nhận lại là do thời điểm đó không hiểu vì phía bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với lý do đây là hợp đồng giả tạo để che dấu khoản vay. Còn thực tế là các bên đều tự nguyện ký kết các văn bản cam kết ngày 25/5/2020.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2021, người làm chứng anh Vũ VĐ khẳng định nội dung của văn bản cam kết là do các bên thỏa thuận TN với nhau rồi nhờ anh Đ ghi lại, sau đó những người có tên trong văn bản tự ký và viết tên mình vào văn bản, không ai ép buộc ai. Như vậy, lời khai của các đương sự phù hợp với lời khai của người làm chứng. Nên có cơ sở khẳng định các bên tham gia ký kết vào các văn bản đề ngày 25/5/2020 nêu trên là hoàn toàn tự nguyện.

Mặt khác, nội dung văn bản cam kết trên phù hợp với lời khai của anh T2 và chị T và các bị đơn về nội dung vợ chồng anh T2, chị T cho gia đình bà T1 vay tiền, cụ thể: ngày 05/7/2018, cho anh B vay số tiền 500.000.000đ và 01 dây vàng trị giá 260.000.000đ; ngày 16/12/2018 cho anh Đỗ Văn H vay tổng số tiền là 526.000.000đ; ngày 02/6/2019 cho ông Đỗ Văn V vay số tiền 650.000.000đ.

Ngoài ra, trước đó vào ngày 13/12/2019 UBND xã TN huyện HB đã lập biên bản làm việc liên quan đến nội dung đơn kiến nghị của bà Lê Thị Lệ T thể hiện nội dung: anh T2, chị T trình bày ý kiến cho rằng các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng gia đình bà T1 không bàn giao tài sản theo hợp đồng đã ký kết; còn ông Đỗ Văn V khẳng định Hợp đồng trên là Hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay, không phải là hợp đồng chuyển nhượng nên không nhất trí bàn giao tài sản. Việc chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông V không được biết. Như vậy, tuy biết rõ quan điểm

không giao nhà đất của ông V bà T1 nhưng anh T2 chị T không có ý kiến gì mà đến ngày 25/5/2020 anh, chị lại thỏa thuận, TN sử dụng quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1 để bảo đảm cho khoản vay của anh B, anh H và ông V. Nội dung này được thể hiện tại các Văn bản cam kết 25/5/2020 như đã nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án chị T giao nộp chứng cứ là chiếc USB cho Tòa án. Tại Biên bản kiểm tra nội dung USB ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân thành phố HL, theo bà Thuần và ông Trung thì chiếc USB này ghi âm cuộc gọi điện giữa ông V với anh T2 vào tối ngày 25/7/2020, trong đó có đoạn ghi tiếng ông Trung cụ thể là: *“Em chưa sang tên cho ai, em đang chờ hết ngày hôm nay, để bố con anh thế nào, chứ em không phải trả con. Còn như thế nào em cũng phải điện cho anh một cuộc, còn như thế nào em sẽ vào chỗ anh nói chuyện anh hiểu chưa”*. Như vậy, nội dung cuộc ghi âm trên phù hợp với văn bản cam kết về nội dung nếu đến hạn gia đình bà T1 không trả được nợ thì anh T2, chị T có quyền bán nhà.

Ngoài ra, tại Bản kết luận điều tra vụ việc số 06 ngày 29/01/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh kết luận:

Nội dung tố cáo của anh B, anh H, bà T1 tố cáo anh H Thanh T2, chị Lê Thị Lệ T cho anh B, anh H, ông V vay tiền là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm “cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự” và “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”.

[4] Từ đánh giá phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có đủ cơ sở xác định:

[4.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất: Ngày 13/9/2018, ông Đỗ Văn V bà Hà Thị T1 với vợ chồng chị Lê Thị Lệ T và anh H Thanh T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đã được Văn phòng công chứng HB chứng nhận. Theo đó, ông V và bà T1 chuyển nhượng cho anh T2 và chị T quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất như nêu trên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.500.000.000đ. Sau thời điểm ký kết hợp đồng, các bên không bàn giao tài sản mà gia đình bà T1 gồm bà T1, ông V, anh L, anh Svẫn sinh sống ổn định tại đó. Ngày 07/8/2019, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên chị T và anh T2, thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của

luật, không trái đạo đức xã hội. Việc ký kết hợp đồng đã được Văn phòng công chứng HB chứng nhận, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên chị T và anh T2, thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định pháp luật.

[4.2] Xét các văn bản cam kết ngày 25/5/2020, thấy rằng: Các văn bản cam kết nêu trên đều có đầy đủ chữ ký của bên cho vay là Hoàng Thanh T2, Lê Thị Lê T, bên vay là ông Đỗ Văn V, anh Đỗ Văn B, anh Đỗ Văn H và chữ ký của người làm chứng anh Vũ VĐ. Nội dung văn bản cam kết "...Tài sản bảo đảm cho món vay là sổ bìa đất số AB 455761 mang tên ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1. Hai bên TN hẹn ngày 25/7/2020 bên vay sẽ thanh toán hết số tiền trên. Sau ngày 25/7/2020 bên vay không trả bên cho vay được phép bán nhà...". Các văn bản cam kết này các bên đương sự đều khẳng định và thừa nhận ký kết đều tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong các bản cam kết không trái pháp luật, không bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép. Nội dung cam kết các bên thỏa thuận nếu bên vay đến ngày 25/7/2020 không trả bên cho vay được phép bán nhà.

Như vậy, trong suốt một quá trình dài từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/9/2018 đến khi các bên lập văn bản cam kết ngày 25/5/2020 các bên đều tự nguyện, bên vay là bên chuyển nhượng không trả được nợ cũng không có ý kiến gì, thỏa thuận của các bên tại các bản cam kết là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, đó là nghĩa vụ của bên vay là sẽ thanh toán hết số tiền vay vào ngày 25/7/2020, nếu bên vay không thực hiện nghĩa vụ như cam kết thì bên cho vay được phép bán nhà.

Do đó, xét thỏa thuận của các bên tại các văn bản cam kết ngày 25/5/2020 thì bên vay là gia đình ông V bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ nên bên vay tài sản buộc phải thực hiện nghĩa vụ giao tài sản mới đảm bảo đúng ý chí mà các bên đã thỏa thuận. Anh T2 và chị T cùng anh H, anh B và ông V tự nguyện ký kết văn bản cam kết ngày 25/5/2020 và nội dung các văn bản này hoàn toàn phù hợp với ý chí của các bên. Theo đó, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản bảo đảm cho các khoản vay của anh B, anh H và ông V. Điều đó chứng tỏ, anh T2, chị T và ông V, bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2018 công chứng số 505, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD nêu trên không phải là hợp đồng giả tạo để che dấu khoản vay như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định mà cần phải tôn trọng sự thật, đánh giá đúng ý chí của các bên là tự nguyện cam kết theo đó nếu bên vay không thanh toán thì bên vay phải thực hiện nghĩa vụ và nghĩa vụ ở đây là các bên thực hiện theo cam kết và hợp đồng các bên đã ký kết

theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bởi lẽ nếu bên vay không thanh toán theo thỏa thuận đã cam kết ngày 25/5/2020 thì bên cho vay là anh T2 chị T được phép bán nhà có nghĩa là các bên thỏa thuận phải liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết trước đó.

Với những cơ sở, phân tích các chứng cứ nêu trên, đánh giá lời khai của các bên đương sự, đủ căn cứ để xác định: chị Lê Thị Lệ T và anh H Thanh T2 là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 06 tờ bản đồ số 146 địa chỉ tại Thôn XT, xã TN, huyện HB (nay là thành phố HL). Bà T1, anh Svà anh L đang quản lý, sử dụng đất không có căn cứ pháp lý. Do đó, yêu cầu của chị T về việc buộc bà T1, anh Sơn, anh L trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 165, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168 và Điều 179 Luật Đất đai nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm về việc giải quyết vụ án, đó là: nguồn gốc tài sản cầm cố này là tài sản chung của ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1 tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân do vậy mặc dù ông V có ký cam kết nhưng đây là tài sản chung của 2 vợ chồng, ông V không có quyền tự định đoạt khi chưa có ý kiến của bà T1, mặt khác hiện nay ông V đã chết, không có lời khai nào thể hiện ông V ký vào bản cam kết này. Còn bản cam kết của anh B, anh H thì thấy anh B và anh H không có quyền gì đối với tài sản của bố mẹ mình do đó bản cam kết này không có giá trị. Từ nhận định này, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh cho rằng bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận đơn khởi kiện của chị T, chấp nhận đơn phản tố của bà T1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Xét quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: đúng là các bản cam kết ngày 25/5/2020 chỉ có ông V, anh B và anh H ký nhưng xem xét toàn bộ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ căn cứ để xác định: các bên đương sự có giao dịch cho vay và xuất phát từ giao dịch cho vay này các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2018, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/9/2018 thì bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn V và vợ là bà Hà Thị T1. Nếu cho rằng ông V không có quyền định đoạt tài sản vì đây là tài sản chung của vợ chồng là không đúng với ý chí tự nguyện của ông V và bà T1 bởi lẽ: nếu không có việc vay tiền của anh T2 chị T thì không có lý do gì ông V bà T1 lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2018 chuyển nhượng cho anh T2 chị T. Hơn nữa, nếu lập luận như đại diện Viện kiểm sát cho rằng chỉ có ông V ký vào bản cam kết trong khi đây là tài sản

chung của vợ chồng nên ông V không có quyền tự định đoạt thì thấy rằng, mặc dù bà T1 không ký vào các Bản cam kết ngày 25/5/2020 nhưng bà T1 đều thừa nhận các khoản vay của gia đình bà vay của anh T2 chị T. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T1 có quan điểm và lời khai khẳng định các bên ký các bản cam kết ngày 25/5/2020 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, nội dung các bản cam kết này bà T1 đều biết và nhất trí nhưng chỉ vì không có khả năng trả nợ khi đến hạn do mức lãi suất các bên thỏa thuận quá cao, chính gia đình bà T1 và bà T1 có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại cơ quan điều tra (như Đơn tố cáo gửi Công an tỉnh Quảng Ninh, bản tường trình tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh...) và quan điểm và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều thể hiện quan điểm của bà T1 là bà T1 và gia đình bà T1 đã nhiều lần sang gặp và đề nghị với vợ chồng chị T được trả nợ với mức lãi suất theo quy định của pháp luật nhưng gia đình chị T không nhất trí. Điều đó chứng tỏ, mặc dù bà T1 không ký vào các bản cam kết nhưng bà T1 đều xác định có việc gia đình bà vay tiền vợ chồng chị T anh T2 nên bà mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho các khoản vay. Đồng thời các bản cam kết này bà T1 đều biết nội dung cam kết nên có đủ căn cứ xác định ý chí của bà T1 là nếu không trả được nợ như cam kết thì vợ chồng anh T2 chị T được phép thực hiện theo thỏa thuận các bên đã cam kết đồng nghĩa với việc gia đình bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ và nghĩa vụ là thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết ngày 13/9/2018. Quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh còn cho rằng hiện nay ông V đã chết, không có lời khai nào thể hiện ông V ký vào bản cam kết này. Còn bản cam kết của anh B, anh H thì thấy anh B và anh H không có quyền gì đối với tài sản của bố mẹ mình do đó bản cam kết này không có giá trị. Xét thấy, ông V đã chết trước khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án nhưng bà T1 cũng như các con của bà T1 ông V trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án cũng như có quan điểm, lời khai tại cơ quan điều tra thể hiện đều xác nhận ông V, anh B và anh H có vay tiền của của vợ chồng anh T2 chị T và có ký vào các bản cam kết. Như vậy, mặc dù ông V đã chết nhưng bà T1 và các con của ông V bà T1 đều xác nhận có việc vay mượn và ký vào các bản cam kết này. Các bị đơn khẳng định việc các bên ký kết các văn bản cam kết ngày 25/5/2020 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Do đó, không có căn cứ chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T là không có căn cứ, do đó chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T, sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1. Do yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1 không được chấp nhận nên không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[6] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, tại Đơn khởi kiện chị T yêu cầu buộc các bị đơn phải trả lại quyền sử dụng thửa đất diện tích 5.109,9 m² (trong đó: đất ở là 400m² và đất trồng cây lâu năm là 4.709,9m²) và tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà 01 tầng diện tích 80m², tại địa chỉ Thôn XT, xã TN, huyện HB (nay là thành phố HL), tỉnh Quảng Ninh. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, chị T yêu cầu các bị đơn phải trả lại cho chị T quyền sử dụng đất theo hiện trạng và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà 02 tầng, 01 nhà phụ, 01 nhà tạm để xe, 01 nhà chòi, tường rào bao quanh sân và toàn bộ cây cối trên đất theo hiện trạng. Xét thấy, ngày 13/9/2018, chị T và anh H Thanh T2 với ông Đỗ Văn V, bà Hà Thị T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 505, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng HB, đối với thửa đất diện tích đất 5.109,9 m² và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 01 tầng diện tích xây dựng 80m², tại thôn XT, xã TN, huyện HB, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện HB trước đây cấp ngày 29/12/2006, đứng tên người sử dụng đất ông Đỗ Văn V, bà Hà Thị T1). Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố HL được các bên đương sự xác định thì hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất có diện tích thực tế sử dụng là 5.444m² do gia đình chỉ dẫn, tài sản gắn liền trên đất gồm: ngôi nhà 01 tầng diện tích xây dựng 80m² (khoảng năm 2014 – 2015 đã phá đi), được Ủy ban nhân dân huyện HB (nay là thành phố HL) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDĐ ngày 29/12/2006. Ngoài ra, ông V, bà T1 còn tạo lập được các tài sản khác trên đất gồm: 01 ngôi nhà 02 tầng và 01 nhà chòi, 01 nhà gara để xe (đều xây dựng từ năm 1998), 01 nhà 01 tầng (xây dựng từ năm 2015). Như vậy, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2018 trong khi anh Đỗ Văn B là đại diện theo ủy quyền của các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định hiện trạng đúng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Mà diện tích thửa đất cũng như tài sản trên đất là các công trình, kiến trúc và toàn bộ cây trồng trên đất được Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ anh B nhất trí. Đồng thời, các bên đương sự đều có quan điểm TN thể hiện ý chí các bên đều xác định việc mua bán theo hiện trạng, chỉ có khác nhau là quan điểm của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết nếu không trả nợ tiền vay thì nguyên đơn có quyền bán nhà và ngược lại

bị đơn có quan điểm các bên ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên một cách giả tạo nhằm che giấu giao dịch cho vay nặng lãi giữa vợ chồng chị T với anh B, ông V và anh H nên đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản là hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 09/6/2022 là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như đảm bảo việc thi hành án theo quy định pháp luật.

[7] Đối với các khoản nợ gốc cũng như lãi suất các bên thỏa thuận tại các bản cam kết ngày 25/5/2020, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chị T anh T2 không đề nghị giải quyết trong vụ án này, tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chị T và anh T2 có quan điểm toàn bộ số tiền anh chị cho gia đình ông V vay nếu gia đình ông V không thanh toán như các bên đã thỏa thuận thì nhà đất đã chuyển nhượng cho anh chị thì anh chị có toàn quyền đối với nhà đất này thì đồng nghĩa với việc các khoản nợ này được hiểu là thanh toán cho toàn bộ giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/9/2018. Do đó, anh T2 chị T xác định các khoản vay này không còn nên chị T, anh T2 không được khởi kiện gia đình bà T1 để yêu cầu trả số tiền này là hợp tình, hợp lý, đúng quy định pháp luật.

[8] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định và quyết định về liên quan đến yêu cầu hủy đăng ký biến động cũng như xác định tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng, cụ thể bản án tuyên:

“Hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất (chỉnh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên chị Lê Thị Lệ T và ông Hoàng Thanh T2 ngày 07/8/2019 của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL, thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSĐĐ, do UBND huyện HB (nay là thành phố HL) cấp ngày 29/12/2006 cho bà Hà Thị T1 và ông Đỗ Văn V”

Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 thì “...khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án,

quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.”

Như vậy, mặc dù đây là yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không cần phải tuyên hủy đăng ký biến động đồng thời việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không đúng. Nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì cũng không cần tuyên hủy đăng ký biến động... như quyết định của bản án sơ thẩm và xác định tư cách tham gia tố tụng của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nên chấp nhận quan điểm này của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên không liên quan đến phần quyết định như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên nhưng cũng cần xem xét đánh giá để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[9] Về án phí: bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch (trên tổng số tiền giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 13.559.743.057đồng) do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận và án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật. Cụ thể buộc nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T phải chịu 121.859.743,057đ (một trăm hai mươi một triệu tám trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm bốn ba phẩy không phẩy năm bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy: nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì trường hợp này chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch bởi lẽ: theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326, ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì chỉ tính án phí có giá ngạch khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại. Trường hợp này chị T chỉ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000đ án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận theo điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326, ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Do đó, quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh tại phiên tòa phúc thẩm về nội dung này là có căn cứ. Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vậy cấp phúc thẩm sẽ xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, buộc các bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và bà Hà Thị T1 phải

chịu 300.000đ đối án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1 không được Tòa án chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[11] Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tái sản:

Bị đơn bà Hà Thị T1 tự nguyện chịu 4.000.000đ (bốn triệu đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền chi phí định giá tài sản (bị đơn đã nộp đủ).

Xét thấy: quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hà Thị T1 có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ lại và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đỗ Văn B đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số tiền là 5.000.000đ. Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí hết 3.000.000đ, số tiền còn lại 2.000.000đ được trả lại cho anh B và anh B đã nhận đủ (thể hiện tại Bảng quyết toán tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2022) nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định và quyết định bị đơn bà Hà Thị T1 tự nguyện chịu 4.000.000đ tiền xem xét thẩm định tại chỗ là không chính xác. Do đó, cấp phúc thẩm sửa lại và xác định tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn bà Hà Thị T1 tự nguyện chịu là 3.000.000đ.

[12] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ: khoản 2, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 và khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 3, khoản 2 Điều 160, 116, 117, 118, 120, 121, 165, 166, khoản 2 Điều 221, khoản 1, khoản 4 Điều 237; Điều 239, 274, khoản 1 Điều 275, khoản 1 Điều 276, 278, 279, khoản 1 Điều 351, Điều 352, khoản 2, khoản 4 Điều 372, 401, 404, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Lê Thuận đối với các bị đơn: Bà Hà Thị T1, anh Đỗ Văn S, anh Đỗ Văn L về việc đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Buộc các bị đơn Bà Hà Thị T1, anh Đỗ Văn S, anh Đỗ Văn L phải có nghĩa vụ bàn giao trả lại chị Lê Thị Lê T và anh H Thanh T2 quyền sử dụng đất trên thực tế đang sử dụng diện tích đất theo hiện trạng là 5.444m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3...20,21,1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 146 địa chỉ tại Thôn XT, xã TN, huyện HB (nay là thành phố HL), tỉnh Quảng Ninh theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2022 của Tòa án, có sơ đồ kèm theo (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761 số vào sổ H366/QSDD, cấp ngày 29/12/2006 cấp cho hộ ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1 thửa đất diện tích 5.109,9 m² (trong đó: đất ở là 400m² và đất trồng cây lâu năm là 4.709,9m²) đã được đăng ký biến động quyền sử dụng đất (chỉnh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên chị Lê Thị Lê T và ông Hoàng Thanh T2 ngày 07/8/2019 của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL, thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDD, do UBND huyện HB (nay là thành phố HL) cấp ngày 29/12/2006 cho bà Hà Thị T1 và ông Đỗ Văn V).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1 đối với nguyên đơn chị Lê Thị Lê T, về việc yêu cầu tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đỗ Văn V và bà Hà Thị T1 với anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lê T vào ngày 13/9/2018, do Văn phòng công chứng HB chứng nhận số 505, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu toàn bộ và Hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất (chỉnh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên chị Lê Thị Lê T và ông Hoàng Thanh T2 ngày 07/8/2019 của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL, thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDD, do UBND huyện HB (nay là thành phố HL) cấp ngày 29/12/2006 cho bà Hà Thị T1 và ông Đỗ Văn V.

[3] Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T1 đã rút, gồm: yêu cầu buộc anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lê T phải trả lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AB 455761, số vào sổ H366/QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện HB (nay là thành phố HL) cấp ngày 29/12/2006; yêu cầu buộc vợ chồng anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu buộc vợ chồng anh H Thanh T2 và chị Lê Thị Lệ T phải tính lại lãi suất các khoản vay theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

- *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

+ Bị đơn bà Hà Thị T1 tự nguyện chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền chi phí định giá tài sản (bị đơn đã nộp đủ).

+ Nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T tự nguyện chịu 2.600.000đ (hai triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (nguyên đơn đã nộp đủ).

- *Về chi phí thẩm định giá:* Nguyên đơn chị Lê Thị Lệ T tự nguyện chịu 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng) tiền chi phí thẩm định giá (nguyên đơn đã nộp đủ).

[5] Về án phí: buộc bị đơn bà Hà Thị T1, anh Đỗ Văn S, anh Đỗ Văn L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Bà Hà Thị T1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003079 ngày 18/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố HL.

Trả lại chị Lê Thị Lệ T 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm chị T đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002773 ngày 16/10/2020 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm chị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000980 ngày 25/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố HL.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố HL;
- CCTHADS thành phố HL;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh

Nguyễn Thúy Hằng

Bùi Đức Thanh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố HL;
- CCTHADS thành phố HL;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh