TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnhà phúc

Bản án số: **43**/2018/DS-PT
Ngày 19/9/2018
V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy giao dịch dân sự vô hiệu và hủy GCNQSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông H Huy Hùng.
Các Thẩm phán: Bà Lê Thu Hương.
Bà Hoàng Lan Phương.

Thư ký phiên toà: Bà Trịnhà Thu Trang. Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:
Ông Đỗ Văn Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2018/TLPT-DS ngày 18/4/2018 về việc "Yêu cầu hủy giao dịch dân sự vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày ngày 09/3/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo quyết địnhà đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Tổng công ty Bất động sản Đ.A.
Địa chỉ: Số… T.H, phường Đ.H, thành phố Thanh Hóa.
- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông C.T.Đ – Tổng giám đốc.
- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Ng.Ng.A – CB Tổng Cty Bất động sản Đ.A. Theo Giấy ủy quyền của Tổng Giám đốc ngày 18/9/2018.

II. Bị đơn: 1. Bà Mai Thị Thu H - Sinhà năm 1978;
Nơi cư trú cuối cùng: Số… H.T, phường Lam Sơn, TP Thanh Hóa.

2. Ông Đỗ Khánh T – Sinhà năm 1978;
ĐKHKTT: Số… H.T, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa.
Hiện đang chấp Hànhà án tại phân trại.., trại giam Th.P – Bộ Công an.
Địa chỉ: huyện N.C, tỉnh Thanh Hóa.

III. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân Hàng Thương mại V.A - Chi nhánh Hà Nội
Địa chỉ: …H.T, phường Ph.Đ.H, quận Hai Bà Trưng, TP H Nội

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phương H.V – Chủ tịch HĐQT.

- *Người Đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Hùng C – Cán bộ Ngân Hàng TMCP V.A. Theo Giấy ủy quyền của Chủ tịch HĐQT số 123 ngày 09/8/2018.

2. Công ty TNHH T.L.

Địa chỉ: Thôn G.T, xã Q.T, thành phố Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị T – Giám đốc.

3. Ủy ban nhân dân huyện Q.X, tỉnhà Thanh Hóa.

Địa chỉ: Thị trấn huyện Q.X, huyện Q.X, tỉnhà Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn C. – Chủ tịch UBND huyện.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thị Kim Ch. – Chuyên viên văn phòng ĐKQSDĐ UBND huyện Q.X. Có đơn xin xử vắng mặt.

4. Uỷ ban nhân dân xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: Xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Bá S – Chủ tịch UBND xã

* Do có kháng cáo của ông Đỗ Khánh T (bị đơn) và Ngân Hàng TMCP V.A (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan).

* Tại phiên tòa có mặt: Đại diện Tổng Cty bất động sản Đ.A và Ngân Hàng TMCP V.A. Vắng mặt: ông Đỗ Khánh T, bà Nguyễn Thị Thu H, Cty TNHÀH T.L, UBND huyện Q.X và UBND xã Q.T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo nguyên đơn trình bày: Đơn khởi kiện đề ngày 14/03/2016 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 11/5/2016 và bản tự khai, cũng như lời trìnhà bày của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn tại phiên tòa : Ngày 02/6/2009 giữa Công ty Bất động sản và tư vấn đầu tư xây dựng Đ.A (sau này gọi là Tổng công ty bất động sản Đ.A) và bà Mai Thị Thu H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48. Nội dung Công ty bất động sản Đ.A chuyển nhượng cho bà H với diện tích 657,0 m^2 đất ở thuộc lô đất số 11+12 lô biệt thự khu B, mặt bằng quy hoạch số 81 XD/UB tại mặt bằng Đ.A, thôn T.H, xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa. Giá chuyển nhượng thửa đất là 985.500.000 đồng.

Theo thỏa thuận, sau khi ký kết hợp đồng số 48 Tổng công ty bất động sản Đ.A có nghĩa vụ bàn giao hồ sơ để gia đình bà H thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, bên mua có nghĩa vụ Thanh toán toàn bộ số tiền 985.500.000 đồng ngay khi bên bán bàn giao hồ sơ cho bên mua.

Thực hiện đúng thỏa thuận, sau khi ký kết hợp đồng, Tổng Công ty bất động sản Đ.A đã bàn giao đủ hồ sơ để bên mua thực hiện thủ tục và bà H đã được UBND huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592 từ ngày 16/06/2009. Tuy nhiên bên mua là bà H lại không

Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho Tổng công ty bất động sản Đ.A theo đúng thỏa thuận. Mặc dù Tổng công ty bất động sản Đ.A đã rất nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện nghĩa vụ nhưng cho đến nay bà H vẫn khất lần và cố tình không Thanh toán số tiền 985.500.000 đồng cho Tổng công ty bất động sản Đ.A.

Nay Tổng công ty bất động sản Đ.A đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/06/2009 vô hiệu

Ngày11/5/2016 Tổng công ty bất động sản Đ.A có đơn bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Đưa ông Đỗ Khánh T với tư cách đồng bị đơn trong vụ án với bà Mai Thị Thu H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ký ngày 02/6/2009 giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và do giả tạo, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Mai Thị Thu H do UBND huyện Q.X cấp ngày 16/6/2009 tại lô đất số 11+12 lô biệt thự khu B, mặt bằng quy hoạch số 81 XD/UB tại mặt bằng Đ.A, địa chỉ thôn T.H, xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa. Vì theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 ông T không đưa cho bà H ký vào Bên B (bên nhận chuyển nhượng). Tự ông T đã ký và viết tên bà Mai Thị Thu H, điều này ông T đã thừa nhận tại lời khai ngày 25/3/2016. Như vậy đã vi phạm điều cấm của pháp luật do giả tạo theo điều 128, 129 BLDS 2005“ Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, do giả tạo thì vô hiệu” dẫn đến Hợp đồng số 48 vô hiệu. Thực tế: Bà H chưa Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 985.500.000 đồng cho Tổng Công ty bất động sản Đ.A và Tổng công ty bất động sản Đ.A vẫn đang quản lý sử dụng diện tích đất chuyển nhượng.

2. Theo bị đơn trình bày: - Bà Mai Thị Thu H quá trình thụ lý vụ án cho đến nay đã đi khỏi nơi cư trú không rõ hiện nay ở đâu. Tòa án đã làm thủ tục và ra thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú từ ngày 08/4/2016 nhưng cho đến nay vẫn không có tin tức gì.

- Đối với ông Nguyễn Khánh T (chồng bà H), hiện nay đang chấp hànhà án tại trại giam Th.P – Bộ Công an. Theo lời khai ngày 25/3/2016 và lời khai ngày 14/8/2017(BL:27,28,148,149, 150). Thực chất việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H là không có thật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 ở phần bên nhận chuyển nhượng (Bên B) chữ ký và chữ viết Mai Thị Thu H là do ông T ký và viết, ông T ký vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ông đều ký tên của bà Mai Thị Thu H. Bà H không biết Hợp đồng chuyển nhượng đất số 48 ngày 02/6/2009 cũng như các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà mãi đến khi công chứng để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng số 48 để cho Công ty T.L vay tiền của Ngân Hàng V.A với số tiền vay 2 tỷ đồng bà H mới biết và ký bên thế chấp tài sản.

Số tiền vay 02 tỷ đồng Ngân Hàng V.A thì bà T giám đốc công ty T.L nhận tiền và chuyển choTổng công ty bất động sản Đ.A số tiền gần 900.000.000 đồng, ông T không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Đại diện Ngân Hàng V.A trình bày: Ngày 31/8/2010 Ngân Hàng TMCP V.A và Công ty TNHH T.L ký kết Hợp đồng tín dụng số 013/10/VAB-HN/HĐCHM và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 014/10/VAB-HN.KN/HĐNHÀ.

Ngày 01/9/2010 bà Mai Thị Thu H và ông Đỗ Khánh T dùng tài sản là quyền sử dụng đất 657m^2 đất ở tại lô số 11,12; tờ bản đồ số 01, địa chỉ xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592, số vào sổ cấp giấy chứng nhận sử dụng đất: H-07037/QSDD do Ủy ban nhân dân huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/6/2009 mang tên bà Mai Thị Thu H.

Khi Công ty T.L không trả được nợ cho Ngân Hàng V.A, Ngân Hàng đã khởi kiện Công ty TNHH T.L đến Tòa án nhận dân thành phố Thanh Hóa.Ngày 22/11/2013 Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đã đưa vụ án ra xét xử. Theo bản án số 20/2013/KDTM-ST ngày 22/11/2013 có tuyên: " Ngân Hàng TMCP V.A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 657m^2 đất ở tại lô số 11,12; tờ bản đồ số 01, địa chỉ xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592, số vào sổ cấp giấy chứng nhận sử dụng đất: H-07037/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/6/2009 mang tên bà Mai Thị Thu H để đảm bảo việc Thi hành án.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do vợ chồng ông Đỗ Khánh T và bà Mai Thị Thu H tự nguyện thế chấp, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T.L. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc UBND huyện Q.X theo đúng quy địnhà pháp luật. Vì vậy Ngân Hàng V.A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty bất động sản Đ.A.

Vụ việc nêu trên đã được giải quyết tại bản án số 20/2013/KDTM–ST ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân TP Thanh Hóa. Vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa áp dụng điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trả lại đơn khởi kiện cho Tổng công ty bất động sản Đ.A.

Ngày 02/6/2009 Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 657m^2 đất ở tại lô số 11,12; tờ bản đồ số 01,địa chỉ xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa. Ngày16/6/2009 Ủy ban nhân dân huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất: H-07037/QSDĐ mang tên bà Mai Thị Thu H. Ngày 14/3/2016 Tổng Công ty Bất động sản Đ.A khởi kiện bà Mai Thị Thu H ra Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa. Ngày 17/3/2016 Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa thụ lý vụ án. Theo quy địnhà tại điều 427 BLDS năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện để yêu Tòa

án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thế khác xâm phạm. Như vậy Tổng Công ty Bất động sản Đ.A đã hết thời hiệu khởi kiện đối với bà Mai Thị Thu H. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đìnhà chỉ vụ án dân sự số 25/2016/TLST-VA về việc tranh chấp hợp đồng giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A với bà Mai Thị Thu H và ông Đỗ Khánhà T.

2. UBND huyện Q.X trình bày: Ngày 05/03/2018 người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Q.X có ý kiến liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 397592, số vào sổ cấp giấy H 07037/QS DĐ do UBND huyện Q.X cấp ngày 16/6/2009 cho bà Mai Thị Thu H. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Thu H, Ủy ban nhân dân huyện Q.X đã căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A với bà Mai Thị Thu H; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; phiếu chuyển thông tin xác địnhà nghĩa vụ tài chínhà; Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD Đất, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Thu H là hoàn T đúng pháp Luật, Ủy ban nhân dân huyện Q.X không biết được trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 giữa Tổng công ty Bất động sản Đ.A với bà Mai Thị Thu H là giả mạo. Nay đề nghị TAND thành phố Thanh Hóa xem xét giải quyết theo quy địnhà pháp luật.

3. Theo UBND xã Q.T trình bày: Tại bản lời khai ngày 05/3/2018 ông Lê Bá T đại diện theo ủy quyền của UBND xã Q.T huyện Q.X trìnhà bày: Ngày 05/6/2009 Ủy ban nhân dân xã Q.T có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 giữa Công ty tư vấn đầu tư xây dựng Đ.A (Tổng công ty Bất động sản Đ.A) địa chỉ số 91 đường Dương Đ.Ng, phường T.S, thành phố Thanh Hóa và bà Mai Thị Thu H sinh năm 1978, địa chỉ phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa. Tại thời điểm xin chứng thực, Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được các bên lập và ký sẵn, các bên không ký trước mặt UBND xã Q.T. Nay đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa căn cứ các tài liệu chứng cứ xét xử theo quy địnhà pháp luật.

4. Cty TNHH T.L trìnhà bày: Do mối quan hệ quen biết với anhà T chị H nên anhà T nhờ Công ty T.L đứng ra vay của Ngân Hàng TMCP V.A khoảng 2 tỷ. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại khu đô thị mới xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa, bà T là người đứng ra ký các thủ tục với Ngân Hàng còn mọi thủ tục là do anh T làm. Khi nhận tiền bà Tuyết là người ký nhận tiền nhưng anh T là người trực tiếp cầm tiền, giữa bà Tuyết và Tổng công ty bất động sản Đ.A cũng như Giám đốc Tổng công ty bất động sản Đ.A không quen biết gì, bà T không chuyển tiền cho Tổng công ty bất động sản Đ.A. Nay Cty T.L đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Tại bản án số 01/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Thanh Hóa đã quyết địnhà: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 227, Điều 271; Điều 273 BLTTDS; Điều 122; 123,124 và 131 BLDS năm 2015. khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27,tiểu mục 1.1 mục 1 phần I Mục A Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH 14.

- Chấp nhận yêu cầu của Tổng Công ty bất động sản Đ.A: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ký ngày 02/6/2009 giữa Công ty tư vấn đầu tư xây dựng Đ.A (Tổng công ty bất động sản Đ.A) và bà Mai Thị Thu H vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592, số vào sổ cấp giấy chứng nhận sử dụng đất: H-07037/QSDD do UBND huyện Q.X cấp ngày 16/6/2009 mang tên bà Mai Thị Thu H.

- Án sơ thẩm còn quyết địnhà án phí, nghĩa vụ thi Hànhà án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 15/3/2018, Ngân Hàng thương mại cổ phần V.A và ngày 16/4/2018 ông Đỗ Khánhà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị xét xử lại vụ án.

*** Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, và đề nghị xét xử theo quy địnhà của pháp luật.

- Ý kiến của Ngân Hàng TMCP V.A: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do vợ chồng ông Đỗ Khánhà T và bà Mai Thị Thu H tự nguyện thế chấp, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T.L. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc UBND huyện Q.X theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy Ngân Hàng V.A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty bất động sản Đ.A.

Vụ việc nêu trên đã được giải quyết tại bản án số 20/2013/KDTM–ST ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân TP Thanh Hóa. Vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa áp dụng điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trả lại đơn khởi kiện cho Tổng công ty bất động sản Đ.A.

Ngày 02/6/2009 Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 657m^2 đất ở tại lô số 11,12; tờ bản đồ số 01,địa chỉ xã Q.T, huyện Q.X, tỉnhà Thanh Hóa. Ngày16/6/2009 Ủy ban nhân dân huyện Q.X, tỉnhà Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất H-07037/QSDĐ mang tên bà Mai Thị Thu H. Ngày 14/3/2016 Tổng Công ty Bất động sản Đ.A khởi kiện bà Mai Thị Thu H ra Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa. Ngày 17/3/2016 Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa thụ lý vụ án. Theo quy định tại điều 427 BLDS năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện để yêu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thế khác xâm phạm. Như vậy Tổng

Công ty Bất động sản Đ.A đã hết thời hiệu khởi kiện đối với bà Mai Thị Thu H. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đìnhà chỉ vụ án.

- Ý kiến của Cty Đ.A: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 ông T không đưa cho bà H ký vào Bên B (bên nhận chuyển nhượng). Ông T đã tự ký và viết tên bà Mai Thị Thu H, điều này ông T đã thừa nhận tại lời khai ngày 25/3/2016. Như vậy đã vi phạm điều cấm của pháp luật do giả tạo theo điều 128, 129 BLDS 2005 " Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, do giả tạo thì vô hiệu" dẫn đến Hợp đồng số 48 vô hiệu. Thực tế: Bà H chưa Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 985.500.000 đồng cho Tổng Công ty bất động sản Đ.A và Tổng công ty bất động sản Đ.A vẫn đang quản lý sử dụng diện tích đất chuyển nhượng. Vì vậy đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Khánh T và Ngân Hàng TMCP V.A.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá:

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, Thẩm phán và thư ký đã chấp hành đúng theo các quy địnhà của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện theo các quy địnhà Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ được TAND thành phố Thanh Hóa thụ lý trước ngày 01/7/2016 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 34 BLTTDS 2015; khoản 5 Điều 1 NQ số 104 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân Hàng V.A kháng cáo trong thời hạn và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; bị đơn ông Đỗ Khánh T kháng cáo nhưng do chấp hành hình phạt tù không có điều kiện nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đề nghị xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

+ Xét kháng cáo của Ngân Hàng TMCP V.A: Ngày 01/9/2010 bà Mai Thị Thu H và ông Đỗ Khánh T đã dùng tài sản là quyền sử dụng 657m2 đất tại lô 11,12 tờ bản đồ số 01 xã Q.T, Q.X theo GCNQSDĐ số AP 397592 do UBND huyện Q.X cấp cho bà Mai Thị Thu H ngày 16/6/2009 để thế chấp bảo lãnh Công ty TNHÀH T.L vay tiền của Ngân Hàng V.A. Do công ty T.L không trả được nợ khi đến hạn, nên ngân Hàng V.A đã khởi kiện vụ án KDTM yêu cầu công ty T.L trả nợ. Tại bản án kinh doanh thương mại số 20/2013/KDTM-ST ngày 22/11/2013 của TAND Thành phố Thanh Hóa đã tuyên buộc Công ty T.L phải trả cho Ngân Hàng V.A tổng số tiền gốc và lãi là 3.467.735.000đ; nếu công ty T.L không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân Hàng V.A thì Ngân Hàng có

quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 657m2 đất tại lô 11,12 tờ bản đồ số 01 xã Q.T, huyện Q.X theo GCNQSDĐ số AP 397592 do UBND huyện Q.X cấp cho bà Mai Thị Thu H ngày 16/6/2009 để đảm bảo thi hành án.

Xét về nguồn gốc của tài sản thế chấp cho Ngân Hàng V.A: Ngày 02/6/2009, Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai thị Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48, nhưng thực tế hợp đồng không có thật, bà H không biết và không ký hợp đồng chuyển nhượng, mà hợp đồng chuyển nhượng do ông Đỗ Khánh T tự ký và viết tên bà Mai Thị Thu H vào bản hợp đồng; tại đơn xin cấp GCNQSĐ đối với diện tích 657m2 cũng như giấy tờ trước bạ đều do ông Đỗ Khánhà T ký tên bà Mai Thị Thu H. Mặt khác khi chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã Q.T, huyện Q.X thì các bên không ký hợp đồng trước mặt cán bộ UBND xã mà đã ký từ trước trong hợp đồng, nhưng UBND xã Q.T vẫn chứng thực là vi phạm khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ xung năm 2009; vi phạm khoản 1 Điều 11 Nghị định số 75/2000 ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 48 ngày 02/6/2009 giữa Công ty bất động sản Đ.A với bà Mai thị Thu H bị lừa dối, giả mạo, căn cứ Điều 128, 129 BLDS năm 2005 thì hợp đồng số 48 ngày 02/6/2009 bị vô hiệu.

Việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện Q.X cho bà Mai Thị Thu H căn cứ trên hợp đồng chuyển nhượng số 48 ngày 02/6/2009, nhưng hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật và do giả tạo, việc chứng thực vào bản hợp đồng chuyển nhượng của UBND xã Q.T không đúng quy địnhà pháp luật nên hợp đồng bị vô hiệu. Do đó việc cấp GCNQSDĐ số AP 397592 cấp ngày 16/6/2009 của UBND huyện Q.X cho bà Mai Thị Thu H không có giá trị pháp lý. Việc Công ty Đ.A yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ cấp cho bà H là có căn cứ.

Tại phiên tòa, quan điểm của Ngân Hàng V.A cho rằng: Việc Công ty Đ.A khởi kiện đã được bản án số 20 ngày 22/11/2013 của TAND Thành phố Thanh Hóa giải quyết; Vì vậy Công ty Đ.A khởi kiện đã hết thời hiệu nên đề nghị đìnhà chỉ vụ án; quan điểm của Ngân Hàng thấy rằng: Vụ án đã được xét xử tại bản án số 20 ngày 22/11/2013 là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân Hàng V.A với Công ty T.L, còn tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ, giữa Công ty Đ.A với bà Mai Thị Thu H, ông Đỗ Khánh T, đây là 2 quan hệ pháp luật khác nhàau, đối tượng khởi kiện khác nhau; Do hợp đồng chuyển nhượng số 48 ngày 02/6/2009 vi phạm điều cấm, bị giả tạo theo quy định tại Điều 128,129 BLDS năm 2005 nên không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 136 BLDS 2005. Tại phiên tòa các đương sự không chứng minh, xuất trình chứng cứ mới.

Bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của TAND Thành phố Thanh Hóa tuyên chấp nhận đơn khởi kiện của Tổng Công ty bất động sản Đ.A và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 vô hiệu và hủy GCNQSDĐ số AP 397592 cấp ngày 16/6/2009 của UBND

huyện Q.X cho bà Mai Thị Thu H là có căn cứ. Kháng cáo của Ngân Hàng TMCP V.A đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

+ Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Kháng T:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy GCNQSDĐ, không tranh chấp đến chia tài sản, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không tiến hành định giá tài sản, nên ông T đề nghị xem xét đến việc định giá tài sản là không có cơ sở.

- Đề nghị xem xét khoản tiền ông đã nộp cho Công ty Đ.A: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của ông T thể hiện: Thực chất không có việc chuyển nhượng đất giữa Công ty Đ.A với bà H nên không có việc trả tiền đất; có lúc ông T khai có việc chuyển trả tiền cho Công ty Đ.A nhưng không nhớ số phiếu, ngày tháng năm trả tiền, lúc thì khai ông T chuyển trả số tiền này, lúc thì khai bà T giám đốc Công ty T.L chuyển trả cho Công ty Đ.A, lúc thì ông T không yêu cầu đối với số tiền này. Tại biên bản đối chất với công ty Đ.A ông T khai chuyển cho Công ty Đ.A khoảng 700 đến 800 triệu đồng; công ty Đ.A khẳng định chưa nhận được bất cứ khoản tiền nào từ ông T hoặc bà H, nên đề nghị của ông không có cơ sở.

Từ phân tích, đánh giá trên, đề nghị HĐXX**:** Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của Ngân Hàng TMCP V.A và kháng cáo của ông Đỗ Khánhà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Buộc Ngân Hàng TMCP V.A và ông Đỗ Khánh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNHÀ CỦA TÒA ÁN:

[1].Về thủ tục tố tụng:

- Ông Đỗ Khánh T hiện đang là phạm nhân cải tạo tại Phân trại... – Trại Giam Th.P của Bộ Công an nên vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Ngày 11/4/2018 ông T được Trại giam Th.P giao bản án sơ thẩm vắng mặt hợp lệ, ngày 16/4/2018 ông T làm đơn kháng cáo bản án. Do việc ông T đang cải tạo tại Trại giam nên không có điều kiện nộp được tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và sẽ được xét theo quy định. Ông T có đơn đề nghị xử vắng mặt và giữ nguyên đơn kháng cáo nên được xét theo trìnhà tự phúc thẩm.

- Tại phiên toà phúc thẩm, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhàững người kháng cáo vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các bên không có thỏa thuận được với nhàau về các nội dung tranh chấp nên đề nghị xét xử theo quy địnhà của pháp luật.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo: Do ông Đỗ Khánh T và Ngân Hàng TMCP V.A kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án nên Hội đồng xét xử nhận định như sau:

2.1. Xét hợp đồng chuyển nhượng đất số 48 ký ngày 02/6/2009 giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H:

- Căn cứ vào lời khai của ông Đỗ Khánhà T vào ngày 25/3/2016, lời khai ngày 14/8/2017 và lời khai ngày 11/9/2018 (tại Trại giam Th.P) đều thừa nhận là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H thì bà H không được biết và không ký vào bên nhận chuyển nhượng (Bên B) và bất cứ giấy tờ gì mà do chính ông T tự ký và viết tên bà Mai Thị Thu H. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên cũng như ký vào trước bạ sang tên đều do ông T tự ký tên bà Mai Thị Thu H. Lời khai của ông T phù hợp với kết quả giám định số 826/KL-GĐ ngày 04/4/2017 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thanh Hóa: "Chữ ký, chữ viết Mai Thị Thu H trong Hợp đồng chuyển nhượng số 48 ngày 02/6/2009 dưới mục Bên B không phải chữ ký và chữ viết của bà Mai Thị Thu H".

Đại diện của Uỷ ban nhân dân xã Q.T, huyện Q.X thừa nhận là khi chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, thì các bên không có mặt tại UBND xã mà đã được ký từ trước trong hợp đồng và do người khác mang đến. Như vậy UBND xã Q.T vẫn chứng thực là vi phạm khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ xung năm 2009; vi phạm khoản 1 Điều 11 Nghị định số 75/2000 ngày 08/12/2000 của Chínhà phủ về công chứng, chứng thực.

Vì vậy, giao dịch dân sự đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H bị vô hiệu do một bên giả mạo theo quy định tại điều 128, điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 và điều 123 điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng trên bị vô hiệu là đúng quy địnhà của pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 vi phạm điều cấm, bị giả tạo theo quy định tại điều 128 và điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự 2005. Do đó yêu cầu của Ngân Hàng TMCP V.A là đề nghị áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đìnhà chỉ vụ án là không được cấp nhận.

- Do hợp đồng bị vô hiệu nên căn khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết các hậu quả như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592 mang tên bà Mai Thị Thu H do Uỷ ban nhân dân huyện Q.X cấp ngày 16/6/2009 tại lô đất số 11+12, tờ bản đồ số 01, mặt bằng quy hoạch số 81XD/UB ngày 24/6/2014, địa chỉ xã Q.T, huyện Q.X, tỉnhà Thanh Hóa, có diện tích 657m^2 là không còn giá trị, với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2009 giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A và bà Mai Thị Thu H bị vô hiệu do một bên giả mạo theo quy định tại điều 128, điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của Tổng công ty bất động sản Đ.A và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mang tên bà Mai Thị Thu H do UBND huyện Q.X cấp ngày 16/6/2009 là có căn cứ.

2.2. Đối với số tiền 900 triệu đồng mà ông Đỗ Khánh T khai đã trả cho Tổng công ty bất động sản Đ.A.

Trong quá trìnhà giải quyết tại cấp sơ thẩm, ngày 25/3/2016 ông T khai thực chất không có sự chuyển nhượng đất giữa bà Mai Thị Thu H và Tổng công ty bất động sản Đ.A nên không có việc trả tiền đất. Nhưng tại lời khai ngày 14/8/2017 ông T khai số tiền trên đã chuyển trả choTổng công ty bất động sản Đ.A. Nhưng do không cẩn thận ông để thất lạc phiếu thu tiền nên không biết phiếu thu số mấy và chuyển vào ngày tháng năm nào. Lúc thì ông T khai là ông trực tiếp trả số tiền này, lúc khai là bà T Giám đốc Công ty T.L chuyển trả... Tại Biên bản đối chất ông T khai đã chuyển cho Tổng công ty bất động sản Đ.A số tiền khoảng 700 triệu đến 800 triệu đồng và yêu cầu Tổng công ty bất động sản Đ.A trả lại cho ông T số tiền trên. Tổng công ty bất động sản Đ.A không công nhận và khẳng định là Tổng công ty bất động sản Đ.A không thu bất cứ khoản tiền nào từ ông Đỗ Khánh T hoặc bà Mai Thị Thu H cũng như Cty T.L.

Do đó không có cơ sở kết luận là Tổng Công ty bất động sản Đ.A đã nhận số tiền chuyển nhượng đất của bà H. Nên ông Đỗ Khánh T có quyền khởi kiện đòi nợ Tổng Cty bất động sản Đ.A bằng vụ án khi khi có yêu cầu và căn cứ chứng minhà.

2.3. Về yêu cầu của Ngân Hàng TMCP V.A hủy và đình chỉ vụ án*:*

- Việc khởi kiện của Tổng công ty bất động sản Đ.A đối với bà Mai Thị Thu H và ông Đỗ Khánhà T yêu tuyên bố hợp đồng 48 ngày 02/6/2009 bị vô hiệu. Đây là giao dịch dân sự trái pháp luật như đã phân tích phần trên, do đó không quy định về thời hiệu khởi kiện quy định tại điều 136 BLDS 2005 và điều 132 BLDS năm 2015 như đề nghị của Ngân Hàng TMCP V.A.

- Theo bản án số 20/2013/KDTM-ST ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, thấy rằng:. Vụ án đã được xét xử tại bản án số 20/2013/KDTM-ST ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa là quan hệ "tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân Hàng TMCP V.A với Công ty TNHÀH T.L, còn tranh chấp trong vụ án này là "tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ" giữa Tổng công ty bất động sản Đ.A với bà Mai Thị Thu H và ông Đỗ Khánh T, đây là 2 quan hệ pháp luật khác nhau, đối tượng khởi kiện khác nhàau. Trong vụ án này Tổng công ty bất động sản Đ.A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ngày 02/6/2019 bị vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592 mang tên bà Mai Thị Thu H do Uỷ ban nhân dân huyện Q.X cấp ngày 16/6/2009 nên Tòa án thụ lý, giải quyết là có căn cứ. Do đó việc Ngân Hàng TMCP V.A đề nghị áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ vụ án là không được chấp nhận.

2.4. Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Nhưng thực tế từ khi ký hợp đồng số 48 ngày 02/6/2009 đến nay, Tổng công ty bất động sản Đ.A vẫn đang quản lý T bộ diện tích đất (657,0 m^2) theo hợp đồng, còn phía bà Mai Thị Thu H chưa có căn cứ đã giao tiền. Vì vậy các bên chưa có gì giao nhận cho nhau và các bên không yêu cầu nên không xét.

Ông Đỗ Khánhà T và Ngân Hàng TMCP V.A kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được căn cứ nào mới so với cấp sơ thẩm đã xem xét đánhà giá nên không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo và giữa nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Thanh Hóa

[3]. Về án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Khánh T và Ngân Hàng TMCP V.A phải chịu án phí phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận để cải sửa theo quy địnhà tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của UBTV Quốc Hội.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNHÀ:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Khánh T và Ngân Hàng thương mại cổ phần V.A. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Thanh Hóa.

2. Căn cứ: Điều 128, Điều 129, Điều 136, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều131 và khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty bất động sản Đ.A: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 ký ngày 02/6/2009 giữa Công ty tư vấn đầu tư xây dựng Đ.A (nay là Tổng công ty bất động sản Đ.A) và bà Mai Thị Thu H bị vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP397592 mang tên bà Mai Thị Thu H do Uỷ ban nhân dân huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/6/2009, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: xã Q.T, huyện Q.X, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích 657m^2.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội.

- Ông Đỗ Khánh T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn) án phí dân sự phúc thẩm.

- Ngân Hàng thương mại cổ phần V.A phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn) án phí dân dự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Thanh Hóa theo biên lai thu số 0004903 ngày 19/3/2018.

4. Các quyết địnhà khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnhà Thanh Hóa;
- TAND TP Thanh Hóa;
- VKSND TP Thanh Hóa;
- Chi cục THADS TP Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

H Huy Hùng