| TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập –Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 322/2024/DS-PT
Ngày: 25/6/2024
*V/v: yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Tuyển;

*Các Thẩm phán:* Ông Phùng Hải Hiệp;

Bà Đặng Thị Thơm.

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Hương Liên – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:*** Ông Nguyễn Trọng Vĩnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại Điểm cầu trung tâm: Phòng xét xử trực tuyến - Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Điểm cầu thành phần: Phòng xét xử trực tuyến – Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 17/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 về việc "*yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6260/2024/QĐ-PT, ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà A, Lê Thế L, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lại Minh H, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn E, Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh T; địa chỉ liên hệ: B403, Tòa B, đường V, phường P, quận T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Lê Thị Mai A – Công ty L2, đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Hoàng Đạt C, sinh năm 1979; địa chỉ: Số I L, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Hoàng Trọng G, Luật sư Mai Bá H1 – Công ty L3, Đoàn Luật sư thành phố H. Đều có mặt.

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

1. UBND thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Huy T1 - Chủ tịch UBND.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H2 - Phó Chủ tịch UBND. Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Đình H3 - Chủ tịch UBND. Vắng mặt.

3. Văn phòng C3 (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2).

Địa chỉ: Lô A đường D, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Anh T2 - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

4. Công chứng viên Nguyễn Xuân B - Trưởng Văn phòng C4 (Trước đây là công chứng viên thuộc Văn phòng C3); địa chỉ: Lô B đường L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

5. Ngân hàng H4.

Địa chỉ: Số A, N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Quốc C1 - Chủ tịch HĐQT.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trịnh Huy T3 - Giám đốc Ngân hàng H4 chi nhánh T8 và ông Lê Minh T4 - Phó phòng Tín dụng và chăm sóc thành viên. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: số B, đường P, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/4/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T trình bày:***

Ngày 03/06/2019, ông Hoàng Đạt C có cho ông vay số tiền là 1.000.000.000 đồng, ban đầu không tính lãi. Để đảm bảo khoản vay trên, ông C yêu cầu ông phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông tại địa chỉ A L, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa *(sau đây viết tắt là nhà đất 16 Lê Thế L)* cho ông C; giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng chính là số tiền ông vay ông C, ông C giải thích rõ việc chuyển nhượng trên là để làm tin, chỉ cần ông thanh toán đủ tiền như thỏa thuận thì sẽ chuyển trả lại nhà và đất cho ông.

Ông C chuẩn bị sẵn một bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất còn bỏ trống nhiều thông tin và yêu cầu ông ký, điểm chỉ tại quán café có địa chỉ D L, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Ngoài ra, ông C yêu cầu ông ký tiếp khoảng 20 trang giấy A4 trắng, chưa điền

thông tin gì. Vì đang trong tình thế mắc nợ ông C nên ông buộc phải làm theo.

Đến ngày 03/08/2019, ông C tiếp tục yêu cầu ông ký một Biên bản giao nhận số tiền 2.400.000.000 đồng tại quán C5, lúc này có mặt anh Lâm Ngọc T5. Khi ông thắc mắc thì ông C giải thích rằng phải ghi số tiền như vậy mới tương xứng với giá trị nhà đất, thuận tiện cho việc công chứng. Trên thực tế, ngày 03/08/2019, ông không nhận thêm bất kì khoản tiền nào của ông C, sự việc này có ông Lâm Ngọc T5 *(địa chỉ: Lô E phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa)* chứng kiến. Để ông bớt suy nghĩ, ông C lập 01 Giấy cam kết ghi rõ nội dung ông chỉ cần trả 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 14.000.000 đồng tiền lãi hàng tháng (gửi kèm). Giấy cam kết này do bà Vũ Thùy T6 *(địa chỉ: A H, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa)* tự tay viết. Ngoài ra, cùng với lý do làm tin, ông C còn cho ông ký Hợp đồng thuê nhà với số tiền thuê nhà hàng tháng đúng bằng số tiền lãi mà ông phải trả cho ông C.

Sau đó, ông thực hiện trả lãi vay đều đặn cho ông C và gia đình ông vẫn sinh sống trên nhà và đất nói trên như bình thường. Đến ngày 03/08/2020, ông hoàn thành việc thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi cho ông C và có yêu cầu ông C hủy bỏ các giấy tờ chuyển nhượng nhà đất đã lập trước đây nhưng ông C không thực hiện. Ông C còn yêu cầu ông phải thanh toán số tiền 2.400.000.000 đồng một cách vô lý mặc dù ông không hề vay khoản tiền này.

Đến lúc này qua tìm hiểu, ông mới biết được ông Hoàng Đạt C đã cùng với Công chứng viên Nguyên Xuân B1 thuộc Văn phòng C3 công chứng hai loại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trái quy định pháp luật. Cụ thể:

- Loại hợp đồng thứ nhất: Là Hợp đồng in sẵn và có phần thông tin Bên chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng, thông tin về quyền sử dụng đất và nhà ở,... được viết tay, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Đây là hợp đồng ông C đưa cho ông ký ngày 03/06/2019 với lời giải thích là ký để làm tin. ông không ký văn bản này tại Văn phòng C3 mà là ở quán C5 địa chỉ D L, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Khi ông ký không có sự có mặt của ông Nguyễn Xuân B - Công chứng viên.

- Loại hợp đồng thứ hai: Là Hợp đồng được đánh máy toàn bộ, giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ông khẳng định khi ký không được biết nội dung hợp đồng này, hợp đồng này có khả năng được tạo dựng từ những chữ ký trên giấy A4 trắng mà ông Hoàng Đạt C yêu cầu ông ký sẵn ngày 03/06/2019 và cũng như bản hợp đồng thứ nhất, ông cũng không ký văn bản này tại Văn phòng C3 khi ông ký không có sự có mặt của ông Nguyễn Xuân B - Công chứng viên.

Ngoài việc công chứng viên Nguyễn Xuân B không hề chứng kiến việc kí kết hợp đồng thì hai bản Hợp đồng nói trên được lập cùng thời gian, cùng số hiệu văn bản nhưng có hình thức và nội dung khác nhau, như vậy và vi phạm pháp luật về công chứng. Sau khi công chứng các văn bản này, ông cũng không nhận được bất kì bản Hợp đồng nào.

Ông C đã sử dụng một trong hai bản Hợp đồng công chứng này để thực hiện thủ tục sang tên và ngày 01/07/2019, ông C đã được UBND thành phố T cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất *(sau đây viết tắt là GCNQSD đất)* số CR 614009 đối với nhà đất 16 Lê Thế L. Sau đó, ông Hoàng Đạt C đã thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng H4 - Chi nhánh T8 để vay tiền. Hiện nay, ông C không thực hiện việc trả tiền vay nên Ngân hàng đang trong quá trình phát mại nhà và đất của ông. Do đó, ông Nguyễn Quang T đề nghị Tòa án giải quyết:

1. *Tuyên bố vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 648, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 648) tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C6) có cùng ngày, tháng, năm, cùng số một bản đánh máy và một bản viết tay;*

2. *Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà đất 16 Lê Thế L giữa ông T và ông C là vô hiệu do giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch cho vay tiền;*

3. *Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 614009 do UBND thành phố T cấp cho ông Hoàng Đạt C vào ngày 01/7/2019.*

Mặc dù đã được Tòa án giải thích và hướng dẫn để bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu**,** nhưng ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu và muốn dành quyền dân sự để ông khởi kiện ở một vụ án khác.

Ông không đồng ý yêu cầu phát mại tài sản là nhà đất 16 Lê Thế L trong trường hợp ông C không thanh toán khoản vay cho Ngân hàng, do Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình vì:

- Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 648 giữa ông và ông Hoàng Đạt C là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Vì vậy, việc chuyển giao quyền sử dụng nhà đất giữa ông và ông C không có hiệu lực, ông C không có quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất nêu trên nên việc ông C thế chấp tài sản này với Ngân hàng là không hợp pháp, Ngân hàng không được phát mại tài sản này do đây không phải tài sản của ông C mà là tài sản của ông.

- Thứ hai, trong quá trình ông C thế chấp nhà đất của ông cho Ngân hàng, ông vẫn sinh sống, trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản nhưng ông lại không được ông C hay Ngân hàng thông báo về việc này. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng cho rằng đã thông báo cho ông biết nhưng lại không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Việc ông C thế chấp và Ngân hàng đồng ý nhận thế chấp trong trường hợp này chưa đáp ứng đúng quy định pháp luật về Nhà ở và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

- Thứ ba, trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ để chứng minh về việc đã thẩm định tài sản một cách hợp lệ, đã tiến hành thông báo về việc thế chấp cho người đang thực tế ở trên đất dẫn đến việc phía Ngân hàng không biết được bản chất, tình trạng chiếm hữu của tài sản và ký kết Hợp đồng thế chấp một cách cẩu thả, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

***Bị đơn là ông Hoàng Đạt C trình bày:***

Việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất 16 Lê Thế L giữa ông và ông Nguyễn Quang T là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định pháp luật về đất đai và công chứng. Hai bên đã thanh toán đầy đủ số tiền đúng như đã thoả thuận và ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 648. Sau khi hoàn tất thủ tục, ông được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số CR 614009 ngày 01/7/2019. Hiện nay ông đang thế chấp toàn bộ nhà đất 16 Lê Thế L để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng H4 - Chi nhánh T8.

Do quen biết, sau khi chuyển nhượng ông cho ông T mượn lại nhà đất 16 Lê Thế L để gia đình ông T ở. Đến nay, mặc dù nhiều lần yêu cầu ông T dọn đồ đạc ra khỏi nhà và dừng ngay hành vi xâm phạm tài sản của ông nhưng ông T cố tình không trả nhà đất và lấy lý do đang có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không trả nhà cho ông.

Vì vậy, ông có đơn phản tố yêu cầu Toà án tuyên buộc ông Nguyễn Quang T và những người có liên quan sống trong nhà đất 16 Lê Thê L1 phải dọn đồ ra khỏi nhà và bàn giao trả nhà đất cho gia đình ông. Ngày 02/11/2022, ông Hoàng Đạt C rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đồng thời dù đã được Tòa án giải thích và hướng dẫn giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, nhưng ông C không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý nếu Hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Ông C đồng ý sẽ trả đủ số tiền nợ gốc cho Ngân hàng theo sổ sách ghi nhận là 1.510.000.000 đồng. Đối với số tiền nợ lãi phạt là 416.947.234 đồng thì do khó khăn nên đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn lãi phạt cho ông.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thanh Hóa trình bày:***

Nhà đất 16 Lê Thế L đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang T. Ngày 03/6/2019, ông Nguyễn Quang T đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt C theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 648.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 648, UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số CR 614009, số vào sổ cấp GCN: CH01714/5682/QĐ-UBND ngày 01/7/2019 cho ông Hoàng Đạt C là đúng quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa trình bày:***

Hồ sơ địa chính các thời kỳ liên quan đến thửa đất đang tranh chấp:

- Hồ sơ địa chính năm 1994 là đất xây dựng cơ bản, chưa được quy hoạch là đất ở.

-Trích bản đồ địa chính năm 2008 thửa 103 tờ bản đồ số 08, tên người sử dụng đất trong sổ mục kê là ông Nguyễn Quang T.

UBND phường B không lưu giữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR614009 do UBND thành phố T cấp ngày 01/7/2019 mang tên ông Hoàng Đạt C nên không có tài liệu cung cấp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ

án theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng H4 trình bày:***

Ngân hàng H4 - Chi nhánh T8 và ông Hoàng Đạt C đã ký Hợp đồng duy trì mức cho vay tối đa số 38000HD00001209- HĐ433/HĐHM ngày 22/07/2020 và ký Phụ lục Hợp đồng duy trì mức cho vay tối đa số 01/38000HD00001209-HĐ433/HĐHM ngày 23/11/2020, theo đó Ngân hàng đã cấp cho ông Hoàng Đạt C hạn mức tín dụng với số tiền vay cao nhất là 1.510.000.000 đồng, để sử dụng vào mục đích: Kinh doanh động vật. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Hoàng Đạt C theo 03 Hợp đồng cho vay từng lần là:

- 3800000031122014 ngày 25/11/2020 số tiền vay: 720.000.000 đồng, lãi suất cho vay: 9,12%/năm, đến hạn ngày 26/05/2021.

- 3800000031441014 ngày 02/12/2020 số tiền vay: 580.000.000 đồng, lãi suất cho vay: 9,12%/năm, đến hạn ngày 03/06/2021.

- 3800000032982014 ngày 20/01/2021 số tiền vay: 210.000.000 đồng, lãi suất cho vay: 9,12%/năm, đến hạn ngày 21/07/2021.

Ông Hoàng Đạt C sử dụng 01 tài sản để bảo lãnh cho khoản vay trên là nhà đất số A L theo GCNQSD đất số CR614009 do UBND thành phố T cấp ngày 01/07/2019 mang tên ông Hoàng Đạt C.

Theo các Hợp đồng cho vay từng lần, trong trường hợp ông Hoàng Đạt C không trả được nợ đúng hạn mà không có thoả thuận nào khác với Ngân hàng hoặc ông Hoàng Đạt C không trả được nợ trước hạn khi Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, thì ông Hoàng Đạt C phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Hoàng Đạt C mới trả được cho Ngân hàng số tiền lãi 57.168.652 đồng, còn tiền gốc chưa trả được bất kỳ số tiền nào. Đến nay đã quá thời hạn trả nợ (gốc, lãi) đã lâu, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc cũng như gửi thông báo yêu cầu ông Hoàng Đạt C thu xếp trả nợ nhưng vẫn không có kết quả. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông Hoàng Đạt C để thu hồi nợ nhưng ông Hoàng Đạt C vẫn kéo dài thời gian mà không trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các Hợp đồng cho vay được ký kết giữa 02 bên.

Để thu hồi nợ, Ngân hàng đã thực hiện việc khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa yêu cầu ông Hoàng Đạt C phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi theo Hợp đồng và xử lý tài sản thế chấp. Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa thụ lý theo theo Thông báo số 10/2021/TLST-KDTM ngày 09/11/2021.

Ngày 09/12/2021, Ngân hàng được biết: Tài sản thế chấp của ông Hoàng Đạt C hiện đang thế chấp tại Ngân hàng là nhà đất A L hiện là đối tượng đang bị khởi kiện trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa do ông Nguyễn Quang T khởi kiện nên Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đưa Ngân hàng H4 vào vụ án với tư

cách là: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng là người thứ ba ngay tình có được tài sản qua Hợp đồng thế chấp đồng thời rút đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa.

Để giải quyết dứt điểm vụ án, nay Ngân hàng làm đơn yêu cầu độc lập bổ sung, đề nghị tòa án buộc ông Hoàng Đạt C phải trả đầy đủ nợ vay và lãi tiền vay cho Ngân hàng tính đến thời điểm ngày 20/04/2023 là:

- Nợ gốc còn phải trả: 1.510.000.000 đồng.

- Nợ lãi còn phải trả: 416.947.234 đồng *(Có bảng kê chi tiết kèm theo).* Trong đó: Phạt lãi: 11.643.621 đồng; Lãi quá hạn: 403.133.285 đồng; Lãi trong hạn: 2.170.328 đồng.

***Tổng nợ (gốc + lãi) = 1.510.000.000 + 416.947.234 = 1.926.947.234 đồng.***

Và xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất số A L theo GCNQSD đất số CR 614009 do UBND thành phố T cấp ngày 01/07/2019 mang tên ông Hoàng Đạt C theo Hợp đồng thế chấp số 122 ngày 09/07/2019 ký kết giữa Ngân hàng H4 chi nhánh T8 và ông Hoàng Đạt C, bà Lưu Thị T7 trong trường hợp ông C không thanh toán hết toàn bộ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2*** *(trước đây là công chứng viên Văn phòng C3)* ***và Công chứng viên Nguyễn Xuân B trình bày:***

- Ngày 03/06/2019, ông Hoàng Đạt C cùng ông Nguyễn Quang T đến trụ sở Văn phòng C3 để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số A L, thửa đất số: 103, tờ bản đồ số: 08, diện tích quyền sử dụng đất: 46,2m$^2$; nhà ở 04 tầng, cấp (hạng) III, diện tích xây dựng: 46,2m$^2$, diện tích sàn: 169m$^2$ theo GCNQSD đất số CR 614145 do UBND thành phố T cấp ngày 29/05/2019. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Sau khi đọc lại dự thảo Hợp đồng, hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng trước mặt công chứng viên Nguyễn Xuân B; tại thời điểm ký và điểm chỉ vào Hợp đồng, hai bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật trong trạng thái hoàn toàn minh mẫn. Sau khi đánh giá về tính chính xác, tính hợp pháp của Hợp đồng nêu trên, công chứng viên Nguyễn Xuân B đã ký và đóng dấu vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không chứng kiến việc giao nhận tiền của ông Hoàng Đạt C và ông Nguyễn Quang T, việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, điều này đã được ghi rõ trong điểm 3 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 468.

Sau đó, ông C có yêu cầu muốn thay đổi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên từ 400.000.000 đồng thành 1.000.000.000 đồng.

Căn cứ quy định tại Điều 433 Bộ luật dân sự 2015, giá và phương thức thanh toán do ông Hoàng Đạt C và ông Nguyễn Quang T thỏa thuận nên Công chứng viên đồng ý để hai bên thay đổi giá chuyển nhượng trong hợp đồng. Vì thế

công chứng viên thu hồi lại 04 (bốn) bản Hợp đồng chuyển nhượng gốc đã phát hành có giá 400.000.000 đồng lại để phát hành 04 (bốn) bản Hợp đồng mới có giá 1.000.000.000 đồng mà vẫn giữ nguyên số công chứng và ngày công chứng mà không làm ảnh hưởng đến tính hợp pháp, tính chính xác của hợp đồng. Hai bên sau khi đọc lại dự thảo Hợp đồng mới (do lỗi trong quá trình in ấn nên Hợp đồng mới viết tay trên mẫu Hợp đồng có sẵn) đã tự nguyện giao kết hợp đồng; tại thời điểm ký và điểm chỉ vào Hợp đồng, hai bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật trong trạng thái hoàn toàn minh mẫn. Tuy nhiên do sai sót trong quá trình lưu trữ hồ sơ của bộ phận Văn thư - lưu trữ thay vì lưu bản gốc Hợp đồng mới có giá 1.000.000.000 đồng thì lưu nhầm bản gốc Hợp đồng cũ có giá 400.000.000 đồng. Công chứng viên khẳng định rằng, Hợp đồng mới có giá 1.000.000.000 đồng là hợp đồng chính thức.

- Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 468 đúng trình tự thủ tục, đảm bảo tính chính xác, tính hợp pháp của văn bản công chứng theo quy định của Luật công chứng 2014. Ngoài ra khi công chứng viên chứng nhận Hợp đồng hoàn toàn khách quan và tuân thủ đúng theo quy tắc hành nghề công chứng được quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BTP của Bộ tư pháp ban hành ngày 30/10/2012 về việc ban hành quy tắc đạo đức hành nghề công chứng. Việc người yêu cầu công chứng yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng lại nhằm mục đích che giấu hành vi cho vay tiền Công chứng viên không biết và không được biết. Ông Hoàng Đạt C và ông Nguyễn Quang T đến yêu cầu công chứng đều đồng thuận và tự nguyện, không có dấu hiệu bất thường nên theo quy định của pháp luật, Công chứng viên tiến hành chứng nhận Hợp đồng nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị hợp nhất yêu cầu khởi kiện 1 và yêu cầu khởi kiện 2 thành yêu cầu: Đề nghị tuyên vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số A L công chứng số 648 giữa ông Nguyễn Quang T và ông Hoàng Đạt C; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy GCNQSD đất số CR 614009 do UBND thành phố T cấp cho ông Hoàng Đạt C và bổ sung yêu cầu đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp số 122 ngày 09/7/2019 giữa ông Hoàng Đạt C và Ngân hàng H4.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 38; Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 503; khoản 3 Điều 133; khoản 1 Điều 124; Điều 292; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự; Điều 95; khoản 2 Điều 106; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 51 Luật công chứng 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T, tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C6) có

cùng ngày, tháng, năm, cùng số một bản đánh máy và một bản viết tay.

+ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 122CN/2019/HĐTC ngày 09/7/2019 giữa ông Hoàng Đạt C và Ngân hàng H4; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CR 614009 của UBND thành phố T cấp cho ông C vào ngày 01/7/2019 để bảo vệ người thứ ba ngay tình.

+ Giành quyền cho ông T và ông C khởi kiện vụ án dân sự khác để giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T và ông C bị tuyên vô hiệu khi có yêu cầu.

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Đạt C về đề nghị buộc ông T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng để giao lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà A L, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa cho ông C (do bị đơn rút yêu cầu phản tố).

+ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng H4. Buộc ông Hoàng Đạt C có nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng số tiền 1.924.776.906đ (trong đó nợ gốc 1.510.000.000đ; Lãi trong hạn: 11.643.621đ; Lãi quá hạn: 403.133.285đ).

+ Bác yêu cầu độc lập của Ngân hàng H4 buộc ông Hoàng Đạt C có nghĩa vụ trả phạt lãi 2.170.328đ.

Trường hợp ông Hoàng Đạt C không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng H4 có quyền yêu cầu kê biên xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp để bảo đảm thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: tại số nhà A L, phường B, thành phố T mang tên ông Hoàng Đạt C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi chậm trả, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2023, nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 28/9/2023, bị đơn là ông Hoàng Đạt C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 648 là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn xác định bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 648. Các bên đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

*Về tố tụng:* Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quang T và ông Hoàng Đạt C trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, không phát sinh tình tiết mới. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T và ông C. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang T và ông Hoàng Đạt C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự về việc giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 648; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất 16 Lê Thế L giữa ông Nguyễn Quang T và ông Hoàng Đạt C là vô hiệu do giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch cho vay tiền; yêu cầu hủy GCNQSD đất số CR 614009 do UBND thành phố T cấp cho ông Hoàng Đạt C vào ngày 01/7/2019.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Hoàng Đạt C vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng không có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ 02 lần hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T, bị đơn là ông Hoàng Đạt C, HĐXX thấy:

[2.1]. Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 648 ngày 03/6/2019 tại Văn phòng C3, HĐXX thấy:

Theo nguyên đơn trình bày, nguyên đơn thừa nhận có vay nợ của bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng, bị đơn đồng ý nhưng yêu cầu nguyên đơn phải làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số A L. Hàng tháng nguyên đơn có trả nợ lãi cho bị đơn số tiền 14.000.000 đồng. Đến ngày 03/08/2020, sau khi đã thanh toán đầy đủ nợ gốc và nợ lãi, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hủy bỏ các giấy tờ chuyển nhượng nhà đất số A L nhưng bị đơn không thực hiện.

Theo bị đơn trình bày, Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất số A L giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy

định pháp luật, giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng; nguyên đơn và bị đơn có ký một Biên bản giao nhận số tiền 2.400.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hai Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 02/2019 TP/CC-SCC/HDGD ngày 03/6/2019 là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch về việc vay, nợ giữa ông C và ông T nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Tuy nhiên, về số tiền vay, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T nợ ông C số tiền 2.400.000.000 đồng là không chính xác, bởi lẽ:

- Quan hệ vay nợ giữa ông C và ông T được thể hiện tại Bản cam kết do người làm chứng là bà Vũ Thùy T6 lập ngày 03/8/2019 có nội dung: *"Từ ngày 03/8/2019 đến 03/8/2020 ông T phải trả cho ông C 14.000.000 đồng tiền lãi, đến ngày 03/8/2020 ông T phải hoàn trả 1.000.000.000 đồng, nếu ông T không thực hiện hai nội dung trên thì ông C được quyền bán, chuyển nhượng cho bất kỳ ai",* nội dung cam kết do ông T và ông C đọc cho bà T6 viết. Thực tế thì ông T đã trả lãi đều đặn cho ông C hàng tháng từ tháng 9/2019 - tháng 7/2020 với số tiền 14.000.000 đồng / tháng, thông qua bà Vũ Thùy T6 chuyển khoản cho ông Hoàng Đạt C 09 lần và 01 ủy nhiệm chi của tài khoản trích nợ của ông Nguyễn Quang T, người thụ hưởng là ông Hoàng Đạt C (BL 01 - 10).

- Về số tiền vay: Mặc dù hai bên có lập Biên bản giao nhận số tiền 2.400.000.000 đồng ngày 03/8/2019 là tiền chuyển nhượng nhà đất 16 Lê Thế L do bà Vũ Thùy T6 viết, người chứng kiến là ông Lâm Ngọc T5. Nhưng tại biên bản lấy lời khai của ông Lâm Ngọc T5 và biên bản đối chất giữa ông T và ông C ngày 02/11/2022 thì cho thấy ông T5 không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên, ông T và ông C cũng thừa nhận không giao nhận tiền 2.400.000.000 đồng tại quán cafe trước mặt ông Lâm Ngọc T5. Ông C cho rằng đã 03 lần giao tổng số tiền 2.400.000.000 đồng cho ông T nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, kèm theo Biên bản giao nhận số tiền 2.400.000.000 đồng là Giấy cam kết cũng do bà Vũ Thùy T6 lập có thể hiện nội dung ông Nguyễn Quang T chỉ phải trả cho ông Hoàng Đạt C số tiền 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 14.000.000 đồng tiền lãi hàng tháng. Như vậy, nếu trên thực tế có sự việc giao nhận số tiền 2.400.000.000 đồng thì việc ông C chỉ yêu cầu ông T trả lại cho mình số tiền 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 14.000.000 đồng tiền lãi hàng tháng là không hợp lý, không phù hợp với sự thật khách quan. Do đó, trên cơ sở sự thừa nhận của nguyên đơn về việc vay nợ số tiền 1.000.000.000 đồng và Giấy cam kết ngày 03/8/2019 thì có cơ sở để xác định số tiền ông T vay nợ của ông C chỉ là 1.000.000.000 đồng mà không phải là 2.400.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

- Với việc xác định Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 648 vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch về việc vay, nợ giữa ông C và ông T thì lời khai của bị đơn về việc đã thanh toán đủ 2.400.000.000 đồng tiền mua bán, chuyển nhượng nhà đất số A L cho nguyên đơn là không hợp lý.

[2.2]. Về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng về việc Ngân hàng H4 là người thứ ba ngay tình nên để bảo vệ

quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự thì Tòa án cấp sơ thẩm đã giữ nguyên hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thế chấp số 122 ngày 09/7/2019 và giữ nguyên GCNQSD đất do UBND thành phố T đã cấp cho ông Hoàng Đạt C là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3]. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu: Khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định: *"Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại"*. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho các bên đương sự giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác khi có yêu cầu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.4]. Đối với quan hệ tranh chấp về các hợp đồng tín dụng số 3800000031122014 ngày 25/11/2020; số 3800000031441014 ngày 02/12/2020; số 3800000032982014 ngày 20/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng H4 và ông Hoàng Đạt C, do nguyên đơn không có quyền kháng cáo nội dung này; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng H4 cũng không kháng cáo về nội dung này nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với số tiền vay giữa ông T và ông C, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không giải quyết về số tiền vay nợ giữa ông Nguyễn Quang T và ông Hoàng Đại C2 tại phần Quyết định của bản án nên HĐXX vẫn giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Quang T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Đại C2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Hoàng Đạt C; Giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Nguyễn Quang T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Nguyễn Quang T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006725 ngày 03/11/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh

Hóa.

Ông Hoàng Đạt C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006726 ngày 03/11/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa. Xác nhận ông Hoàng Đạt C đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Thanh Hóa;*
- *VKSND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, phòng HCTP.*

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Phạm Văn Tuyển**