TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **24**/2022/DS-PT
Ngày: 27 - 5 - 2022
V/v "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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: bà Phạm Thị Hương Giang

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: bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 9 năm 2021 về " Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố MC bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2021/QĐ-PT ngày 15/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐ-PT ngày 18/01/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 14/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐ-PT ngày 07/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2022/QĐ-PT ngày 23/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2022/QĐ-PT ngày 14/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2022/QĐ_PT ngày 27/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐ_PT ngày 17/5/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà ***Nguyễn Thị C***, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số 20B đường HV, khu 4, phường KL, thành phố MC, Quảng Ninh. Có mặt.

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

- Ông Đặng Hồng P – Luật sư Công ty luật TNHH MTV AUC; địa chỉ:

NVC, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Ông Vũ Hữu Q – Luật sư Công ty luật TNHH MTV Gia Vũ; địa chỉ: đường HV, phường HL1, thành phố phường KL, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn: 2.1. Ông ***Đặng Việt L***, sinh năm 1971 (tên gọi khác Đặng Văn H).

Địa chỉ: số 20B đường HV, khu 4, phường KL, thành phố MC, Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

2.2. Bà ***Đặng Thị Ph***, sinh năm 1968.

Địa chỉ: khu 6, phường KL, thành phố MC, Quảng Ninh. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. ***Phòng công chứng số 02 tỉnh Quảng Ninh*** (nay là Văn phòng công chứng ĐM); địa chỉ: số 05 phố CVA, phường HL1, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Sỹ D– Địa chỉ: số 38 đường ND, phường HL1, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. ***Ủy ban nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh***

Người đại diện theo ủy quyền: bà Dư Thị Vân K – Chức vụ: giám đốc Trung tâm hành chính công thành phố MC. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. ***Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam***.

Địa chỉ: số 198 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị L – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng – Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh MC. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Bà Nguyễn Thị C và ông Đặng Việt L chung sống với nhau từ năm 1990. Ngày 01/6/2011 ông L được mẹ là bà Nguyễn Thị G tặng cho riêng quyền sử dụng 336m^2 đất tại tổ 1, khu 2, phường KL, thành phố MC. Ngày 28/10/2011, UBND thành phố MC đã chuyển quyền quản lý, sử dụng thửa đất sang tên ông L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 143726. Năm 2011, bà C và ông L xây dựng ngôi nhà 07 tầng (khách sạn ĐT) trên đất. Ngày 31/7/2018, ông L ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và khách sạn ĐT cho chị gái là bà Đặng Thị Ph, được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Quảng Ninh. Sau đó bà Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 844286, cấp ngày 06/9/2018. Do bà C không

được biết và tham gia kí kết hợp đồng tặng cho nên quyền lợi của bà bị ảnh hưởng, bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa ông L và bà Ph vô hiệu, đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị Ph. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu vì vi phạm điều cấm, vi phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà C; bản án sơ thẩm khấu trừ khoản nợ là vi phạm quyền định đoạt của các đương sự vì bà Ph không đòi nợ, xác định ngân hàng ngay tình là không đúng.

Bị đơn ông Đặng Việt L có quan điểm: đất là tài sản riêng của ông còn khách sạn ĐT là do vợ chồng ông xây dựng lên. Nguồn tiền là do vay Ngân hàng và vay của chị gái ông là bà Đặng Thị Ph. Quá trình xây dựng khách sạn ĐT và làm ăn, cứ khi nào cần tiền thì bà C đến chỗ bà Ph lấy tiền, bà Ph có ghi vào sổ hay không ông không biết, hai bên không lập giấy vay nợ, số tiền nợ là khoảng 15 tỷ đồng. Ngoài ra, bà Ph còn trả nợ thay cho vợ chồng ông 2 khoản nợ tại ngân hàng số tiền 19.442.500.000 đồng. Toàn bộ các khoản vay bà C là người nhận tiền và sử dụng cụ thể vào việc gì ông không được biết. Vì không có điều kiện để trả nợ cho bà Ph, nên vợ chồng ông thống nhất bàn giao và làm thủ tục tặng cho nhà đất cho bà Ph để khấu trừ vào một phần khoản nợ. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C.

Bị đơn bà Đặng Thị Ph có quan điểm: vợ chồng ông L, bà C nhiều lần vay tiền của bà và hiện còn nợ bà số tiền khoảng 35.142.000.000đ (ba mươi năm tỷ một trăm bốn mươi hai triệu đồng). Trong đó số tiền bà cho vợ chồng ông L bà C vay để xây dựng khách sạn ĐT là khoảng hơn 15 tỷ đồng và số tiền bà bỏ ra trả cho 02 ngân hàng thay cho ông bà C L là 19.442.500.000 đồng. Toàn bộ số tiền nợ trên là tài sản riêng của bà, việc cho vay nợ chồng bà không biết. Đến nay vợ chồng bà C và ông L chưa trả được cho bà khoản tiền nào. Lý do ông bà C L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khách sạn ĐT cho bà là do vào năm 2018, khoản nợ của ông bà C L tại Ngân hàng đã chuyển sang nợ xấu, nếu không trả được nợ, Ngân hàng sẽ phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và khách sạn ĐT. Ông bà C L đã đặt vấn đề với bà là bà trả nợ vào Ngân hàng, ông bà C L sẽ chuyển nhượng lại tài sản thế chấp cho bà. Sau khi bà trả 2 khoản nợ tại Ngân hàng, vợ chồng bà C đã giao Giấy chứng nhận QSDĐ và quyền quản lý khách sạn ĐT cho bà. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L và suy nghĩ làm hợp đồng tặng cho nhau thì không phải nộp nghĩa vụ thuế với nhà nước, nên ngày 31/7/2018 bà và ông L ký Hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất và khách sạn ĐT cho bà. Ngày 06/9/2018 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền số CB 844286. Tháng 7/2019, bà đã thế chấp toàn bộ nhà, đất của khách sạn ĐT vay 10 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam chi nhánh MC (Ngân hàng Vietcombank), khi đó bà C đang làm thuê cho bà tại đây cũng biết và không có ý kiến gì. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C vì bà khẳng định bà C đã đồng ý chuyển nhượng.

Văn phòng công chứng số 02 tỉnh Quảng Ninh có quan điểm: căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông Đặng Việt L xác định đây là tài sản riêng của ông L; đối với công trình xây dựng trên đất, hồ sơ yêu cầu công chứng không có tài liệu chứng minh có đồng sở hữu và giấy chứng nhận không thể hiện có chứng nhận quyền sở hữu của tài sản trên đất. Vì vậy, tại thời điểm làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đặng Việt Lvà bà Đặng Thị Ph, phòng công chứng số 2 xác định toàn bộ tài sản tặng cho là tài sản riêng của ông Đặng Việt L. Văn phòng công chứng số 2 khẳng định việc công chứng, chứng thực Hợp đồng tặng cho là đúng theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố MC có quan điểm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Việt Lnên xác định đây là tài sản riêng của ông L, đồng thời Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Ninh, tại thời điểm UBND thành phố MC làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà Đặng Thị Ph không có tranh chấp, do đó việc UBND thành phố MC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà Đặng Thị Ph là đúng quy định của pháp luật. UBND thành phố MC không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB844246 mang tên bà Đặng Thị Ph.

Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Vietcombank) có quan điểm: ngày 09/7/2019, Ngân hàng ký kết Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 218/2019/CVTHM với bà Đặng Thị Ph, hạn mức cho vay là 10 tỷ đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà Đặng Thị Ph thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và khách sạn ĐT đã được cấp giấy chứng nhận mang tên bà Ph theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐTC, ngày 09/7/2019. Việc Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật. Hiện nay, dư nợ của bà Đặng Thị Ph tại Ngân hàng là 07 tỷ

đồng. Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong vụ án vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS_ST ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố MC tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/8/2021, bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố MC và đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị C thay đổi yêu cầu kháng cáo, bà đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà; các đương sự khác giữ nguyên các quan điểm đã trình bày. Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về xác định quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét kháng cáo của nguyên đơn thấy:

1. Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người tặng cho là ông Đặng Việt Lvà người được tặng cho là bà Đặng Thị Ph được ký kết và chứng thực ngày 31/7/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Ninh vô hiệu vì lý do bà C không được tham gia giao dịch thấy:

1.1 Về hình thức của giao dịch: hợp đồng đã đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai về hình thức của giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

1.2 Về nội dung giao dịch:

- Đối với quyền sử dụng 336m^2 đất tại tổ 1 khu II, phường KL, thành phố MC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 143726, cấp ngày 28/10/2011 là tài sản riêng của ông L có nguồn gốc được bố mẹ tặng cho riêng nên việc ông L tặng cho bà Ph quyền sử dụng đất này là hợp pháp.

- Đối với tài sản trên đất là khách sạn ĐT: ông bà C L là vợ chồng có đăng kí kết hôn từ năm 1990. Khách sạn ĐT được xây dựng được xây dựng vào năm 2011, nguồn tiền xây dựng là do tích lũy của vợ chồng và vay mượn thêm nên căn cứ khoản 1 Điều 33 Luật hôn nhân gia đình xác định đây là tài sản chung của ông bà C L.

Xem xét nội dung của hợp đồng tặng cho thấy:Việc bà C không kí trong hợp đồng tặng cho là thiếu. Xem xét có việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông bà C L và bà Ph hay không thấy, cả bà C, ông L và bà Ph đều có lời khai thể hiện có việc 2 khoản nợ tại Ngân hàng BIDV và SHB đã chuyển sang nợ xấu mà ông bà C L không có khả năng trả nợ. Bà C không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng nhưng ông L, bà Ph có lời khai thể hiện sợ ngân hàng sẽ phát mại tài sản đảm bảo là khách sạn ĐT nên ông bà C L và bà Ph thỏa thuận bà Ph trả số tiền 19.442.500.000 đồng vào ngân hàng và ông bà C L chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là khách sạn ĐT cho bà Ph. Thực tế ngày 19/7/2018 sau khi bà Ph trả khoản nợ cuối cùng vào ngân hàng SHB thì ngày 31/7/2018 có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Ph, bà Ph cũng quản lý khách sạn ĐT từ thời điểm nhận chuyển nhượng. Bà C cho rằng, sau khi bà Ph trả tiền vào Ngân hàng, bà C vẫn là người quản lý, tuy nhiên căn cứ vào các hợp đồng thuê nhà thể hiện bà Ph mới là người quản lý, sử dụng khách sạn ĐT thời điểm này. Phù hợp với lời khai của bà Ph là sau khi nhận chuyển nhượng, để tạo điều kiện cho bà C có thu nhập nuôi sống gia đình, bà Ph đã thuê bà C quản lý khách sạn, nhưng do không tin tưởng nên từ năm 2019 bà Ph không thuê nữa và bà Ph quản lý khách sạn từ đó đến nay. Ngoài ra, so sánh về giá trị của khách sạn ĐT với số tiền bà Ph trả vào 2 ngân hàng thấy, tại Biên bản thỏa thuận thống nhất về giá tài sản tranh chấp ngày 15/3/2021 các đương sự đều thống nhất về trị giá xây dựng khách sạn ĐT là 17.000.000.000đ (mười bảy tỷ đồng) và số tiền bà Ph trả vào 2 ngân hàng là 19.442.500.000 đồng. Như vậy, mặc dù không có chữ kí của bà C trong hợp đồng tặng cho nhưng bà C biết việc chuyển nhượng và không phản đối gì, tài sản đã được chuyển giao cho bà Ph quản lý, sử dụng, quyền, lợi ích hợp pháp của bà C không bị xâm phạm. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người tặng cho là ông Đặng Việt Lvà người được tặng cho là bà Đặng Thị Ph được ký kết và chứng thực ngày 31/7/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Ninh là vô hiệu.

2. Đối với kháng cáo về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB844286, mang tên bà Đặng Thị Ph do UBND thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 06/9/2018:

Căn cứ vào việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người tặng cho là ông Đặng Việt Lvà người được tặng cho là bà Đặng Thị Ph vô hiệu nên bác yêu cầu kháng cáo của bà C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số CB844286, mang tên bà Đặng Thị Ph, do UBND thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 06/9/2018.

[3] Về án phí.

Do kháng cáo của Nguyên đơn không được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; khoản 3 Điều 132; Điều 160; Điều 207; Điều 210; Điều 213; khoản 2 Điều 218; khoản 2 Điều 221; Điều 223; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 29; Điều 33; Điều 37; Điều 43; Điều 44 Luật hôn nhân và gia đình; Khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đặng Việt Lvà bà Đặng Thị Ph theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất ngày 31/7/2018 vô hiệu.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB844286 mang tên bà Đặng Thị Ph do UBND thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 06/9/2018.

2. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà C đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000724 ngày 05 tháng 8 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Bà C đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Phạm Thị Hương Giang

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP MC;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP MC;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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