

Bản án số: 113/2023/DS-PT.

Ngày: 28-9-2023.

V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và bàn giao tài sản là nhà gắn liền với quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Liên

Ông Nguyễn Hữu Thịnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Phương Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** Bà Trần Thị Thanh Bắc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và bàn giao tài sản là nhà gắn liền với quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53A/2023/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ B, khối P, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Phương L, sinh năm 1977, địa chỉ: Số E T, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Thùy D, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ A, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. (văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị Bích D1 thuộc Công ty L2; Địa chỉ: Số A L, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C, địa chỉ: Số B L, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: bà Phạm Thị D2, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

2. Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1991;

3. Bà Tạ Thị Thu H2, sinh năm 1992;

4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Tổ B, khối P, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị Phương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 5 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Đức H trình bày:

Vào ngày 24/12 âm lịch năm 2021 (ngày dương 27/01/2022), Nguyễn Đức H1 đến tìm ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) với lý do là dùng để thế chấp để vay tiền ngân hàng với số tiền 400.000.000đ, mục đích vay tiền để sang quán nhậu nên ông H đồng ý cho ông H1 mượn giấy CNQSDĐ. Đến ngày 29/01/2022, ông H1 đến tìm ông H và nói đến Văn phòng công chứng để ký giúp ông H1 vay tiền tại ngân hàng. Tại Văn phòng C1 có 3 người gồm: Ông H, ông H1 và 1 người công chứng, người công chứng không giải thích gì chỉ nói ông H đọc lại và ký nhưng ông H không nói với họ là ông không biết chữ, ông H không biết ký nội dung gì nhưng vẫn ký tên, điểm chỉ và ông H1 đọc đánh vần cho ông H ghi chữ. Khoảng tháng 4/2022, bà Trần Thị Phương L đến đòi nhà và yêu cầu ông H làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H và gia đình mới biết đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và ký vào “*Giấy cam kết*” lập cùng ngày 29/01/2022, trong giấy có dòng nội dung do ông H ghi “*tôi chịu trách nhiệm về giấy tờ thủ tục về pháp lý sang tên*” và “*ký, ghi tên Nguyễn Đức H*”.

Ông H cũng không biết bà L, giữa ông H và bà L chưa có bất kỳ thỏa thuận nào, ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L, vì tin tưởng cháu (ông H1) nên ông H không biết mình ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và giấy cam kết. Nay, ông H khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Phương L vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m²; địa chỉ thửa đất: Tổ 20, khối E (P), phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị Phương L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655665 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008, số vào sổ cấp GCN

số: H06676.

Giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) theo như Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD thì bản thân ông H không nhận số tiền này. Nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu thì ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì trong giao dịch này ông H không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L.

Trong đơn phản tố ngày 19 tháng 7 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị Phương L trình bày:

Bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì: bà Trần Thị Phương L cho rằng ông Nguyễn Đức H1 có hỏi vay bà L một số tiền nhưng bà L không đồng ý vì ông H1 không có tài sản đảm bảo cho khoản vay. Sau đó, ông H1 và ông H có đến gặp bà L, đề nghị cho ông H vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Bà L thấy ông H là người uy tín lại có tài sản nên đã đồng ý cho ông H vay tiền. Ông H và bà L cũng đã thỏa thuận với nhau là ông H sẽ chuyển nhượng ngôi nhà và thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03, diện tích 84,2m² tại tổ B khối E (nay là khối P), phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho bà L. Đến ngày 29/01/2022, bà L và ông Nguyễn Đức H đã đến Văn phòng C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cùng ngày, bà L, ông H và ông H1 đã lập Giấy cam kết như sau: *“Tôi tên là Nguyễn Đức H, sinh năm 01/12/1973. Thường trú tại: K Sơn Phong H. Có mượn của bà: Trần Thị Phương L, với số tiền là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng y). Thời gian cho mượn trong vòng 30 ngày, nếu 30 ngày ông Nguyễn Đức H không trả lại số tiền nêu trên thì ông Nguyễn Đức H và ông Nguyễn Đức H1 phải chịu trách nhiệm làm lại sổ hồng mới để sang tên chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương L. Giấy cam kết này kèm theo hợp đồng chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức H chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương L. Hồ sơ chuyển nhượng số: 149 tại VPCC Phạm Diễm. Hồ sơ chuyển nhượng này để làm bằng chứng đối ứng nếu 30 ngày sau không trả tiền nêu trên thì lô đất gồm nhà cấp 4 hồ sơ chuyển nhượng nêu trên sang tên cho bà Trần Thị Phương L và tài sản nêu trên thuộc về bà Phương L”*. Ông H và ông H1 cũng đã ký xác nhận bên dưới Giấy cam kết, bà Trần Thị Phương L cho rằng việc giao dịch mua bán giữa bà L và ông H là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp.

Bà Trần Thị Phương L đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655665 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008, số vào sổ cấp GCN số: H06676.

Giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) theo như Hợp đồng chuyển nhượng là có thật, nếu Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, thì ông H là người có trách nhiệm trả lại 1.000.000.000đ cho bà L theo như nội dung hợp đồng và giấy cam kết lập ngày 29/1/2022.

Bà L có yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Phương L vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m²; địa chỉ thửa đất: Tổ 20, khối E (P), phường S, thành phố H, tỉnh

Quảng Nam là hợp pháp và có hiệu lực thi hành; buộc ông Nguyễn Đức H thực hiện đúng nghĩa vụ được nêu tại hợp đồng và bàn giao ngôi nhà và thửa đất trên cho bà Trần Thị Phương L.

Trong văn bản ngày 09 tháng 11 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là Văn phòng C – Do ông Lê Huy A đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào ngày 29/01/2022 bà Trần Thị Phương L và ông Nguyễn Đức H có đến Văn phòng C yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655655 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008, số vào sổ cấp GCN số: H06676. Sau khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ, chủ thể tham gia giao kết đủ điều kiện theo quy định thì Văn phòng tiến hành công chứng theo trình tự đối với hợp đồng chuyển nhượng. Ông H, bà L sau khi đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng và được giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng nêu trên đã đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung giao kết, quyền và nghĩa vụ của các bên thể hiện đầy đủ tại Hợp đồng công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận trên cơ sở tự nguyện của các bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định pháp luật.

Trong văn bản ngày 28 tháng 7 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Nguyễn Đức H1 trình bày:

Quá trình thực hiện giao dịch, mượn sổ đỏ để vay ngân hàng như ông H trình bày là không đúng, ông H1 mượn tiền của những người khác để làm ăn trong thời gian ngắn và phải đảm bảo bằng tài sản, mượn sổ công chứng treo sổ lại, sau này ông H1 trả lại cho ông H. Ông H1 là người vay tiền bà L. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149 có giá trị là 1.000.000.000đ, số tiền này ông H1 là người nhận tiền.

Trong văn bản ngày 01 tháng 11 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bà L1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mặc dù đứng tên ông H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng và quá trình sinh sống bản thân bà L1 có cải tạo sửa chữa, hiện gia đình bà đang sinh sống, việc ông H1 lừa ông H ký hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định pháp luật, gia đình bà không ai biết việc ông H1 dẫn ông H ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bản thân ông H không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L. Do đó, bà L1 đồng ý với yêu cầu của ông H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Trong văn bản ngày 28 tháng 10 năm 2022 và các lời khai trong quá trình

giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Tạ Thị Thu H2 trình bày:

Bà Tạ Thị Thu H2 và ông Nguyễn Đức H1 là vợ chồng, ông H1 cần vốn làm ăn nên có mượn của chú Nguyễn Đức H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà Trần Thị Phương L làm tin; việc ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì bà H2 không biết; do đó ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà H2 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông H yêu cầu bà L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có liên quan đến vợ chồng bà, vì bà H2 có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà L làm tin để bà L cho ông H1 mượn tiền; vợ chồng bà có cam kết xin ông H cho thời hạn 10 năm làm ăn trả nợ để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương L thì bà H2 không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Phương L có Luật sư Trần Thị Bích D1 phát biểu ý kiến:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đã cho thấy giữa ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị Phương L đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655655 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008, số vào sổ cấp GCN số: H06676, hợp đồng đảm bảo về mặt chủ thể tham gia ký kết, đối tượng, nội dung và hình thức, việc 2 bên ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Do đó, căn cứ vào khoản 4 Điều 11, Điều 117, điểm c khoản 1 Điều 303, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013, khoản 1 khoản 2 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014, Nghị định số:21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, do đó bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp, HĐXX tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu, thì bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Ông Nguyễn Đức H trả lại cho bà L số tiền 1.000.000.000đ (theo giá trị hợp đồng) và tiền lãi là 106.300.000đ (được tính từ ngày 01/3/2022 đến ngày 24/3/2023 với lãi suất 10%/1 năm sau khi trừ đi số tiền mà ông H1 đã trả lãi trước đó cho bà L là 60.000.000đ).

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào Khoản 2 khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 200 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H đối với bị đơn về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Phương L có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655665 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008, số vào sổ cấp GCN số: H06676 cho ông Nguyễn Đức H.

Các đương sự có quyền khởi kiện đối với giao dịch dân sự bị che giấu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc những người có lỗi hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Phương L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Phương L vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyển sổ 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m²; địa chỉ thửa đất: Tổ 20, khối E (P), phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là hợp pháp và có hiệu lực thi hành, buộc ông Nguyễn Đức H thực hiện đúng nghĩa vụ được nêu tại hợp đồng, bàn giao ngôi nhà và thửa đất trên cho bà Trần Thị Phương L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/3/2023, bị đơn bà Trần Thị Phương L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phương L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phương L thì thấy:

[2.1] Vào ngày 13/12/2013, ông Nguyễn Đức H được nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m² và tài sản gắn liền với đất

là ngôi nhà trệt cấp 4 từ bà Nguyễn Thị B (là mẹ ông H) theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2784, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng thực ngày 12/12/2013. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mặc dù đứng tên ông H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây là chỗ ở duy nhất của vợ chồng ông H và bà L1.

Ngày 29/01/2022, ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị Phương L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m²; địa chỉ thửa đất: Tổ 20, khối E (P), phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ (diện tích xây dựng là 43m²); giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Cùng trong ngày 29/01/2022 bà L, ông H và ông H1 lập “Giấy cam kết” với nội dung *“Tôi tên là Nguyễn Đức H, sinh năm 01/12/1973. Thường trú tại: K Sơn Phong H. Có mượn của bà: Trần Thị Phương L, với số tiền là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng y). Thời gian cho mượn trong vòng 30 ngày, nếu 30 ngày ông Nguyễn Đức H không trả lại số tiền nêu trên thì ông Nguyễn Đức H và ông Nguyễn Đức H1 phải chịu trách nhiệm làm lại sổ hồng mới để sang tên chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương L. Giấy cam kết này kèm theo hợp đồng chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức H chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương L. Hồ sơ chuyển nhượng số: 149 tại VPCC Phạm Diễm. Hồ sơ chuyển nhượng này để làm bằng chứng đối ứng nếu 30 ngày sau không trả tiền nêu trên thì lô đất gồm nhà cấp 4 hồ sơ chuyển nhượng nêu trên sang tên cho bà Trần Thị Phương L và tài sản nêu trên thuộc về bà Phương L”. “Vì vậy hôm nay chúng tôi gồm có – Bên mượn tiền: ông Nguyễn Đức H, cháu làm chứng: ông Nguyễn Đức H1 – bên cho mượn tiền: Trần Thị Phương L – Vì vậy hôm nay chúng tôi viết giấy cam kết này để làm chứng”*. Nội dung Giấy cam kết thể hiện ông Nguyễn Đức H1 là “người làm chứng và chịu trách nhiệm mượn tiền ký và chịu trách nhiệm trả tiền” “tôi chịu trách nhiệm về giấy tờ thủ tục pháp lý sang tên. 80% chuyển khoản, 20% tiền mặt theo số tài khoản 19030237087019 Ngân hàng T3” “tôi đã nhận đủ số tiền”. Giấy cam kết ngày 29/01/2022, mặc dù bà L không ký nhưng có thừa nhận là cùng lập Giấy cam kết này (BL 69).

Đến tháng 04/2022 bà Trần Thị Phương L đến nhà ông H và yêu cầu ông H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thì ông H mới biết mình đã ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng do ông H1 (là cháu gọi ông H là chú ruột) cần tiền làm ăn nên có mượn giấy chứng nhận làm tin để vay tiền ngân hàng, mục đích ông H ký giấy là để cho H1 vay tiền, không phải là ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H không biết bà L là ai và ông H không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L. Ông Nguyễn Đức H1 thừa nhận là người mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H để làm tài sản bảo đảm để vay tiền bà L và ông là người nhận tiền và chịu trách nhiệm trả tiền cho bà L; ông H1 và gia đình đã cam kết 10 năm góp tiền để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H; do đó, ông Nguyễn Đức H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy cam kết là hoàn

toàn tự nguyện, ông H người biết đọc, biết viết và hiểu rõ những nội dung, vì có sự bảo đảm tài sản và cam kết của ông H nên bà L đã cho H mượn tiền nhưng số tiền trên đại diện bị đơn cũng thừa nhận đã chuyển cho ông H1 1.000.000.000đồng và sau 30 ngày ông H không trả thì số tiền này được tính vào giá trị chuyển nhượng của hợp đồng; bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, Ngân hàng T3 cung cấp sổ phụ kiểm phiếu báo nợ/có của tên khách hàng Nguyễn Đức H1 giao dịch trong ngày 29/01/2022, trong đó giao dịch của bà Trần Thị Phương L chuyển cho H1 3 lần có nội dung “*di lan ck cho duc hoang muon*”. Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2022 bà L khai “*việc giữa ông H và ông H1 thỏa thuận nội dung như thế nào thì tôi không biết, tôi là người cho mượn tiền (cho H1 mượn tiền) thì phải có tài sản đảm bảo, số tiền mượn lớn nên có H đứng ra đảm bảo bằng cách lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kèm theo “Giấy cam kết” lập ngày 29/01/2022*” (BL139).

Đến ngày 16 tháng 4 năm 2022 giữa ông Nguyễn Đức H1 và ông Nguyễn Đức H có lập “Giấy mượn sổ đỏ” với nội dung “*Nay tôi viết đơn này xin hứa với chủ thím cho tôi xin thời hạn: 10 năm (mười năm) tôi sẽ làm và góp tiền lần lần để lấy lại sổ cho chủ thím*” (tôi chính là Nguyễn Đức H1) và có chữ ký của ông Nguyễn Đức H3 (cha H1), bà Trần Thị Thu T (mẹ H1), bà Tạ Thị Thu H2 (vợ H1) và người làm chứng ông Nguyễn T1, ông Nguyễn T2.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy ông Nguyễn Đức H ký Hợp đồng chuyển nhượng với bà L nhằm mục đích để ông H1 vay tiền của bà L với số tiền 1.000.000.000đồng, bà L đã chuyển số tiền trên cho ông H1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Do đó, HĐXX đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo là có cơ sở thực tiễn và có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, biên bản xác minh tại Công an phường S, thành phố H, hiện nay hộ ông Nguyễn Đức H đang sinh sống tại ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m²; địa chỉ thửa đất: Tổ 20, khối E (P), phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam có vợ và các con, cháu của ông H và gia đình chỉ có một nơi ở duy nhất. Căn cứ vào Điều 31 Luật Hôn nhân và gia đình quy định “*Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng. Trong trường hợp nhà ở thuộc sở hữu riêng của vợ hoặc chồng thì chủ sở hữu có quyền xác lập, thực hiện, chấm dứt giao dịch liên quan đến tài sản đó nhưng phải bảo đảm chỗ ở cho vợ chồng*”. Việc ông H tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là nơi ở duy nhất của vợ chồng nhưng không thông báo cho vợ là bà L1 biết và không bảo đảm chỗ ở cho bà L1 và các thành viên trong gia đình là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về hiệu lực của nội dung giao dịch dân sự bị che giấu là giao dịch dân sự vay tài sản giữa bà L và ông H1 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì đại diện bị đơn cho rằng số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là tiền thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng không phát sinh quan hệ vay tài sản nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, HĐXX không có căn cứ xem xét, giải quyết đối với giao dịch dân sự bị che giấu nay, sau này các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự đối với giao dịch này.

[2.3] Giải quyết hậu quả của nội dung giao dịch dân sự vô hiệu:

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được giải thích về việc giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả, vì cho rằng trong giao dịch này ông H không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L; đại diện bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo đó ông H là người có trách nhiệm trả lại số tiền 1.000.000.000đồng và tiền lãi là 106.300.000đồng (được tính từ ngày 01/3/2022 đến ngày 24/3/2023 với lãi suất 10%/1 năm sau khi trừ đi số tiền mà ông H1 đã trả lãi trước đó cho bà L là 60.000.000đồng).

HĐXX xét thấy, số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng là số tiền bà L cho ông H1 vay không phải là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng, ông H không nhận số tiền này, ông H1 vay số tiền 1.000.000.000đồng với lãi suất 6%/1 tháng tương đương 72%/1 năm, thời hạn vay 1 tháng, bà L đã thu trước 60.000.000đồng tiền lãi tháng đầu tiên (BL 204), tại phiên tòa người đại diện bị đơn cũng thừa nhận ông H1 đã trả tiền lãi là 60.000.000 đồng. Do đó, HĐXX không có cơ sở để xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS. Trường hợp phát sinh yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.4] Xét yêu cầu đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, HĐXX xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H và bà L vô hiệu. Biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng C2 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655665, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00676 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008 người sử dụng đất là Nguyễn Đức H hiện đang có giá trị pháp lý và chưa thay đổi biên động mới, bà L thừa nhận đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Do đó, HĐXX đủ căn cứ buộc bà Trần Thị Phương L phải có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655665, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00676 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008 cho ông Nguyễn Đức H là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Phương L vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền sở 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m²; địa chỉ thửa đất: Tổ 20, khối E (P), phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là hợp pháp và có hiệu lực thi hành và buộc ông Nguyễn Đức H thực hiện đúng nghĩa vụ được nêu tại hợp đồng, bàn giao ngôi nhà và thửa đất trên cho bà Trần Thị Phương L.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H đối với bị đơn về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền sở 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C là vô hiệu; buộc bà Trần Thị Phương L có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655665 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008, sổ vào sổ cấp GCN số: H06676 cho ông Nguyễn Đức H là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Phương L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Phương L vào ngày 29/01/2022 là có căn cứ đúng pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Phương L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí phản tố nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 00077258 ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Bà Trần Thị Phương L còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*). Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức H 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007208 ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Trần Thị Phương L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phương L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào Khoản 2 khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 200 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H đối với bị đơn về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Phương L có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 655665 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 17/12/2008, số vào sổ cấp GCN số: H06676 cho ông Nguyễn Đức H.

Các đương sự có quyền khởi kiện đối với giao dịch dân sự bị che giấu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc những người có lỗi hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Phương L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Phương L vào ngày 29/01/2022 có số công chứng 00149, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3, diện tích 84,2m²; địa chỉ thửa đất: Tổ 20, khối E (P), phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là hợp pháp và có hiệu lực thi hành, buộc ông Nguyễn Đức H thực hiện đúng nghĩa vụ được nêu tại hợp đồng, bàn giao ngôi nhà và thửa đất trên cho bà Trần Thị Phương L.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Phương L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí phản tố nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 00077258 ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Bà Trần Thị Phương L còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức H 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007208 ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Trần Thị Phương L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007511 ngày 05/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án được thi hành 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/9/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Hội An;
- Chi cục THADS thành phố Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Đã ký

Trần Mạnh Dũng