

Bản án số: 03/2022/DS-PT

Ngày 25/3/2022

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài
sản và yêu cầu tuyên bố hợp
đồng vô hiệu*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Hữu Truyền
- Các Thẩm phán: 1. Bà Vi Thị Tuyết Mai
2. Bà Hoàng Thị Thu Hương
- Thư ký phiên toà: bà Nguyễn Thị Thuý L1 - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.
- Đại diện VKSND tỉnh B tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 25/3/2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/TLPT-DS ngày 12/11/2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/QĐ- PT, ngày 11/02/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Hồ Đức B1, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 2, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh B. có mặt

* *Bị đơn*: - Bà Hà Thị CH1, sinh năm 1970. Có mặt

- Chị Hà Thị Ch (Lục Thị Ch) , sinh năm 1991. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn N, thị trấn Đ, huyện C, B.

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Đ, huyện C, B. Có mặt.

- Ông Lục Văn L, sinh năm 1966. Có mặt

- Chị Hà Thị L1 (Lục Thị L1), sinh năm 1993 . Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn N, thị trấn Đ, huyện C, B.

- Phòng Công chứng số III, tỉnh B, địa chỉ: Thôn N, thị trấn Đ, huyện C, B. Đại diện theo pháp luật là ông Triệu Trung H - Phó phòng phụ trách. Có mặt.

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; địa chỉ: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là ông Đỗ Xuân Lâm- chức vụ: Giám đốc phòng Giao dịch huyện C, tỉnh B.Có mặt

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Bà Hà Thị S - sinh năm 1991, địa chỉ: thôn C1, xã CL, huyện Cao Lộc, tỉnh LS. Có mặt

* Người kháng cáo: Bị đơn Bà Hà Thị CH1, chị Hà Thị Ch (Lục Thị Ch)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện; bản tự khai; lời khai tại Toà án và tại phiên toà, nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/8/2016, ông Hồ Đức B1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở của gia đình bà Hà Thị CH1, thửa đất có địa chỉ thôn N, xã Yên Đĩnh (nay là thị trấn Đ), huyện C, tỉnh B. Hai bên đã thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 64, tờ bản đồ 29, diện tích 124,1m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 bà CH1 vừa xây xong. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số III tỉnh B, ông B1 đã nộp thuế trước bạ đầy đủ theo quy định, ngày 14/12/2016 được Ch nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thẩm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa đối với thửa đất trên. Ngày 15/12/2016, đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 833077 do UBND huyện C, tỉnh B cấp ngày 31/12/2013 từ tên hộ ông/bà Lục Văn L - Hà Thị CH1 sang tên ông Hồ Đức B1, bà Nguyễn Thị H.

Sau khi ông B1 nhận chuyển nhượng đất và nhà ở của gia đình bà CH1, thì gia đình bà CH1 chưa có nơi ở mới và có nhu cầu thuê lại ngôi nhà nên ông B1 đã cho bà CH1 và chị Ch thuê lại căn nhà của ông B1. Ngày 28/11/2016 đã lập Hợp đồng thuê nhà, hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 12 tháng, tiền thuê nhà là 3.300.000đ/tháng. Hết thời hạn thuê ghi trong hợp đồng, hai bên thỏa thuận miệng với nhau, ông B1 tiếp tục cho bà CH1 và chị Ch thuê ngôi nhà trên. Thời gian đầu bà CH1 trả tiền thuê nhà đầy đủ, nhưng đến năm 2020 thì bà CH1 mới trả tiền thuê nhà được 5.000.000đ, số tiền thuê nhà còn lại của năm 2020 là 34.600.000đ đến nay bà CH1 và chị Ch không trả. Ông B1 đã nhiều lần yêu cầu bà CH1, chị Ch trả lại nhà, nhưng gia đình bà CH1 và chị Ch vẫn sinh sống tại đó, không tự nguyện giao trả nhà cho ông B1, vì vậy ông B1 đề nghị Tòa án buộc bà CH1, chị Ch phải trả lại nhà và đất tại thửa đất 64, tờ bản đồ 29 của thị trấn Đ cho ông B1 và phải thanh toán tiền thuê nhà còn lại của năm 2020 với số tiền là: 34.600.000đ. Hiện tại nhà và đất trên ông B1 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Ch nhánh B, phòng giao dịch C theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2018/8932968/HĐBĐ ngày 19/3/2018.

Tại bản tự khai; lời khai tại Toà án và tại phiên toà, bị đơn bà Hà Thị CH1 và Hà Thị Ch (Lục Thị Ch) trình bày:

Năm 2016, do gia đình cần tiền nên bà CH1 cùng con gái là Hà Thị Ch (Lục Thị Ch) đã đến nhà ông B1 để vay tiền, phương thức vay là vay lãi ngày với lãi suất 2.000đ/triệu/ngày. Bà CH1 và chị Ch đã lấy tiền từ ông B1 nhiều lần, tổng số tiền đã

lấy từ ông B1 là khoảng từ 180.000.000đ đến 200.000.000đ. Tháng 8/2016, ông B1 yêu cầu bà CH1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho ông B1 để đảm bảo cho khoản tiền đã vay. Lý do gia đình bà CH1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà cho ông B1 là do hoàn cảnh gia đình thời điểm đó đang gặp khó khăn nên ông Lục Văn L ủy quyền cho bà CH1 thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền và nghĩa vụ đối với một số thửa đất của hộ gia đình, trong đó có thửa đất ở hiện nay đang tranh chấp. Trước khi ký kết việc chuyển nhượng nhà, đất, hai bên thỏa thuận miệng với nhau khi nào bà CH1 và chị Ch có đủ tiền trả hết nợ cho ông B1, thì ông B1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà CH1. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông B1, tháng 11/2016, ông B1 yêu cầu bà CH1 và chị Ch ký hợp đồng thuê nhà là để đảm bảo khoản tiền lãi. Thời gian đầu bà CH1 và chị Ch trả đủ lãi, đến năm 2020, do bị ảnh hưởng dịch Covid-19 làm ăn gặp khó khăn nên bà CH1 và chị Ch mới trả được lãi cho ông B1 số tiền là 5.000.000đ.

Việc ông B1 cho rằng ông B1 đã mua đứt nhà và đất tại thửa 64, tờ bản đồ 29, diện tích 124,1m² của gia đình bà CH1 và gia đình bà CH1 thuê nhà ông B1 để ở từ 2016 đến nay là không đúng với bản chất của sự việc.

Nay bị đơn xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với bản chất của nội dung sự việc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết là nhằm che đậy và đảm bảo cho khoản tiền gốc mà nguyên đơn đã cho vay. Hợp đồng thuê nhà được lập ngày 28/11/2016 cũng chỉ là một giao dịch nhằm đảm bảo cho khoản tiền lãi ngày đối với số tiền nguyên đơn đã cho vay. Xác định nội dung 02 văn bản trên đều không đúng với bản chất sự việc với lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị đất chuyển nhượng là 260.000.000đ là không đúng với giá thực tế ở địa phương tại thời điểm chuyển nhượng; Tại phần giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán trong hợp đồng có nội dung: ... "Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Tuy nhiên gia đình bà CH1 không được nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà từ ông B1, ông B1 không cung cấp được chứng cứ về việc đã giao tiền cho gia đình bà CH1.

- Hợp đồng thuê nhà không được thực hiện đầy đủ các điều khoản của hợp đồng theo quy định của pháp luật Dân sự, không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực theo quy định, vì vậy không có giá trị về mặt pháp lý.

Nay bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà được thực hiện giữa nguyên đơn và bị đơn đều là các giao dịch do ông B1 yêu cầu bị đơn ký kết để che đậy việc ông B1 cho bị đơn vay nợ với lãi suất là 2.000đ/triệu/ngày, không phải do ý chí tự nguyện của bị đơn. Việc bị đơn vay nợ tiền và trả lãi cho ông B1 đều có biên nhận, tuy nhiên sau khi viết giấy biên nhận thì ông B1 giữ toàn bộ, không giao cho bị đơn, vì vậy nay bị đơn không có chứng cứ giao nộp cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Ch yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được lập ngày 29/8/2016 đối với thửa đất 64, tờ bản đồ 29, diện tích 124,1m² là vô hiệu.

Tại bản tự khai ; lời khai tại Tòa án và tại phiên toà, đại diện phòng công chứng số III, tỉnh B trình bày.

Ngày 29/8/2016, Phòng Công chứng số III, tỉnh B tiếp nhận và thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Hà Thị CH1 đến yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà CH1 và ông Hồ Đức B1, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 64, tờ bản đồ 29, diện tích 124,1 m²; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã Yên Định (nay là thị trấn Đ), huyện C, tỉnh B. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thành viên có tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đủ 18 tuổi trở lên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tình trạng hoàn toàn tinh táo, minh mẫn, tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, không ai có ý kiến khác. Tất cả các bên đều thống nhất cao về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Trước đó, ngày 26/8/2016, ông Lục Văn L đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà CH1 được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông L làm thủ tục pháp lý và ký kết các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật với các cơ quan có thẩm quyền để quản lý, sử dụng, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê ... (kể cả việc Nhà nước thu hồi đất). Vì vậy Phòng Công chứng số III, tỉnh B đã thực hiện việc công chứng được xác lập tại Hợp đồng số: 399; quyển 01/TP/CC-HĐGD. Nay Phòng Công chứng số III, tỉnh B xác định Hợp đồng số: 399; quyển 01/TP/CC-HĐGD lập ngày 29/8/2016 là hợp đồng đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh B trình bày:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/8932968/HĐBĐ ngày 19/3/2018, thì gia đình ông Hồ Đức B1, bà Nguyễn Thị H có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất và 01 nhà cấp 4 gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 833007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2013 mang tên hộ ông/bà Lục Văn L - Hà Thị CH1. Ngày 15/12/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh B đã ghi biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên từ tên hộ ông/bà Lục Văn L - Hà Thị CH1 sang tên ông Hồ Đức B1, bà Nguyễn Thị H. Ông B1, bà H đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại BIDV B - Phòng giao dịch C. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông B1, được Ngân hàng thẩm định theo quy trình của BIDV; hồ sơ tài sản thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định. Trong quá trình thế chấp tài sản, ông B1, bà H có nghĩa vụ bảo quản tài sản và có quyền khai thác lợi ích kinh tế từ tài sản thế chấp, do đó Ngân hàng không có ý kiến về cho thuê tài sản của gia đình ông B1. Ngân hàng BIDV B không đồng ý với yêu cầu phản tố của chị Hà Thị Ch. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST Ngày 28.9.2021 đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 147; 157;158; 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 6; điểm a,h khoản 1 Điều 10; Điều 117, khoản 1 Điều 129, điểm a khoản 1 Điều 131 Luật nhà ở; Điều 122, 127, 388, 389, 401, 402, 405, 494, 495, 496, 499, 689, 690, 691, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai và Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

* Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà đối với bị đơn.

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Đức B1 đối với bị đơn Hà Thị CH1 và Hà Thị Ch. Buộc bà Hà Thị CH1 và chị Hà Thị Ch có trách nhiệm thu dọn đồ đạc, trả lại tài sản thuê cho ông B1 là ngôi nhà cấp 4 dựng trên thửa đất 64, tờ bản đồ 29, diện tích 124,1 m²; địa chỉ nhà, đất: Thôn N, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh B.

* Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hà Thị Ch về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ công chứng số: 399; quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2016 giữa bên chuyển nhượng gồm bà Hà Thị CH1, bà Lục Thị Ch (Hà Thị Ch), bà Lục Thị L1 (Hà Thị L1), bên nhận chuyển nhượng gồm ông Hồ Đức B1 và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 64, tờ bản đồ 29, diện tích 124,1m² đất ở nông thôn là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên phạt phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 11 tháng 10 năm 2021, bà Hà Thị CH1 và bà Lục Thị Ch kháng cáo với nội dung đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bà Ch và bà CH1 thu dọn đồ đạc, trả lại tài sản thuê cho ông Bình là ngôi nhà cấp 4 dựng trên thửa đất số 64 tờ bản đồ số 29 diện tích 124,1m²

Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị Ch về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ công chứng số 399, quyền số 01TP/CC-CCC/HĐGD, ngày 29/8/2016 giữa bên chuyển nhượng gồm bà Hà Thị CH1, bà Hà Thị Ch, bà Hà Thị L1, bên nhận chuyển nhượng gồm ông Hồ Đức B1 và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 64 tờ bản đồ số 29 diện tích 124,1m² đất ở nông thôn là vô hiệu.

- Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Phía bị đơn cung cấp hợp đồng ngày 04/12/2016 về việc mua bán bê tông thương phẩm giữa bên mua là bà Lục Thị Ch và bên bán là công ty TNHH Phúc Lộc và cung cấp các hoá đơn bán hàng về việc cung cấp vật liệu xây dựng của cửa hàng vật liệu xây dựng Trọng Hương và trình bày trong bản tự khai từ tháng 8 năm 2016 đến tháng 2 năm 2017, bà CH1 và bà Ch trực tiếp thanh toán các Ch phí xây dựng căn nhà với tổng số tiền: 200.000.000đ.

Nguyên đơn ông B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, Văn phòng công chứng số III và đại diện Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

- Tại phiên toà phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và chị Hà Thị L1 thống nhất trình bày:

Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 28/11/2016:

Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà lập ngày 28/11/2016 không được công chứng, chứng thực, ông B1 không đủ điều kiện tham gia giao dịch về nhà ở được quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014, hợp đồng thuê nhà ở không phản ánh ý chí tự nguyện của các bên, hợp đồng tẩy xoá, chỉnh sửa nhiều thông tin.

Số tiền thuê nhà trong hợp đồng thuê nhà được lập để che giấu việc trả lãi hàng tháng cho ông B1.

Hợp đồng vi phạm Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 121 của Luật nhà, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bị đơn trả lại nhà cho thuê.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016:

Ý kiến của phía bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn L, chị Hà Thị Ch, chị Hà Thị L1 trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 là hợp đồng giả tạo che dấu giao dịch vay tài sản dựa trên những căn cứ sau:

Có 02 bản hợp đồng cùng đề ngày 29/8/2016, có nội dung khác nhau và được lập ở hai thời điểm khác nhau không đúng như nguyên đơn đã trình bày.

Giá trị của hợp đồng 260 triệu không đúng tại với giá trị thực tế nhà đất, tại thời điểm chuyển nhượng giá khoảng 1 tỷ đồng, vì giá năm 2017 khi vợ chồng ông B1 thế chấp được Ngân hàng thẩm định giá là 620 triệu đồng chưa bao gồm nhà.

Các Ch phí về nhân công, vật liệu xây dựng sau thời điểm chuyển nhượng thì bà CH1 là người trực tiếp trả, như vậy nếu bà CH1 đã bán nhà và đi ở thuê thì bà CH1 không có trách nhiệm trả khoản tiền này.

Bản hợp đồng không nêu căn cứ uỷ quyền của ông L và bà CH1, việc ký kết hợp đồng vượt quá nội dung uỷ quyền, nội dung uỷ quyền của ông L không định đoạt về tài sản trên đất.

Hợp đồng không được đánh số trang theo định tại Điều 49 của Luật công chứng, tẩy xóa.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phù hợp với giá thị trường và phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã giao nhận số tiền từ việc chuyển nhượng đất là 260.000.000đ cho bà CH1. Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà chưa phản ánh được việc bà nhận được số tiền 260.000.000đ. Trên thực tế các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thanh toán tiền, không giao nhận tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất là chưa thể hiện các thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005.

Đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được ký kết ngày 29/8/2016, công chứng viên trình bày: sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát hiện hợp đồng chưa được sửa đổi, bổ sung, chưa được lập đầy đủ theo một số nội dung như không thể hiện tài sản gắn liền với đất, không có căn cứ uỷ quyền của ông Lục Văn L là hoàn toàn không đúng thực tế và vi phạm pháp luật về công chứng:

Ngày 21/11/2016, UBND huyện C mới cấp giấy phép xây dựng cho bà CH1, do đó tại thời điểm chuyển nhượng ngày 29/8/2016 chưa được coi là có tài sản là nhà cấp 4 trên thửa đất. Tại thời điểm đó ngôi nhà mới hoàn thiện phần móng nhà, vì vậy

khi kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 chưa có tài sản trên đất.

Hợp đồng không có phiếu yêu cầu công chứng của bà Hà Thị CH1 quy định tại Điều 1 Luật công chứng năm 2014.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 bị tẩy xóa, sửa chữa nhiều nội dung: sửa số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thêm nội dung "toàn bộ" tài sản khác gắn liền với đất vào trong hợp đồng sau khi đã ký công chứng, việc bổ sung, sửa chữa này không đúng với Điều 50 của Luật công chứng.

Việc huỷ bỏ hợp đồng công chứng không đúng với Khoản 1 Điều 51, Điều 44 Luật công chứng năm 2014.

Về hợp đồng uỷ quyền của ông Lục Văn L ngày 26/8/2016:

Ông Lục Văn L không được công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý khi ký hợp đồng uỷ quyền, căn cứ lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn L, chị Lục Thị L1 đều có quan điểm như bị đơn về việc đều biết giao dịch vay tiền giữa bà CH1 và ông B1 là có thật, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là để che giấu hợp giao dịch vay tiền.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm vào các Điều 12, 49, 44 của Luật công chứng năm 2014; Điều 122, Điều 127 và Điều 129 BLDS 2005 là vô hiệu do giả tạo, vi phạm pháp luật nhằm che giấu giao dịch vay tài sản.

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các bị đơn, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đều vô hiệu do giả tạo, hợp đồng uỷ quyền ngày 26/8/2016 giữa ông Lục Văn L và bà Hà Thị CH1 không có giá trị pháp lý.

Yêu cầu được nhận lại nhà đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 tại N, thị trấn Đ. Yêu cầu vợ chồng ông B1 và Ngân hàng tự xử lý với nhau liên quan đến khoản nợ và ông B1 có trách nhiệm tiến hành các thủ tục giải chấp để phía bị đơn nhận lại thửa đất.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B đề nghị:

* *Về thủ tục tố tụng:* Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án và của người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

* *Về nội dung vụ án:*

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Hà Thị CH1, chị Hà Thị Ch (Lục Thị Ch): Huỷ bản án dân sự số 02/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: sau khi tuyên án sơ thẩm ngày 28/9/2021, đến ngày 11/10/2021 phía bị đơn bà CH1, chị Ch có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo trong thời hạn quy định, hình thức, nội dung phù hợp với quy định pháp luật và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định nên kháng cáo của các bị đơn được xem xét giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án:

Bà Hà Thị CH1 và Hà Thị Ch kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ công chứng số 399, quyền số 01TP/CC-CCC/HĐGD, ngày 29/8/2016 giữa bên chuyển nhượng gồm bà Hà Thị CH1, chị Hà Thị Ch, chị Hà Thị L1, bên nhận chuyển nhượng gồm ông Hồ Đức B1 và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 64 tờ bản đồ số 29 diện tích 124,1m² đất ở nông thôn là vô hiệu với lý do hợp đồng được lập để che giấu giao dịch vay tiền giữa chị Hà Thị Ch, bà Hà Thị CH1 và vợ chồng ông Hồ Đức B1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Hà Thị CH1 và chị Hà Thị Ch trả lại tài sản thuê là ngôi nhà cấp 4 dựng trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 diện tích 124,1m² tại N, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh B.

Vợ chồng ông B1 không nhất trí với ý kiến của các bị đơn, Đại diện Văn phòng công chứng số III, tỉnh B khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã tiến hành đầy đủ, đúng các quy định theo Luật công chứng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét thấy tại cấp phúc thẩm phía bị đơn cung cấp các tài liệu mới về việc thanh toán Ch phí xây dựng bao gồm tiền nhân công, tiền vật liệu xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 64 tờ bản đồ số 29 tại N, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh B từ tháng 8 năm 2016 đến tháng 2 năm 2017 với tổng số tiền: 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và cung cấp hợp đồng xây dựng nhà ở đề ngày **02/8/2016** và hợp đồng mua bán bê tông thương phẩm ngày **04/12/2016**, hoá đơn bán hàng đề ngày **25/10/2016** và phiếu thu ngày **03/12/2016** về việc chuyển tiền cho công ty TNHH Phúc Lộc thanh toán tiền bê tông với số tiền: 21.000.000 đ (hai mươi một triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, phía vợ chồng ông B1 khẳng định giá trị nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 là 260 triệu đồng và đã trả toàn bộ số tiền cho gia đình bà CH1. Còn các Ch phí nhân công, vật liệu xây dựng đều do bà Hà Thị CH1, chị Hà Thị Ch trực tiếp Ch trả trong thời gian bà CH1 và chị Ch tiếp tục thuê nhà để sinh sống.

Các tài liệu do phía bị đơn cung cấp gồm Ch phí nhân công, vật liệu xây dựng được Ch trả sau thời điểm chuyển nhượng đất ngày **29/8/2016** và căn cứ vào các tài liệu do phía bị đơn cung cấp thấy hợp đồng đổ bê tông và phiếu thanh toán có xác nhận của công ty TNHH Phúc Lộc và các hoá đơn về vật liệu xây dựng đều ghi của

hàng xuất hoá đơn là Cửa hàng vật liệu xây dựng Trọng Hương đều xác nhận thời gian sau thời điểm ngày **29/8/2016**.

Hội đồng xét xử thấy cần thiết làm rõ những tình tiết:

- Cần thiết thu thập các chứng cứ, tài liệu từ công ty TNHH Phúc Lộc, từ cửa hàng cửa hàng vật liệu xây dựng Trọng Hương về Ch phí, thời điểm đổ bê tông, đổ bê tông cho phần nào của ngôi nhà, Ch phí vật liệu xây dựng, các hoá đơn tài liệu đã cung cấp có đúng của công ty TNHH Phúc Lộc và của cửa hàng Vật liệu xây dựng Trọng Hương không? lấy lời khai của nhà thầu thực hiện thi công xây dựng ngôi nhà là ông Hoàng Hữu Hùng; địa chỉ tại: thôn Bản Đồn, xã Hoà Mục, huyện C, tỉnh B để làm rõ về thời điểm xây dựng ngôi nhà, thời điểm hoàn thành ngôi nhà và tổng Ch phí nhân công và hợp đồng ký kết ngày 02/8/2016 phía bị đơn cung cấp có đúng của của bên thi công không?

- Lấy lời khai của các bên đương sự để làm rõ nguyên nhân sau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại sao phía bị đơn lại tiếp tục trả số tiền để hoàn thiện nhà cửa trong khi bị đơn là người phải trả tiền thuê nhà hàng tháng với số tiền trên 3 triệu đồng/tháng? số tiền đã Ch trả gồm Ch phí nhân công, vật liệu xây dựng có được khấu trừ vào khoản tiền thuê nhà hay không?

Những tình tiết này là cơ sở để đánh giá trên thực tế các bên đương sự có chuyển giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết hay hay không? có việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất hay không?

Về giá trị nhà, đất với số tiền: 260 triệu đồng được xác định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo lời khai của nguyên đơn việc xác định giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 được xác định theo giá của Nhà nước quy định về giá đất là khoảng trên dưới 1.700.000đ/m² và phía ông B1 cũng khai nhận trên thửa đất đã có ngôi nhà cấp 4 đã hoàn thiện.

Căn cứ hồ sơ thẩm định của Ngân hàng, khoảng tháng 3 năm 2018 khi ông B1 thế chấp nhà, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 cho Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam Ch nhánh B, giá trị nhà và đất được Ngân hàng thẩm định là: 620.000.000đ.

Căn cứ lời khai của bị đơn thì tổng Ch phí để xây dựng ngôi nhà trên đất đã hết số tiền: 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và giá trị nhà, đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là khoảng 1 tỷ đồng.

Như vậy giá trị quyền sử dụng đất và nhà trên đất cũng cần thiết phải được xác định để làm rõ giá trị chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm chuyển nhượng ngày 29/8/2016 để đánh giá xem xét giá trị hợp đồng đã xác định là 260.000.000đ có phù hợp không? Có phản ánh sự tự nguyện của các bên không? Lấy lời khai của ông B1 làm rõ khi ký kết hợp đồng giá trị ngôi nhà được các bên xác định trong hợp đồng không? Cụ thể giá trị ngôi nhà bao nhiêu?

Cần thiết xác định giá trị nhà, đất tại thời điểm chuyển nhượng, tại thời điểm giải quyết vụ án để có cơ sở giải quyết vụ án, trong trường hợp các đương sự không thống nhất được về giá trị nhà, đất phải định giá tài sản tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Mặt khác việc làm rõ giá trị của nhà, đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm khi giải quyết vụ án là cần thiết do trong vụ án có yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố giao dịch vô hiệu cần phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự.

Đánh giá về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016:

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cung cấp bản gốc của hợp đồng có tên gọi HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.

Các bên đương sự đều thừa nhận có hai bản hợp đồng, một bản có tên là HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT và một bản có tên là HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.

Đại diện Phòng công chứng số III và phía nguyên đơn khai: Hai hợp đồng công chứng đều được ký kết cùng ngày 29/8/2016 nhưng ngay sau khi hoàn thiện hợp đồng phát hiện có thiếu sót không ghi tài sản gắn liền với thửa đất nên Phòng công chứng và các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất đã thống nhất thu hồi và tiến hành ký kết lại hợp đồng và ghi rõ phần tài sản chuyển nhượng gồm đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất, bản có giá trị là bản hợp đồng có tên HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, bản hợp đồng còn lại không có giá trị pháp lý.

Phía bị đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không thừa nhận tình tiết này và trình bày: tại thời điểm ký kết, hợp đồng có tên là HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT chưa có ngôi nhà trên đất, sau khi ngôi nhà được xây dựng xong vào khoảng đầu năm 2017 mới ký lại HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.

Hội đồng xét xử đánh giá:

- Qua xem xét hồ sơ vụ án thấy rằng ngày 15/01/2021, khi ông B1 cung cấp các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện cho Tòa án để giải quyết vụ án có cung cấp bản HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT để làm căn cứ để giải quyết vụ án, như vậy có thể xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều giữ các bản hợp đồng này.

Theo quy định Điều 51 - Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch của Luật công chứng quy định:

"1. Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó.

2. Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

3. Thủ tục công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện như thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại Chương này".

Các bên đương sự đều khẳng định là chưa tiến hành các thủ tục theo quy định tại Điều 51 của Luật công chứng và liên quan đến việc tranh chấp đều có hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 theo hồ sơ công chứng số 399, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, bà CH1, chị Ch yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó cần thiết phải xem xét cả hai hợp đồng để xử lý trong vụ án mới giải quyết triệt để được vụ án.

Thời điểm ký kết hai bản hợp đồng chuyển nhượng các đương sự có mâu thuẫn về thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy:

- Phía vợ chồng ông B1 khai tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 29/8/2016, ngôi nhà đang ở giai đoạn hoàn thiện khi ký kết hợp đồng đã đề nghị bổ sung phần phần tài sản gắn liền quyền sử dụng đất vào hợp đồng.

Phía Bị đơn cung cấp hợp đồng xây dựng nhà 02/8/2016 và hồ sơ xin cấp phép xây dựng trong đó có đơn xin cấp giấy phép xây dựng vào ngày 20/10/2016 và được UBND huyện C cấp giấy phép xây dựng ngày 21/11/2016 và hợp đồng đổ bê tông ngày 04/12/2016.

Việc ký kết hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hai thời điểm khác nhau là căn cứ xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đánh giá tính đúng đắn các lời khai của nguyên đơn, bị đơn.

Để có cơ sở giải quyết vụ án cần thu thập chứng cứ từ nhà thầu thi công, cửa hàng bán vật liệu xây dựng, công ty TNHH Phúc Lộc để làm rõ thời điểm chuyển nhượng ngày 28/9/2016 đã có nhà cấp 4 trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 hay chưa? Cần xác minh, thu thập tài liệu về quy trình cấp giấy phép xây dựng để xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đã có những tài sản này chưa để được xác định đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng.

- Mặt khác quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự trình bày ngoài thửa số 64 tờ bản đồ số 29 thì hiện nay vợ chồng ông B1 có giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến đất vườn, vợ chồng ông B1 khẳng định được mua thửa đất vườn này với giá 50 triệu đồng và đã trả tiền nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng và giấy tờ trả tiền cho bà CH1.

Phía bà CH1 khẳng định khi mượn tiền của ông B1 thì ông B1 có yêu cầu mang hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 64 tờ bản đồ số 29 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vườn lên để cầm cố vay tiền và không được nhận số tiền 50 triệu của vợ chồng ông B1

Cần xác minh làm rõ về giá trị mảnh đất vườn và làm rõ tình tiết chuyển số tiền mua đất 50 triệu đồng, để làm rõ các bên đương sự cầm cố các thửa đất để vay tiền hay chuyển nhượng thửa đất để làm căn cứ giải quyết vụ án

Các chứng cứ này cấp phúc thẩm không bổ sung được, mặt khác phía bị đơn bà CH1, chị Chì có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2016 vô hiệu, cần xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xem xét xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2020 giữa vợ chồng ông B1 và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam mới giải quyết triệt để được vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B đề nghị chấp nhận kháng cáo của các bị đơn: Huỷ Bản án số: 02/2021/DS-ST ngày 28.9.2021 về việc *tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu* của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Vì những thiếu sót về mặt chứng cứ không khắc phục được tại cấp phúc thẩm, do vậy cần huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về Ch phí xem xét thẩm định và án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi vụ án giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lý lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự

Khoản 3 điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hà Thị CH1, chị Hà Thị Ch (Lục Thị Ch)
2. Huỷ bản án dân sự số 02/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 về việc *tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu* của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí và các Ch phí tố tụng khác:

- Bà Hà Thị CH1, chị Hà Thị CH1 (Lục Thị Ch) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001758 - ngày 18/10/2021 của Ch cục Thi hành dân sự huyện C, tỉnh B.

- Án phí sơ thẩm và các Ch phí khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Vi Thị Tuyết Mai - Hoàng Thị Thu Hường

Hoàng Hữu Truyền

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B;
- TAND huyện C
- Ch cục THADS huyện C
- Đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Hữu Truyền

