

Số: 182/2023/DS-PT

Ngày: 24/4/2023

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đinh N Lâm

Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về việc “yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 209/2022/DS - ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1980. *Vắng mặt*

Địa chỉ: Thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông T: Ông Phí Văn H, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Số 389 phố Trịnh Đình Cửu, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 18/6/2021).

Có mặt

Bị đơn: Ông Phan Văn H2, sinh năm 1960. *Vắng mặt*

Địa chỉ: Tổ 3 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông H2: Ông Lê Thành N, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ x thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021). *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị Thu H3, sinh năm 1982. *Vắng mặt*

Địa chỉ: Thôn Đìa, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1971. *Vắng mặt*

Địa chỉ: Tổ x thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4: Ông Lê Thành N, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Tổ x thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021).

3. Văn phòng công chứng Trung tâm

Địa chỉ: Tổ x thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn C - Trưởng văn phòng. *Vắng mặt*

4. Công ty cổ phần kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc

Địa chỉ: Lô CN4, Khu Công nghiệp Nguyên Khê, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn H2 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành N, sinh năm 1974 – Trưởng phòng hành chính công ty (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2021).

5. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Đông Anh

Địa chỉ: Số x đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm 1976 – Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Đông Anh (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2021). *Vắng mặt*

6. Hợp tác xã sản xuất và tiêu thụ rau an toàn B

Địa chỉ: Thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn H – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc. *Vắng mặt*

Người có đơn kháng cáo: Ông Nguyễn Đức T – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án. Tại cấp sơ thẩm

1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Khoảng giữa năm 2011, do có nhu cầu cần tiền để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số x, tờ bản đồ số x, diện tích 969m² tại thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 116283, do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 15/02/2002 nên Ông T đã đề nghị Ông H2 cho vay tiền, Ông H2 đồng ý cho vay số tiền 6,5 tỷ đồng để giải chấp tài sản và lấy tiền kinh doanh với điều kiện Ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho Ông H2 đứng tên để bảo đảm. Đứng N đã thỏa thuận Ông H2 đã giao cho Ông T 6,5 tỷ đồng để giải chấp tài sản từ Ngân hàng, đến ngày 08/8/2011 vợ chồng Ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6617/2011/HĐCN, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, thành phố Hà Nội để ông Phan Văn Hùng đứng tên. Sau khi Ông H2 đứng tên thửa đất trên, Ông T được biết Ông H2 đã thế chấp cho

Ngân hàng Nng vay số tiền cụ thể bao nhiêu thì Ông T không được biết. Tuy nhiên, lợi dụng việc ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhân lúc Ông T không có mặt ở nhà, đầu năm 2021 Ông H2 đã xây nhà xưởng trên đất của Ông T. Khi Ông T đi công tác về phát hiện và có đơn đề nghị chính quyền địa phương can thiệp, ngày 27/01/2021 UBND xã Bắc Hồng đã lập biên bản làm việc ghi nhận hiện trạng sử dụng đất và yêu cầu hai bên giữ nguyên hiện trạng.

Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T và Ông H2 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu và đảm bảo cho quan hệ vay tiền; Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không phải là căn cứ pháp lý để xác lập quyền sử dụng thừa đất cho Ông H2.

Chính vì hai bên xác định ký hợp đồng giả tạo nên các bên không thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Cụ thể:

Không có việc bàn giao tài sản, thực tế gia đình Ông T vẫn quản lý sử dụng, xây tường bao và trồng cây lâu niên N mít, gổ sưa và nhiều cây ăn quả khác. Thửa đất chưa bao giờ được Ông T bàn giao cho ai quản lý sử dụng cho đến khi Ông H2 đã cho xây dựng nhà xưởng (cuối năm 2020, đầu năm 2021), thời điểm Ông T vắng nhà; không có việc bàn giao mốc giới và diện tích nên không có sự thống nhất giữa hiện trạng xây dựng công trình và Giấy chứng nhận; không có việc thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền Ông T nhận từ Ông H2 là số tiền Ông H2 cho vay để giải chấp tài sản tại Ngân hàng và kinh doanh.

Hai bên thống nhất chỉ để giá tượng trưng để đảm bảo đủ các điều khoản theo hợp đồng, giá theo hợp đồng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho cả thửa đất, trong khi giá giao dịch tại thời điểm đó là khoảng 12 tỷ đồng cho 969 m².

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu đảm bảo cho quan hệ vay tiền, do đó Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6617/2011/HĐCN, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, thành phố Hà Nội. Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất 969m² thuộc thửa số x, tờ bản đồ số x, tại thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 116283, do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 15/02/2002.

2. Bị đơn và đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Năm 2010 Ông H2 được biết Ông T có nhu cầu bán thửa đất 01, tờ bản đồ số x, tại thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội, diện tích 969m² nên đã gặp Ông T để thương lượng mua thửa đất. Sau khi khi thương lượng hai bên thống nhất việc mua bán, Ông T đồng ý bán cho Ông H2 thửa đất trên với giá 6,7 tỷ đồng và dẫn Ông H2 đi kiểm tra, xem thực tế thửa đất, sau khi kiểm Ông H2 thấy các

thông tin chỉ số của thửa đất phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận nên Ông H2 đồng ý mua thửa đất này, buổi xem đất đó được hiểu là giao đất, xác định mốc giới của thửa đất. Sau khi thỏa thuận xong Ông H2 thực hiện việc giao tiền cho Ông T số tiền 6,7 tỷ đồng. Tuy nhiên do Ông H2 biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh, nên Ông H2 yêu cầu Ông T nhận tiền tại Ngân hàng để giải chấp thửa đất trên và làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi giải chấp xong, Ông T và Ông H2 đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo quy định pháp luật. Khi Ông H2 nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mang tên Ông H2, thì ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H4 đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh để đảm bảo khoản vay của Công ty cổ phần kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc.

Nay Ông H2 đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6617/2011/HĐCN, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, thành phố Hà Nội đã được sang tên cho Ông Phan Văn H2 là hợp pháp, vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Công ty cổ phần kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc do Ông H2 là đại diện theo pháp luật, đề nghị giữ nguyên giá trị của hợp đồng thế chấp của vợ chồng Ông H2, bà H4 với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh để đảm bảo khoản vay của Công ty.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng Trung Tâm có ý kiến N sau:

Ngày 8/8/2011 Văn phòng Công chứng Trung Tâm có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6617/2011/HĐCN. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 969m² thửa số x tờ bản đồ số x địa chỉ thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, Đông Anh HN.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa:

Bên chuyển nhượng Ông Nguyễn Đức T và Bà Hoàng Thị Thu H3

Bên nhận chuyển nhượng: Ông Phan Văn H2

Về Hợp Đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Văn phòng Công chứng Trung Tâm có ý kiến N sau:

- Hồ sơ Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6617/2011/HĐCN ngày 08/8/2011 là đầy đủ, đúng quy định của Luật Công chứng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chứng minh thư nhân dân, Sổ hộ khẩu của những người tham gia giao dịch, Giấy chứng nhận kết hôn,...)

- Trình tự, thủ tục về lập Hợp đồng, ký tên và điểm chỉ của những người tham gia giao dịch hoàn toàn đúng với quy định của Luật công chứng và các quy định khác của luật.

- Để đảm bảo tính có căn cứ, đúng pháp luật của Hợp đồng, các bên đã có cam kết trong hợp đồng:

a. Bên A cam đoan

- Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng là hoàn toàn đúng sự thật.

- Quyền sử dụng đất chuyển nhượng:

+ Không có tranh chấp, không bị hạn chế quyền chuyển dịch theo quy định của pháp luật.

+ Hoàn toàn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên A

+ Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên A chưa ký bất kỳ hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, ủy quyền, cho thuê, cho mượn, góp vốn hay bất kỳ một giao dịch dân sự nào khác.

+ Sau khi ký hợp đồng, bên A không được thực hiện bất kỳ một giao dịch dân sự nào N: Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, ủy quyền, cho thuê, cho mượn, góp vốn hay bất kỳ một giao dịch nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất chuyển nhượng với bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không phải là bên B và đảm bảo cho bên B được toàn quyền sử dụng thửa đất.

- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các điều đã thỏa thuận trong hợp đồng.

- Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

b. Bên B cam đoan

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng là hoàn toàn đúng sự thật

- Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về nhà/đất.

- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng.

c. Cả hai bên đều đã được nghe Công chứng viên giải thích các quy định của pháp luật về quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý khi giao kết Hợp đồng, trách nhiệm của mình khi lập và ký Hợp đồng.

d. Hai bên công nhận đã hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung trong Hợp đồng, không có điều gì vướng mắc và tự nguyện ký tên/ điểm chỉ ngón trỏ phải vào Hợp đồng để làm bằng chứng trước sự có mặt của Công chứng viên.

N vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6617/2011/HĐCN ngày 08/8/2011 của Văn phòng công chứng Trung Tâm được thực hiện có đầy đủ các tài liệu theo quy định và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

3.2. Người đại diện theo ủy quyền của Hợp tác xã sản xuất và tiêu thụ rau an toàn Bắc Hồng trình bày:

Năm 2011 Hợp tác xã sản xuất và tiêu thụ rau an toàn Bắc Hồng có thuê nhà xưởng của Ông H2, khi thuê trên đất có nhà xưởng N hiện nay. Do vậy anh xác định toàn bộ đất nhà xưởng là của Ông H2, anh chỉ có dụng cụ bên trong nhà xưởng (máy lạnh, bàn ghế và thiết bị văn phòng)

Do vậy anh không có liên quan gì đến tranh chấp giữa Ông H2 và Ông T nên anh không có đề nghị, yêu cầu gì.

3.3. Bà Hoàng Thị Thu H3 trình bày:

Năm 2011 thời điểm này chị và anh T còn là vợ chồng nên ngày 08/8/2011 chị có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Trung Tâm cho Ông Phan Văn H2 đối với thửa đất số x tờ bản đồ số x tại địa chỉ thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội diện tích 969m² còn giá cả và nhận tiền chị không được biết, việc giao dịch nhận tiền do anh T và anh Hùng thực hiện, chị không nhận tiền.

Ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

3.4. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Agribank – chi nhánh Đông Anh trình bày:

Ngày 15/06/2020, Agribank Chi nhánh Đông Anh và vợ chồng Ông Phan Văn H2, bà Nguyễn Thị Thanh H4 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác **số x74/TC/2020** tại Văn phòng Công chứng Đông Anh. Theo đó, Ông Phan Văn H2, bà Nguyễn Thị Thanh H4 đã thế chấp tài sản của mình để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của Công ty CP kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số x02103491, trụ sở tại: Lô CN 4, Khu Công nghiệp Nguyên Khê, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, TP Hà Nội) tại Agribank Chi nhánh Đông Anh. Tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của Công ty CP kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 969 m² tại địa chỉ thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BG500232** do UNND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2011 mang tên Ông Phan Văn H2.

Ngày 16/06/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Đông Anh chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Hiện, khách hàng là Công ty CP kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc vẫn đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-20210 ngày 16/06/2021. Vì vậy, giữa các bên vẫn thực hiện đúng theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm, ký kết hợp đồng tín dụng giữa các bên và việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ tuân thủ đúng quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên.

Do đó, ngân hàng đề nghị vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng với khách hàng là Công ty CP kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc và không còn yêu cầu gì khác.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh H4 do người đại diện theo ủy quyền trình bày thống nhất với lời khai và đề nghị của Ông Phan Văn H2.

Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2022/DS - ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã xử và quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đức T về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6617/2011/HĐCN, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 23/8/2022 Ông Nguyễn Đức T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm chỉ xem xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng về mặt hình thức mà không xem xét nội dung của hợp đồng là trái pháp luật; giao dịch chuyển nhượng là giả tạo không nhằm chuyển dịch quyền sở hữu tài sản mà chỉ là biện pháp bảo đảm cho quan hệ vay tiền. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ là giá tượng trưng không phản ánh đúng giá trị thật của thửa đất và nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Do đó Ông T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không xuất trình tài liệu chứng cứ khác, không thỏa thuận giải quyết vụ án. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án dân sự sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ông Nguyễn Đức T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí do đó kháng cáo của Ông T hợp lệ về hình thức.

[2]. Về Nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 6617/2011/HĐCN, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng), Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo quy định tại Điều 401, Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, theo đó Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật; tại thời điểm ký kết bên chuyển nhượng (bên A) là Ông Nguyễn Đức T với Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là Ông Phan Văn H2 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự;

- Về nội dung: Ngày 08/8/2011 bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Đức T, Bà Hoàng Thị Thu H3 cùng bên nhận chuyển nhượng là Ông Phan Văn H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6617/2011/HĐCN, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, để chuyển nhượng thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 969m² tại địa chỉ Thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận:

“Điều 2: Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán

1. Giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên do hai bên tự thỏa thuận là 500.000.000 VNĐ (năm trăm triệu đồng) trả bằng tiền Việt Nam hiện hành.

2. Bên B đã thanh toán hết một lần toàn bộ số tiền nêu trên cho Bên A trước khi hai bên ký kết bản Hợp đồng này, việc thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và hoàn toàn tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 3: Giao nhận các giấy tờ về đất và giao nhận đất

1. Bên A đã chuyển giao cho Bên B toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất và đã giao toàn bộ thửa đất nêu trên trước khi hai bên ký kết bản Hợp đồng này.

2. Việc giao nhận các giấy tờ về quyền sử dụng đất và giao nhận đất do hai bên tự thực hiện và hoàn toàn tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

Xét việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ lời khai của các bên đương sự, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng, trên thực tế các bên thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng đối với thửa đất đang tranh chấp là 6.500.000.000 đồng, trước thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Ông Phan Văn H2 đã trả cho Ông T số tiền 6.500.000.000 đồng tại Agribank chi nhánh Đông Anh để giải chấp thửa đất nêu trên, sau đó các bên cùng ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng. N vậy có căn cứ để xác định

Ông H2 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, phù hợp với nội dung tại Khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết.

- Về việc chuyển giao tài sản: Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là Ông Phan Văn H2 đã thực hiện xong thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG500232 ngày 23/8/2011 đối với thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 969m², thôn Quan Âm, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; đồng thời Ông H2 đã quản lý sử dụng, xây dựng nhà xưởng và cho thuê để sản xuất kinh doanh. Ngày 15/6/2011 Ông H2 và vợ là bà H4 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Agribank chi nhánh Đông Anh để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP kinh doanh và xuất nhập khẩu khí gas hóa lỏng Vạn Lộc (do Ông H2 là giám đốc). N vậy, mặc dù các bên không có văn bản bàn giao Nng trên thực tế Ông H2 đã quản lý sử dụng thửa đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó hoàn toàn có căn cứ để xác định Ông Phan Văn H2 là chủ sử dụng của thửa đất đang tranh chấp.

Ông T khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng số quyền sử dụng đất số Công chứng 6617/2011/HĐCN, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 với lý do giao dịch chuyển nhượng là giả tạo không nhằm chuyển dịch quyền sở hữu tài sản mà chỉ là biện pháp bảo đảm cho quan hệ vay tiền, tuy nhiên Ông T không có tài liệu chứng gì chứng minh cho yêu cầu này; Việc Hợp đồng chuyển nhượng không ghi đúng với giá tiền chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận không phải là căn cứ để tuyên Hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, Ông T còn cho rằng thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất có giá khoảng 12 tỷ đồng. Tại Biên bản xác minh ngày 08/3/2022, ông Nguyễn Văn Châu, trưởng thôn Quan Âm cung cấp vào thời điểm năm 2011-2012, tại khu vực có đất chuyển nhượng, giá đất khoảng 5.000.000 đồng/m² - 6.000.000 đồng/m² (giá giao dịch thực tế). N vậy giá chuyển nhượng giữa Ông H2 và Ông T còn cao hơn giá giao dịch thực tế tại thời điểm chuyển nhượng theo cung cấp của trưởng thôn Quan Âm. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông T là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Đức T. Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là đúng pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm. Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (*được đối trừ với tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 147, 148, 227; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 122, Điều 124, Điều 689, Điều 690, Điều 697, Điều 698 và Điều 701 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015
- Điều 127 Luật đất đai năm 2003
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, ... án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - Ông Nguyễn Đức T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 209/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đức T về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6617/2011/HĐCN, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Ông T đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0045346 ngày 01/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0046956 ngày 23/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi Cục THADS huyện Đông Anh;
- Lưu HSVÀ/VP

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

Mai Tiên Dũng

