

Bản án số: **271/2020/DSPT**

Ngày: 14, 15/7/2020

V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Vũ Toàn Giang

*Các Thẩm Phán:* Ông Đinh Như Lâm

Bà Nguyễn Thu Hồng

**- Thư ký ghi biên bản phiên toà:** Bà Hoàng Thị Thu Hiền –Thẩm tra viên chính Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:** Bà Ngô Phương Liên- Kiểm sát viên

Trong các ngày 14, 15 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2019/TLPT – DS ngày 04 tháng 4 năm 2019 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2019/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2019. Do bản án sơ thẩm số 15A/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Hà Nội bị kháng cáo; giữa:

**Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bắc, sinh năm 1953**

ĐKHKT: Tổ 22 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội.

Trú tại : Số 1 ngách 255/3 phố Thanh Am, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Ngọc Huyền, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 4A/481 Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội.

(Bà Bắc và bà Huyền có mặt)

**Bị đơn: Ông Trương Phi Cường, sinh năm 1984**

HKT và nơi cư trú cuối cùng: Số 65 ngõ 2 Khương Trung, phường Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội. (Ông Cường vắng mặt)

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

1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Trụ sở: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Giang Sơn– Trưởng phòng tín dụng Agribank Chi nhánh Tràng An (theo giấy ủy quyền số 273/QĐ- CNTrA ngày 06/7/2020).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Agribank:* Luật sư Hoàng Văn Hương, Kiều Văn Lương, Nguyễn Văn Túy – Văn phòng luật sư Hoàng Hưng – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt

2. Công ty cổ phần đầu tư dầu khí Hồng Phát

Trụ sở: Số 139, Nguyễn Thái Học, Phường Điện Biên, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Khiếu Ngọc Hoàng – Giám đốc công ty (Ông Hoàng có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ TDH

Trụ sở: Số 29, tổ 17, ngõ 155, phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trường Phi Cường – Giám đốc công ty (vắng mặt)

4. Văn phòng công chứng Tràng An

Trụ sở: Số 62, Phố Võ Thị Sáu, phường Thành Nhân, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Hùng – Trưởng Văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quỳnh Linh – Công chứng viên (Ông Linh có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Ông Lê Xuân Lộc, sinh năm 1953

6. Chị Lê Thị Thùy Linh, sinh năm 1980

7. Anh Lê Xuân Duy, sinh năm 1986

8. Chị Lê Thị Thùy Lân, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Tổ 22 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lộc, chị Linh, anh Duy, chị Lân: Bà Hoàng Ngọc Huyền . Địa chỉ: Số 4A/481 Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Có mặt

9. Anh Trần Hữu Huy, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. Cháu Trần Phương Anh, sinh năm 2012

11. Cháu Trần Minh Quân, sinh năm 2017

Đại diện theo pháp luật của cháu Phương Anh, cháu Minh Quân là chị Lê Thị Thùy Linh và anh Trần Thức Huy (bố mẹ đẻ của cháu Phương Anh)

12. Chị Nguyễn Thanh Bích, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ 22 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

13. Cháu Lê Xuân Tùng, sinh năm 2010

14. Cháu Lê Thanh Trúc, sinh năm 2015

Đại diện theo pháp luật của cháu Tùng và cháu Trúc là anh Lê Xuân Duy và chị Nguyễn Thanh Bích (bố mẹ đẻ của cháu Tùng và cháu Trúc)

15. Anh Nguyễn Hoàng Nam, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 22 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

16. Cháu Nguyễn Phương Nam, sinh năm 2010

17. Cháu Nguyễn Lê Phong, sinh năm 2008

Đại diện theo pháp luật của cháu Nam là anh Nguyễn Hoàng Nam và chị Lê Thị Thùy Liên (bố mẹ đẻ của cháu Nam)

**Người làm chứng:** Chị Nguyễn Thị Tạng, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 1, ngõ 92, Phố Đức Giang, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bắc và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Hoàng Ngọc Huyền trình bày:**

Do gia đình bà Bắc có nhu cầu cần vay tiền nên được sự giới thiệu của chị chị Nguyễn Thị Tạng, địa chỉ ngõ 30 tổ 22 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội, bà Bắc đã quen với anh Phương và chị Liên. Sau khi thỏa thuận thì anh Phương chị Liên đã đồng ý làm thủ tục vay ngân hàng hộ gia đình bà số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi suất 7%/1 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên thì hai bên thống nhất dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại tổ 22, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội mang tên vợ chồng bà Bắc để thế chấp. Ngày 26/2/2015, ông bà được hẹn sang phòng công chứng tại số 62, đường Võ Thị Sáu, Thanh Nhàn, Hai Bà Trưng, Hà Nội để ký giấy tờ vay vốn ngân hàng. Ông bà chưa bao giờ giao dịch hay thỏa thuận gì với anh Trương Phi Cường. Tại phòng công chứng, chỉ có chị Tạng, anh Phương chị Liên và một vài người nữa, ông bà không biết là ai. Tại bàn làm việc của công chứng viên, ông bà được đọc hợp đồng thế chấp trong đó ghi rõ ông bà đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 617846 để đảm bảo vay vốn ngân hàng, việc ký hợp đồng không mang tính chất chuyển nhượng thật trong thời gian vay vốn và hợp đồng còn hiệu lực.

Quá tin tưởng vào văn bản này nên sau đó công chứng viên đưa cho ông bà rất nhiều giấy tờ, ông bà không đọc lại và đều ký tên luôn. Cùng ngày ký hợp đồng đến buổi chiều tối chị Tạng hẹn tôi ra quán cà phê để nhận tiền của một chị tôi không biết tên. Khi nhận tiền cũng không có giấy tờ bên nhận gì. Hàng tháng thì anh

Phương và anh Cường lấy tiền lãi hàng tháng. Gia đình ông bà đóng lãi được đến tháng 9 năm 2016 thì yêu cầu được trả tiền nợ gốc. Đến lúc này thì anh Phương và anh Cường không sang nhà nữa. Sau đó phía ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam sang thông báo về việc vay nợ thì ông bà mới biết mình bị lừa. Ngay thời điểm đó bà đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng bà và anh Trương Phi Cường.

Vợ chồng bà hoàn toàn không hề biết anh Cường đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với tài sản của vợ chồng bà. Từ khi ký kết tại phòng công chứng, vợ chồng bà vẫn ở tại nhà đất đó và chưa hề có việc bàn giao nhà cho ai. Việc anh Cường thế chấp diện tích nhà đất tại tổ 22, Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Hồng Phát thì vợ chồng bà không hề biết. Ngân hàng cũng không hề đến xem xét thẩm định tài sản tại gia đình và không làm việc với ông bà nên gia đình ông bà hoàn toàn không hay biết gì về việc anh Cường đã thế chấp nhà đất của mình cho Ngân hàng. Chỉ đến khi ngân hàng thông báo thì bà mới biết khoản vay tại Ngân hàng là trên 3 tỷ đồng.

Nay phía ngân hàng yêu cầu ông bà phải trả lại số tiền 600.000.000đồng cho Ngân hàng. Nhưng thực tế vợ chồng ông bà không vay ngân hàng mà theo hợp đồng thế chấp giữa ông bà với anh Cường thì ông bà vay của công ty anh Cường. Đến nay ông bà không thể tìm kiếm và liên lạc được với anh Cường. Anh Cường đã bỏ trốn và cố tình trốn tránh trách nhiệm với ông bà. Để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông bà, bà Bắc đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông Lộc, bà Bắc với anh Cường tại Văn phòng công chứng Trảng An ngày 26/2/2015. Lý do bà yêu cầu hủy hợp đồng này là vì:

1/ Đây không phải là việc chuyển nhượng thực tế. Giữa bà Bắc, ông Lộc với anh Cường thực chất là quan hệ vay nợ chứ không phải là việc mua bán thực tế.

2/ Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, không có việc bàn giao nhà đất. Nhà đất gia đình bà Bắc vẫn quản lý sử dụng cho đến bây giờ. Anh Cường chưa bao giờ có việc quản lý nhà đất này.

3/ Giữa hai bên không có việc chuyển nhượng tiền cho nhau như theo hợp đồng.

4/ Giá trị thực tế của nhà đất lớn hơn rất nhiều giá trị hai bên chuyển nhượng theo hợp đồng. Trong đó giữa bà Bắc, ông Lộc không hề có quan hệ họ hàng hay bạn bè gì với anh Cường.

Ngoài yêu cầu hủy hợp đồng trên, bà không có yêu cầu gì khác. Bà đề nghị tòa án không giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng. Đối với việc bà Bắc, ông Lộc vay nợ anh Cường, bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

**Bị đơn là anh Trương Phi Cường** đã bị Tòa án nhân dân quận Long Biên tuyên bố vắng mặt khỏi nơi cư trú theo quyết định số 08/2017/QĐST – ST ngày 28/4/2017. Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng anh Cường vẫn vắng mặt không có lý do vì vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai của đương sự trên. Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn anh Trương Phi Cường mặc dù Tòa án tiến hành tổng đạt nhiều lần.

**Bà Hoàng Ngọc Huyền đại diện ủy quyền của ông Lê Xuân Lộc trình bày:** Ông Lộc nhất trí với quan điểm trình bày của phía nguyên đơn. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bắc. Ông Lộc không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng.

**Bà Hoàng Ngọc Huyền đại diện ủy quyền của anh Lê Xuân Duy, chị Lê Thị Thùy Linh, chị Lê Thị Thùy Lân trình bày:** Ngày 20/10/2010, ông Lê Xuân Lộc, bà Nguyễn Thị Bắc cùng các con là Lê Thị Thùy Lân, Lê Thị Thùy Linh, Lê Xuân Duy lập biên bản hợp để thống nhất cho, chia đất theo đó anh Lê Xuân Duy được sử dụng diện tích là 48,2m<sup>2</sup> đất ở, chị Lê Thị Thùy Lân được sử dụng 48,2m<sup>2</sup> đất ở, ông Lê Xuân Lộc, bà Nguyễn Thị Bắc, chị Lê Thị Thùy Linh được sử dụng diện tích 46,2m<sup>2</sup> đất còn lại. Sau khi được cho, chia sử dụng diện tích đất trên, chị Lê Thị Thùy Lân, anh Lê Xuân Duy đã đầu tư nhiều công sức, tiền bạc và thời gian để xây dựng nhà ở như hiện nay. Ngày 10/10/2008 và ngày 13/01/2011, Công an quận Long Biên đã xác định Lê Thị Thùy Lân và anh Lê Xuân Duy có hộ khẩu gia đình riêng, độc lập tại địa chỉ tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, TP Hà Nội. Ngày 26/12/2016, UBND quận Long Biên đã cấp giấy chứng nhận số nhà cụ thể: số số nhà 5 mang tên bà Nguyễn Thị Bắc, số nhà 3 mang tên anh Lê Xuân Duy, số nhà 1 mang tên chị Lê Thị Thùy Lân.

Như vậy từ năm 2010, tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số Xóm Lò, diện tích 142,7m<sup>2</sup> đã có 3 hộ gia đình sinh sống trên 3 ngôi nhà độc lập, riêng biệt. Việc ông Lộc và bà Bắc tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên và các công trình trên đất cho anh Trương Phi Cường, anh Duy, chị Lân, chị Linh hoàn toàn không biết. Nay hợp đồng này xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của các anh chị nên anh Duy, chị Lân, chị Linh đồng ý đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Xuân Lộc, bà Nguyễn Thị Bắc với anh Trương Phi Cường nêu trên. Ngoài ra các anh chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam do bà Lê Thị Bắc và ông Trần Văn Nam đại diện theo ủy quyền trình bày:** Thửa đất số 76, diện tích 142,7m<sup>2</sup> và nhà bê tông 02 tầng diện tích xây dựng là 47m<sup>2</sup> gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm Lò, Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội là tài sản Agribank Chi nhánh

Tràng An nhận thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần đầu tư dầu khí Hồng Phát. Ngày 20/4/2015, ông Trương Phi Cường đã thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng. Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng đã thẩm định và xác nhận nhà đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Trương Phi Cường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 617846 do UBND quận Long Biên cấp. Việc nhận thế chấp là đúng chủ thể, đúng đối tượng, đúng hình thức và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 21/4/2015. Nội dung hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp lập ngày 26/8/2015 thể hiện ông Trương Phi Cường tự nguyện đem nhà đất của mình đảm bảo cho khoản vay của Công ty Hồng Phát tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa Công ty Hồng Phát và Ngân hàng phát sinh trước, trong và sau khi ký hợp đồng thế chấp, trong đó số tiền gốc là 3.742.552.500 đồng. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bắc. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần đầu tư dầu khí Hồng phát trình bày:** Công ty Hồng Phát có vay của Ngân hàng Agribank chi nhánh Tràng An số tiền gốc là 3.742.552.500 đồng bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76, diện tích 142,7m<sup>2</sup> địa chỉ Xóm Lò, Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội của anh Trương Phi Cường.

Năm 2015, anh Cường đã nhờ công ty Hồng Phát đứng tên vay Ngân hàng. Anh Cường đã dùng 03 tài sản của mình để thế chấp cho các khoản vay này. Trong đó tài sản đảm bảo tại tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay 3.742.552.500 đồng. Toàn bộ số tiền trên, công ty không sử dụng và cũng không được hưởng thù lao gì. Về tiền lãi của Ngân hàng, anh Cường chuyển tiền đến Công ty để công ty trả tiền cho Ngân hàng. Đến nay anh Cường không chuyển tiền nữa nên công ty cũng không trả lãi ngân hàng đối với các khoản vay này. Về nguồn gốc tài sản của anh Cường, Công ty không nắm được. Nay bà Nguyễn Thị Bắc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bắc, ông Lộc với anh Cường, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với khoản tiền nợ Ngân hàng, đề nghị được giải quyết thành vụ án khác. Phía Công ty không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Tràng An trình bày:** Tại công văn số 30/VPCC ngày 08/4/2017: Tại thời điểm công chứng các bên giao kết đều có mặt tại văn phòng công chứng, có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận, đối tượng của việc chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là rõ ràng. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đã được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm

chứng nhận. Nay các bên xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Thức Huy, chị Nguyễn Thanh Bích, anh Nguyễn Hoàng Nam nhất trí với lời trình bày của bà Bắc, ông Lộc, chị Lân, chị Linh và anh Duy. Các anh chị đều không có yêu cầu và ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Người làm chứng chị Nguyễn Thị Tạng trình bày:** Chị và bà Bắc quen nhau tại Công ty Thiên Ngọc Minh Uy cơ sở Cầu Đuống. Chị biết bà Bắc có nhu cầu vay tiền để kinh doanh. Do có người giới thiệu anh Phương và chị Liên là nhân viên ngân hàng nên chị giới thiệu anh Phương chị Liên với chị Bắc. Chị không biết anh Phương và chị Liên ở đâu và họ tên là gì, chị chỉ biết số điện thoại. Sau đó anh Phương chị Liên liên hệ thỏa thuận với chị Bắc như thế nào chị không biết. Hôm ký kết tại phòng công chứng, chị cũng đi cùng. Chị chỉ nhìn thấy bà Bắc và ông Lộc ký giấy tại phòng công chứng, còn ký với ai chị không biết. Chị không được hưởng hoa hồng hay lợi ích gì từ việc giới thiệu này. Chị không hề biết anh Trương Phi Cường là ai.

***Tại bản án sơ thẩm số 15A/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, đã xét xử:***

1/ Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Bắc cùng chồng là ông Lê Xuân Lộc đối với ông Trương Phi Cường

2/ Tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc, ông Lê Xuân Lộc và ông Trương Phi Cường là giao dịch dân sự vô hiệu.

3/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0547.2015/HĐCN ngày 26/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng Tràng An, quận Hai Bà Trưng giữa bà Nguyễn Thị Bắc, ông Lê Xuân Lộc và ông Trương Phi Cường .

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm . Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện theo ủy quyền và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam giữ nguyên kháng cáo, trình bày quan điểm, luận cứ và đề nghị HĐXX hủy bản án dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bà Hoàng Ngọc Huyền là đại diện ủy quyền của anh Duy, chị Lân, chị Linh giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa.

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

Về tố tụng: Người kháng cáo nộp đơn và tạm ứng án phí trong hạn luật định là hợp lệ. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng dân sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hủy bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[ 1 ] **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ.

Đối với bị đơn là ông Trương Phi Cường đã được Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Cường vẫn vắng mặt không có lý do. Đại diện ủy quyền của văn phòng công chứng Tràng An là anh Nguyễn Quỳnh Linh, chị Nguyễn Thanh Bích, anh Nguyễn Hoàng Nam, anh Trần Hữu Huy, anh Khiếu Ngọc Hoàng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định tại điều 227, điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[ 2 ] **Về nội dung:** Xét kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

[ 2.1 ] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã thông báo thụ lý vụ án, đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật. Về phía Ngân hàng đã ủy quyền cho bà Lê Thị Bắc, ông Tống Giang Sơn tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ quy định của Điều 70, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự và quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng trong việc thu hồi nợ của công ty Hồng Phát, thu hồi tài sản của ông Trương Phi Cường thì Ngân hàng có quyền yêu cầu độc lập trong vụ án này hoặc có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Nhưng Ngân hàng chỉ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nguyên đơn và các đương sự khác không yêu cầu giải quyết hậu quả nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là đúng.

[ 2.2 ] Xét về hình thức và quá trình ký kết hợp đồng:



Ngày 26/2/2015, tại địa chỉ số 62 Võ Thị Sáu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Bà Nguyễn Thị Bắc cùng chồng là ông Lê Xuân Lộc với ông Trương Phi Cường ký 02 bản hợp đồng.

- Hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tài sản góp vốn có nội dung bà Bắc, ông Lộc thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 142,7 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 617846 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên cấp ngày 10/9/2019 cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ TDH do ông Trương Phi Cường là Giám đốc để góp vốn làm ăn và đồng ý là tài sản đảm bảo vay vốn ngân hàng. Các đương sự thừa nhận, Hợp đồng nêu trên có mục đích dùng để vay vốn cho Công ty không mang tính chuyển nhượng thật trong thời gian vay vốn và hợp đồng còn hiệu lực. Bà Bắc xin vay lại là 600 triệu đồng, thời hạn 26/02/2015 đến 26/02/2018. Sau khi ký hợp đồng này xong hai bên mới lập Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng.

- Với mục đích nêu trên, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số: Xóm Lò, diện tích 142,7 m<sup>2</sup>. Nhà bê tông 02 tầng, diện tích xây dựng 47 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất. Địa chỉ: Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có số công chứng số 0547.2015/HĐCN ngày 26/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng Tràng An, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bắc cùng chồng là ông Lê Xuân Lộc với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phi Cường.

Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 0547.2015 ngày 26/02/2015 theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 và điều 127 Luật đất đai năm 2003.

[ 2.3 ] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số công chứng 0547.2015 ngày 26/02/2015 có nội dung thể hiện đầy đủ tên, địa chỉ các bên, đối tượng chuyển nhượng, vị trí, địa chỉ, giá chuyển nhượng, phương thức, thời hạn thanh toán...theo quy định của Khoản 1 đến Khoản 9 Điều 698 BLDS năm 2005. Nhưng:

- Tại điều 2 của Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Tuy nhiên, theo công văn số 174/UBND – ĐC của UBND phường Thượng Thanh, quận Long Biên, TP Hà Nội ngày 19/4/2017 cung cấp thửa đất số 76, tờ bản đồ Xóm Lò tại địa chỉ Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội thuộc vị trí 2 phố Thanh Am, giá theo đơn giá Nhà nước năm 2005 là 9.072.000 đồng. Tại biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 17/4/2015 của ngân hàng Agribank xác nhận giá trị quyền sử dụng đất là 4.440.000.000 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất là 550.070.000 đồng, tổng cộng là 4.990.070.000 đồng. Ông Lộc, bà Bắc không có quan hệ họ hàng thân thích với

anh Cường. Như vậy, giá trị thực tế của nhà đất tại thời điểm xác lập hợp đồng so với giá chuyển nhượng trong hợp đồng là giá không có thật, giả tạo.

Mặt khác tại Hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tài sản góp vốn đã ký kết giữa ông Lê Xuân Lộc và bà Nguyễn Thị Bắc với Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ TDH do ông Trương Phi Cường làm giám đốc thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng này dùng để vay vốn cho Công ty, không mang tính chất chuyển nhượng thật trong thời gian vay vốn và hợp đồng còn hiệu lực. Sau khi cam kết làm mọi thủ tục liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty sẽ giao tiền cho bên bà Bắc ông Lộc với số tiền là 600.000.000đ, lãi suất theo quy định của ngân hàng là 7%/ năm. Ông Lộc và bà Bắc khẳng định ngoài khoản nợ trên, ông bà không có khoản nợ nào khác hay có bất kỳ giao dịch nào với anh Trương Phi Cường. Ngày 24/7/2015 ông Lộc đã nộp tiền vào tài khoản của anh Trương Phi Cường tại ngân hàng Techcombank với nội dung nộp tiền trả lãi 3 tháng 6,7,8 TDH ISC, JSC số tiền nộp 10.500.000 đồng. Ngày 17/6/2016, anh Cường xác nhận đã nhận đủ tiền lãi của bà Nguyễn Thị Bắc.

Kết luận giám định của phòng giám định KTHS ngày 19/01/2018 kết luận chữ ký chữ viết ghi họ tên “Trương Phi Cường” dưới mục “Bên A” của Hợp đồng thế chấp (v/v thế chấp GCNQSDĐ làm tài sản góp vốn) đề ngày 26/2/2015 và chữ ký chữ viết ghi họ tên Trương Phi Cường tại trang 2 của Giấy nộp tiền kiêm bảng kê ngày 24/7/2015 của Techcombank so với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của ông Trương Phi Cường là do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, lời khai của nguyên đơn, các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hợp đồng là không có thực mà chỉ là giả lập tại văn phòng công chứng Trảng An để nhằm mục đích hoàn tất thủ tục vay vốn tại Ngân hàng là có cơ sở.

[ 2.4 ] Xét về việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số công chứng 0547.2015 ngày 26/02/2015 thì kể từ ngày 26/2/2015, sau khi các bên ký kết hợp đồng, không có văn bản giao nhận tiền chuyển nhượng, không có văn bản bàn giao tài sản chuyển nhượng theo Điều 428 đến Điều 455, Điều 697, Điều 702 BLDS 2005. Thực tế toàn bộ nhà đất vẫn do bà Bắc, ông Lộc cùng các con ông bà quản lý sử dụng. Giữa anh Cường, bà Bắc, ông Lộc chưa có sự bàn giao nhà cho nhau và cho đến nay không có bất kỳ văn bản thuê hoặc mượn nhà đất. Như vậy việc bà Bắc, ông Lộc ký hợp đồng chuyển nhượng số công chứng số 0547.2015/HĐCN ngày 26/02/2015 không nhằm hướng tới việc thực hiện hợp đồng như những trường hợp mua bán chuyển nhượng nhà đất bình thường khác.

Từ những nhận định nêu trên có đủ cơ sở xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số công chứng 0547.2015 ngày 26/02/2015 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm lừa dối cơ quan chức năng để làm thủ

tục vay vốn ngân hàng là vi phạm điều 129 BLDS năm 2005. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu theo quy định của Điều 127 BLDS năm 2005. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[ 2.5 ] Việc xử lý về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 BLDS 2005 thì cần khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, giao dịch giả tạo nhưng chưa xảy ra hậu quả về vật chất. Về việc vay tiền giữa Bắc với công ty TDH, Cường và Ngân hàng cho công ty TDH vay tiền, thế chấp tài sản nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập nên nếu có sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bắc, ông Lộc với anh Cường đã được công chứng nên có giá trị pháp lý. Trình tự thủ tục cấp tín dụng của Ngân hàng là đúng. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên đã được lập tại Văn phòng công chứng Trảng An, nhưng giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên chỉ là giả tạo, không phát sinh trên thực tế như đã nhận định nêu trên nên vẫn vô hiệu theo quy định của Điều 129 BLDS năm 2005.

Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

[ 3 ] Quan điểm của đại diện Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

**Về án phí:** Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 136, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**Xử:** Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15A/2018/DSST ngày 20/11/2018 ngày của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Hà Nội và Quyết định như sau:

[ 1 ] Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Bắc cùng chồng là ông Lê Xuân Lộc đối với ông Trương Phi Cường

[ 2 ] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số: Xóm Lò, diện tích 142,7 m<sup>2</sup>. Nhà bê tông 02 tầng, diện tích xây dựng 47 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất. Địa chỉ: Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, số công chứng 0547.2015/HĐCN ngày 26/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng Trảng An giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bắc cùng chồng là ông Lê Xuân Lộc với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phi Cường vô hiệu.

[ 3 ] Về án phí DSST: Anh Trương Phi Cường phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Bắc được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai số 8918 ngày 04/10/2016 tại Chi cục thi hành án quận Long Biên.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0000941 ngày 05/12/2018 tại chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Trường hợp bản án, quyết định 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận**

- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Toà án quận Long Biên
- Chi cục THADS quận Long Biên
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP





## **TRAO ĐỔI ÁN DÂN SỰ PHÚC THẨM**

Vụ án: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

Thụ lý số: 131 /2019/TLPT – DS ngày 04 tháng 4 năm 2019

**Nguyên đơn: Nguyễn Thị Bắc, sinh năm 1953**

Địa chỉ: Tổ 22 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội.

**Bị đơn: Ông Trương Phi Cường, sinh năm 1984**

HKTT và nơi cư trú cuối cùng: Số 65 ngõ 2 Khương Trung, phường Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội.

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

1/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Trụ sở: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bắc, Ông Trần Văn Nam .

2/ Công ty cổ phần đầu tư dầu khí Hồng Phát

Trụ sở: Số 139, Nguyễn Thái Học, Phường Điện Biên, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Đại diện : Ông Khiếu Ngọc Hoàng – Giám đốc công ty

3/ Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ TDH

Trụ sở: Số 29, tổ 17, ngõ 155, phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, TP Hà Nội. Đại diện : Ông Trương Phi Cường – Giám đốc công ty .

4/ Văn phòng công chứng Trảng An

Trụ sở: Số 62, Phố Võ Thị Sáu, phường Thành Nhân, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Đại diện: Ông Nguyễn Thanh Hùng – Trưởng Văn phòng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quỳnh Linh – Công chứng viên

5/ Ông Lê Xuân Lộc, sinh năm 1953

6/ Chị Lê Thị Thùy Linh, sinh năm 1980

7/ Anh Lê Xuân Duy, sinh năm 1986

8/ Chị Lê Thị Thùy Lân, sinh năm 1980

9/ Anh Trần Hữu Huy, sinh năm 1976

10/ Cháu Trần Phương Anh, sinh năm 2012

11/ Cháu Trần Minh Quân, sinh năm 2017

12/ Chị Nguyễn Thanh Bích, sinh năm 1985

13/ Cháu Lê Xuân Tùng, sinh năm 2010

14/ Cháu Lê Thanh Trúc, sinh năm 2015

15/ Anh Nguyễn Hoàng Nam, sinh năm 1980

16/ Cháu Nguyễn Phương Nam, sinh năm 2010

17/ Cháu Nguyễn Lê Phong, sinh năm 2008

**Người làm chứng:** Chị Nguyễn Thị Tạng, sinh năm 1974; Địa chỉ ngõ 30 tổ 22 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội,

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn** bà Nguyễn Thị Bắc có đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2016 trình bày: Do gia đình bà Bắc có nhu cầu cần vay tiền nên qua sự giới thiệu của chị Nguyễn Thị Tạng, bà Bắc đã quen và thỏa thuận với anh Phương và chị Liên đồng ý làm thủ tục vay ngân hàng hộ gia đình bà số tiền là 600.000.000đ, lãi suất 7%/1 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên thì hai bên thống nhất dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại tổ 22, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội mang tên vợ chồng bà Bắc để thế chấp.

Ngày 26/2/2015, ông bà được hẹn sang phòng công chứng tại số 62, đường Võ Thị Sáu, Thanh Nhàn, Hai Bà Trưng, Hà Nội để ký giấy tờ vay vốn ngân hàng. Ông bà chưa bao giờ giao dịch hay thỏa thuận gì với anh Trương Phi Cường. Tại phòng công chứng, chỉ có chị Tạng, anh Phương, chị Liên và một vài người nữa, ông bà không biết là ai. Tại bàn làm việc của công chứng viên, ông bà được đọc hợp đồng thế chấp trong đó ghi rõ ông bà đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 617846 để đảm bảo vay vốn ngân hàng, việc ký hợp đồng không mang tính chất chuyển nhượng thật trong thời gian vay vốn và hợp đồng còn hiệu lực. Quá tin tưởng vào văn bản này nên sau đó công chứng viên đưa cho ông bà rất nhiều giấy tờ, ông bà không đọc lại và đều ký tên luôn. Cùng ngày ký hợp đồng đến buổi chiều tối chị Tạng hẹn tôi ra quán cà phê để nhận tiền của một chị tôi không biết tên. Khi nhận tiền cũng không có giấy tờ bên nhận gì. Hàng tháng thì anh Phương và anh Cường lấy tiền lãi hàng tháng. Gia đình ông bà đóng lãi được đến tháng 9 năm 2016 thì yêu cầu được trả tiền nợ gốc. Đến lúc này thì anh Phương và anh Cường không sang nhà nữa. Sau đó phía ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam sang thông báo về việc vay nợ thì ông bà mới biết mình bị lừa. Ngay thời điểm đó bà đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng bà và anh Trương Phi Cường.

Vợ chồng bà hoàn toàn không hề biết anh Cường đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với tài sản của vợ chồng bà. Từ khi ký kết tại phòng công chứng, vợ chồng bà vẫn ở tại nhà đất đó và chưa hề có việc bàn giao nhà cho ai. Việc anh Cường thế chấp diện tích nhà đất tại tổ 22, Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Hồng Phát thì vợ chồng bà không hề biết. Ngân hàng cũng không hề đến xem xét thẩm định tài sản tại gia đình và không làm việc với ông bà nên gia đình ông bà hoàn toàn không hay biết gì về việc anh Cường đã thế chấp nhà đất của mình cho Ngân hàng. Chỉ đến khi ngân hàng thông báo thì bà mới biết khoản vay tại Ngân hàng là trên 3 tỷ đồng. Nay phía ngân hàng yêu cầu ông bà phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho Ngân hàng.



Nhưng thực tế vợ chồng ông bà không vay ngân hàng mà theo hợp đồng thế chấp giữa ông bà với anh Cường thì ông bà vay của công ty anh Cường. Đến nay ông bà không thể tìm kiếm và liên lạc được với anh Cường do anh Cường cố tình trốn tránh trách nhiệm với ông bà. Bà Bắc đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông Lộc, bà Bắc với anh Cường tại Văn phòng công chứng Trảng An ngày 26/2/2015. Lý do bà yêu cầu hủy hợp đồng này là vì:

Giữa bà Bắc, ông Lộc với anh Cường không hề có quan hệ họ hàng hay bạn bè gì với anh Cường. Thực chất là quan hệ vay nợ chứ không có việc chuyển nhượng, chuyển tiền tiền cho nhau như theo hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, không có việc bàn giao nhà đất mà gia đình bà Bắc vẫn quản lý sử dụng cho đến bây giờ. Anh Cường chưa bao giờ có việc quản lý nhà đất này. Giá trị thực tế của nhà đất lớn hơn rất nhiều giá trị hai bên chuyển nhượng theo hợp đồng.

Nguyên đơn bà Bắc không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng. Còn việc bà Bắc, ông Lộc vay nợ anh Cường, bà cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

**Bị đơn** anh Trương Phi Cường đã bị Tòa án nhân dân quận Long Biên tuyên bố vắng mặt khỏi nơi cư trú theo quyết định số 08/2017/QĐST – ST ngày 28/4/2017. Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Cường vẫn vắng mặt không có lý do vì vậy không thể lấy lời khai.

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:**

Ngày 22/4/2015 sản Agribank Chi nhánh Trảng An ký hợp đồng cấp tín dụng hạn mức Công ty Cổ phần đầu tư dầu khí Hồng Phát vay 25 tỷ đồng theo hạn mức, hiện số tiền gốc công ty còn nợ là 3.742.552.500 đồng. Ngày 20/4/2015, ông Trương Phi Cường đã thế chấp thửa đất số 76, diện tích 142,7m<sup>2</sup> và nhà bê tông 02 tầng diện tích xây dựng là 47m<sup>2</sup> gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm Lò, Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần đầu tư dầu khí Hồng Phát.

Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng đã thẩm định và xác nhận nhà đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Trương Phi Cường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 617846 do UBND quận Long Biên cấp. Việc nhận thế chấp là đúng chủ thể, đúng đối tượng, đúng hình thức và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 21/4/2015. Nội dung hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp lập ngày 26/8/2015 thể hiện ông Trương Phi Cường tự nguyện đem nhà đất của mình đảm bảo cho khoản vay của Công ty Hồng Phát tại hợp đồng cấp tín dụng và phụ lục được ký giữa Công ty Hồng Phát và Ngân hàng phát sinh trước, trong và sau khi ký hợp đồng thế chấp, trong đó số tiền gốc là 3.742.552.500 đồng. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần đầu tư dầu khí Hồng Phát** trình bày:

Năm 2015, anh Trương Phi Cường đã nhờ công ty Hồng Phát đứng tên vay Ngân hàng Agribank chi nhánh Trảng An số tiền 3.742.552.500 đồng. Anh Cường đã dùng 03 tài sản của mình để thế chấp cho các khoản vay này. Trong đó tài sản đảm bảo thửa đất số 76, diện tích 142,7m<sup>2</sup> địa chỉ Xóm Lò, tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay 3.742.552.500 đồng. Toàn bộ số tiền trên, công ty không sử dụng và cũng không được hưởng thù lao gì. Về tiền lãi của Ngân hàng, anh Cường chuyển tiền đến Công ty để công ty trả tiền cho Ngân hàng. Đến nay anh Cường không chuyển tiền nữa nên công ty cũng không trả lãi ngân hàng đối với các khoản vay này. Về nguồn gốc tài sản của anh Cường, Công ty không nắm được. Nay bà Nguyễn Thị Bắc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bắc, ông Lộc với anh Cường, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với khoản tiền nợ Ngân hàng, đề nghị được giải quyết thành vụ án khác. Phía Công ty không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trảng An** trình bày tại công văn số 30/VPCC ngày 08/4/2017: Tại thời điểm công chứng các bên giao kết đều có mặt tại văn phòng công chứng, có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận, đối tượng của việc chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là rõ ràng. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đã được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Anh Trần Thức Huy, chị Nguyễn Thanh Bích, anh Nguyễn Hoàng Nam không có yêu cầu và ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Bản án sơ thẩm đã xét xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Bắc cùng chồng là ông Lê Xuân Lộc đối với ông Trương Phi Cường

2/ Tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc, ông Lê Xuân Lộc và ông Trương Phi Cường là giao dịch dân sự vô hiệu.

3/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0547.2015/HĐCN ngày 26/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng Trảng An, quận Hai Bà Trưng giữa bà Nguyễn Thị Bắc, ông Lê Xuân Lộc và ông Trương Phi Cường .

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

### **Đề xuất:**

1/ Nguyên đơn bà Bắc khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông Lộc, bà Bắc với anh Cường tại Văn phòng công chứng Tràng An ngày 26/2/2015.

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt, Người liên quan khác không kháng cáo .

2/ NLQ: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

#### **Xét kháng cáo:**

- Về hình thức, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số: Xóm Lò, diện tích 142,7 m<sup>2</sup>. Nhà bê tông 02 tầng, diện tích xây dựng 47 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất. Địa chỉ: Tổ 22, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có số công chứng 0547.2015/HĐCN ngày 26/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng Tràng An giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bắc cùng chồng là ông Lê Xuân Lộc với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phi Cường là đúng quy định tại điều 401, khoản 1 đến khoản 9 của điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 và điều 127 Luật đất đai năm 2003.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã ghi đầy đủ tên, địa chỉ các bên, đối tượng chuyển nhượng, vị trí, địa chỉ, giá chuyển nhượng, phương thức, thời hạn thanh toán. Nhưng Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng đã ghi giá là 600.000.000 đồng. Công văn số 174 của UBND phường Thượng Thanh, quận Long Biêngày 19/4/2017 cung cấp thửa đất nêu trên thuộc vị trí 2 phố Thanh Am, giá theo đơn giá Nhà nước năm 2005 là 9.076.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tại biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 17/4/2015 của Ngân hàng xác nhận giá trị đất là 4.440.000.000 đồng, giá trị tài sản là 550.070.000 đồng, tổng cộng là **4.990.070.000 đồng**. Ông Lộc, bà Bắc không có quan hệ họ hàng thân thích với anh Cường nên giá chuyển nhượng trong hợp đồng chênh lệch quá lớn với giá trị thực tế của thửa đất là không hợp lý, chứng tỏ giá 600.000.000đ là giá không có thật.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 0547.2015/HĐCN ngày 26/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng Tràng An là không có thực nhằm mục đích hoàn tất thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Vì cùng ngày 26/02/2015 ông Lê Xuân Lộc và bà Nguyễn Thị Bắc ký Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên với Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ TDH do ông Trương Phi Cường làm giám đốc thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng này dùng để vay vốn cho Công ty, không mang tính chất chuyển nhượng thật trong thời gian vay vốn và hợp đồng còn hiệu lực. Sau khi cam kết làm mọi thủ tục liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty sẽ giao tiền cho bên bà bắc ông Lộc với số

tiền là 600.000.000đ, lãi suất theo quy định của ngân hàng là 7%/ năm. Ông Lộc và bà Bắc khẳng định ngoài khoản nợ trên, ông bà không có khoản nợ nào khác hay có bất kỳ giao dịch nào với anh Trương Phi Cường. Ngày 24/7/2015 ông Lộc đã nộp tiền vào tài khoản của anh Trương Phi Cường tại ngân hàng Techcombank với nội dung nộp tiền trả lãi 3 tháng 6,7,8 TDH ISC, JSC số tiền nộp 10.500.000 đồng. Ngày 17/6/2016, anh Cường xác nhận đã nhận đủ tiền lãi của bà Nguyễn Thị Bắc. Kết luận giám định của phòng giám định KTHS ngày 19/01/2018 kết luận chữ ký chữ viết ghi họ tên “Trương Phi Cường” dưới mục “Bên A” của Hợp đồng thế chấp (v/v thế chấp GCNQSDĐ làm tài sản góp vốn) đề ngày 26/2/2015 và chữ ký chữ viết ghi họ tên Trương Phi Cường tại trang 2 của Giấy nộp tiền kèm bảng kê ngày 24/7/2015 của Techcombank so với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của ông Trương Phi Cường là do cùng một người ký, viết ra.

- Kể từ ngày 26/2/2015, sau khi các bên ký kết hợp đồng, toàn bộ nhà đất vẫn do bà Bắc, ông Lộc và gia đình vẫn quản lý sử dụng đến nay. Chưa có sự bàn giao nhà cho nhau, cũng không có việc cho thuê, ở nhờ.

Như vậy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên do các đương sự lập là giả tạo và vô hiệu theo điều 129, điều 127 BLDS năm 2005.

Tòa án đã giải thích pháp luật nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng trên nên không xem xét.

**Đề xuất xét xử:** Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhận dân quận Long Biên, Hà Nội.

