

Bản án số: 232/2022/DS-PT

Ngày: 29-9-2022

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu; hủy nội dung đăng ký biến động Giấy CNQSD đất; tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu; hủy hợp đồng tín dụng; công nhận quyền sử dụng và sở hữu tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/TBTL-TA ngày 01 tháng 8 năm 2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu; hủy nội dung đăng ký biến động Giấy CNQSD đất; tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu; hủy hợp đồng tín dụng; công nhận quyền sử dụng và sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N, sinh năm 1984; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện ủy quyền: ông Vũ Thành T; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

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

1. Ông Vũ Thành T; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai

2. Ngân hàng A; địa chỉ: Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Minh H, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh Đông Gia Lai; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trịnh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trịnh Thị T trình bày:

Ngày 24/01/2019, Bà (Trịnh Thị T) thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng tài sản và được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh TP Plieku công nhận và chỉnh lý mục 4 đăng kí biến động đối với GCNQSD đất số 3801020387 sang tên Trịnh Thị T đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 12, diện tích 191,1m² tại số 63 L, Thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 08/10/2020, sau khi xây dựng nhà ở gắn liền với đất, bà đã đăng ký biến động và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp đổi GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 804635 là nhà cấp III, diện tích xây dựng 191,1 m², và 1.185,6m² sàn mang tên Trịnh Thị T (theo hiện trạng thì thửa đất và diện tích xây dựng lớn hơn trong GCN QSD đất).

Ngày 05/11/2020, giữa bà và bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N có thỏa thuận với nhau xác lập “Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùm quyền sử dụng đất” với nội dung hai bên sẽ giao kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” để làm thủ tục sang tên cho bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N để nhờ bà N đứng tên dùm nhà số 63 L, Thành phố P, tỉnh Gia Lai và vay dùm bà T vốn ngân hàng, mục đích vay là trả nợ lại cho bà N số tiền bà đã vay bà N trước đó để đáo hạn ngân hàng.

Trên cơ sở thỏa thuận nhờ đứng tên dùm quyền sử dụng đất như trên, cũng ngày 05/11/2020, bà và bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1592/07-VP/CC-SCC/HDGD và đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký công chứng.

Ngày 17/12/2020, bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P thực hiện thủ tục đăng ký biến động và chỉnh lý trang tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 12, diện tích 191,1m², căn nhà gắn liền với đất tại số 63 L, Thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 29/12/2020, giữa bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N và Ngân hàng A (A) ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 12, diện tích 191,1 m² và căn nhà gắn liền với đất tại số 63 L, thành phố P, tỉnh Gia Lai nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền vay ngân hàng là 11.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên ngày 30/12/2020. Tuy nhiên, trên thực tế bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N mới chỉ được ngân hàng giải ngân số tiền là 10.500.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện những nội dung theo Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùm quyền sử dụng đất của ngày 05/11/2020, giữa các bên phát sinh mâu thuẫn và không thống nhất được với nhau phương thức giải quyết vụ việc nên ngày 02/5/2021, bà đã khởi kiện vụ việc ra Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị giải quyết tranh chấp với các yêu cầu khởi kiện như sau:

Thứ nhất: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1592 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, công chứng ngày 05/11/2020 là vô hiệu;

Thứ hai là: Tuyên huỷ nội dung chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ký ngày 17/12/2020 tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số CU 80463 là đất và nhà cấp 3, diện tích xây dựng 191,1 m² và 1185,6m² sàn gắn liền với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 12, diện tích 191,1m² tọa lạc tại số 63 L, thành phố P, Gia Lai.

Đến ngày 17/5/2021 bà đã có đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung lần 1, yêu cầu Tòa án giải quyết thêm những nội dung sau:

Tuyên huỷ Hợp đồng thỏa thuận về việc đứng tên dùm Quyền sử dụng đất đề ngày 05/11/2020 giữa bà là người nhờ đứng tên và người đứng tên dùm (bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N);

Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp vay vốn số 007158, do Phòng công chứng số 1 kí ngày 30/12/2020 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N về việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSDĐ số CU 80463 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/10/2020 mang tên Trịnh Thị T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý tại mục IV của giấy chứng nhận sang tên cho bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N;

Tuyên hủy Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N do bà N dùng tài sản đứng tên dùm của bà T để thế chấp;

Ngày 13/4/2022 bà nộp “Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện” đối với nội yêu cầu: “Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc đứng tên dùm quyền sử dụng đất đề ngày 05/11/2020 giữa người nhờ đứng tên (bà T) và người đứng tên dùm (bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N)”

Cùng ngày 13/04/2022 bà cũng đã nộp đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện lần 2 bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Toà án công nhận thừa đất số 265, tờ bản đồ số 12, Diện tích: 191,1 m² tọa lạc tại số 63 L, thành phố P, Gia Lai và căn nhà cấp III, diện tích xây dựng 191,1 m², 1.185,6m² sàn gắn liền với thửa đất số 265, tờ bản đồ số: 12, diện tích 191,1m² tọa lạc tại số 63 L, thành phố P, Gia Lai là thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà (Trịnh Thị T);

Với nội dung thỏa thuận đứng tên dùm nhà, đất giữa bà và bà N ngày 05/11/2020 cùng với nhiều diễn biến xung quanh việc nhờ đứng tên dùm QSDĐ bà hoàn toàn có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa bà và bà N đã được công chứng ngày 05/11/2020 là giả tạo, không đúng với ý chí đích thực của các bên, không có việc giao tiền khi đã kí công chứng chuyển nhượng đồng thời cũng không có việc bàn giao tài sản là nhà 63 L giữa bà với bà N. Thậm chí bà không hiểu vì lý do gì bà N tha thiết đứng tên dùm cho bà tài sản đến mức trước khi đi công chứng chuyển nhượng đối với tài sản bà N đã tự tay viết Văn bản thỏa thuận về việc đi công chứng với nội dung *“Hôm nay ngày 05/11/2020 tôi Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N có cam kết sau khi công chứng bà N có trách nhiệm ra lập vi bằng với bà T trong tôi nay là 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu). Nếu bà N không thực hiện thì sau khi công chứng sẽ phạm tội lừa đảo, chịu trách nhiệm hình sự. Tóm lại sau khi công chứng nhận chuyển nhượng với chị T xong tôi sẽ thực hiện các điều khoản trong Văn bản thỏa thuận về việc đứng tên dùm mà hai bên tôi và chị T đã kí ngày nay”*. Bên cạnh đó, trên cơ sở thực tế thì bà và gia đình là người đã và đang sử dụng ổn định đối với căn nhà nêu trên từ đầu năm 2020 tới nay, bà cũng đã chuyển khẩu về địa chỉ 63 L, thành phố P, Gia Lai từ ngày 14/08/2020.

Do đó, bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà về các nội dung như sau:

Công nhận thửa đất số 265, tờ bản đồ số 12, diện tích 191,1 m² tọa lạc tại số 63 L, thành phố P, Gia Lai và căn nhà cấp III, diện tích xây dựng 191,1m², 1185,6m² sàn gắn liền với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 12, diện tích 191,1 m² tọa lạc tại số 63 L, thành phố P, Gia Lai là thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Trịnh Thị T;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1592 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, công chứng ngày 05/11/2020 là vô hiệu.

Tuyên bố hủy nội dung đăng ký biến động nhà và đất số 63 L, thành phố P, Gia Lai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cập nhật ngày 17/12/2020 từ tên Trịnh Thị T chỉnh lý sang tên cho Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số CU 80463.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp nhà, đất số 63 L, thành phố P tỉnh Gia Lai xác lập giữa bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N với Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai ngày 30/12/2020 vô hiệu.

Tuyên hủy Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N do bà N dùng tài sản đứng tên dùm của bà T để thế chấp vay tiền.

Ngoài ra, bà T còn có ý kiến đề nghị xem xét cho bà được quyền ưu tiên mua lại tài sản nhà, đất đã nhờ bà N đứng tên dùm để vay vốn; và xem xét đối với số tiền bán tài sản (nhà, đất của bà nhờ bà N đứng tên dùm thế chấp) còn dư sau khi cân trừ khoản nợ gốc, lãi mà bà N vay tại Ngân hàng A Chi nhánh Đông Gia Lai.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N trình bày:

Khoảng năm 2012 bà với bà T mới bắt đầu quen biết nhau, bà có cho bà T mượn số tiền 12.500.000.000đ (theo giấy vay ngày 24/9/2020 số tiền 11.700.000.000đ và giấy vay ngày 30/9/2020 số tiền 800.000.000đ) và dẫn đến việc mua bán căn nhà tại 63 L là có thật.

Bà T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 63 L cho bà. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T huyện Đ chứng thực số 1592, ngày 05/11/2020. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), nhưng bà mua căn nhà này với giá thực tế là 15.548.000.000đ (Mười lăm tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu đồng);

Bà đã thanh toán cho bà T toàn bộ số tiền mua bán nhà đất bằng việc cân trừ 12.500.000.000đ tiền vay gốc và 1.048.000.000đ tiền lãi (tính từ ngày

24/9/2020 đến ngày 05/11/2020); tiền bà T yêu cầu bà đưa thêm tại Văn phòng thừa phát lại 2.000.000.000đ.

Ngoài ra, bà T còn nợ các khoản sau:

Ngày 17/12/2019 bà T vay 100.000.000đ; ngày 17/01/2020 tiếp tục vay thêm 50.000.000đ với lãi 6%/tháng.

Trước ngày 05/11/2020, (khoảng 3,4 tháng) bà T cầm cố cho bà chiếc xe 0 tô HUYNDAI Ascent biển kiểm soát 81A-123.59 để lấy số tiền 250.000.000đ. (Đến tối ngày 05/11/2020 bà T đến nhà nói với bà viết giấy vay và cho lấy lại chiếc xe đi cầm cố chỗ khác lấy tiền xử lý công việc nên bà đồng ý giao xe cho bà T, nhưng không ngờ bà T lấy xe này đem bán). Khoản vay này tính lãi 7.5%/tháng

Ngày 10/11/2020 bà T viết giấy vay số tiền 143.000.000đ, với lãi 6%/tháng. (số tiền này trước đó con trai của bà T có vay của bà khoảng 300.000.000đ đã trả dần còn lại)

Bà T còn nợ của bà 217.949.784đ tiền thuế thu nhập cá nhân Bà đã trả thay cho bà T từ việc chuyển nhượng nhà, đất tại 63 L (bà đã chuyển vào tài khoản của Chi cục thuế thành phố P). Số tiền này bà yêu cầu tính lãi suất theo ngân hàng.

Như vậy, tổng cộng bà T còn nợ của Bà ngoài số tiền đã cân trừ vào việc mua nhà, đất tại 63 L với tổng số tiền 760.949.784đ tiền gốc và lãi.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động (tại mục IV) đứng tên giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 24/12/2020, Bà đã thế chấp tài sản nhận chuyển nhượng tại 63 L, phường D, thành phố P vay tại Ngân hàng T- Chi nhánh Gia lai - Phòng Giao dịch T để vay số tiền 5.500.000.000đ (năm tỷ năm trăm triệu đồng), sau đó Bà trả nợ, rút lại giấy tờ về.

Tiếp đó đến ngày 30/12/2020 bà tiếp tục thế chấp vay tại Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai số tiền là 10,5 tỷ đồng, lãi suất 9.7%/năm; thời hạn vay 05 năm kể từ ngày 31/12/2020. Hiện bà chưa trả khoản tiền gốc nào, bà đã trả 03 tháng tiền lãi từ tháng 1, 2, 3 năm 2021. Từ tháng 4/2021 đến nay bà chưa trả khoản tiền gốc, lãi nào. T bình tiền lãi trong hạn là 11.000.000đ/tháng.

Việc Bà ký “Văn bản thỏa thuận đứng tên dùng quyền sử dụng đất” tại 63 L, thành phố P với bà T là do lúc này bà T đang nợ nhiều người sợ nói bán tài sản thì họ sẽ gây khó dễ cho bà T, đồng thời bà T đang bị người khác tố cáo về hành vi lừa đảo, nên bà T lừa bà ký vào văn bản này. Còn thực tế thì

nhà, đất tại 63 L bà T đã bán cho Bà với số tiền tổng cộng 15.548.000.000đ như đã nêu trên.

Bà N không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà đề nghị Tòa án tuyên hủy “Văn bản thỏa thuận đứng tên dùng quyền sử dụng đất” bà đã ký với bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Thành T trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N. Đề nghị Tòa án xét xử theo qui định, bảo đảm quyền lợi cho bị đơn và cho ông.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A (gọi tắt là A) có ý kiến trình bày: Bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N và chồng là ông Vũ Thành T có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 2020120771/HDTC ngày 29/12/2020, thế chấp tài sản là giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CU 804635 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/10/2020. Để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 5020-LAV-202002084 ngày 30/12/2020 với số tiền 10,5 tỷ, lãi suất 9.7%/ năm, thời hạn vay 5 năm, đã trả được 307.476712đ tiền lãi. Tính đến thời điểm ngày 07-7-2021 bà N, ông T đã vi phạm hợp đồng đã chuyển sang nợ quá hạn, hiện Ngân hàng đang khởi kiện bà N, ông T tại TAND thành phố P để yêu cầu đòi nợ.

Khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng tín dụng Ngân hàng căn cứ vào giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CU 804635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/10/2020 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố P chỉnh lý toàn bộ tài sản đã được sang tên người sở hữu là bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N để cho vay là đúng các trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Việc bà T và bà N lập Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên giúp quyền sử dụng đất như thế nào Ngân hàng không biết.

Nay bà T yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng tín dụng ký giữa giữa Ngân hàng A Chi nhánh Đông Gia Lai với bà N thì Ngân hàng không chấp nhận. Vì quá trình thực hiện các thủ tục cho bà N vay vốn Ngân hàng đã thực hiện theo đúng qui định và là bên ngay tình. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 144, 147, 157, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 133, 116, 117, 292, 298, 317, 319 của Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử:

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T về việc:

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1592 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, công chứng ngày 05/11/2020 là vô hiệu;

Yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động nhà và đất số 63 L, thành phố P, Gia Lai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cập nhật ngày 17/12/2020 từ tên Trịnh Thị T chỉnh lý sang tên cho Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 804635;

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp nhà, đất số 63 L, thành phố P, Gia Lai xác lập giữa bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N với Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai ngày 30/12/2020 vô hiệu;

Yêu cầu hủy “Hợp đồng tín dụng” số 5020- LAV-202002084 lập ngày 30/12/2020 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T về đề nghị tuyên bố hủy “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên giữ quyền sử dụng đất*” đề ngày 05/11/2020 lập giữa người nhờ đứng tên là Trịnh Thị T và người được nhờ đứng tên là bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 10/6/2022, nguyên đơn bà Trịnh Thị T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo bà Trịnh Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ông Vũ Thành T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bà Trịnh Thị T đã nhận 2 tỷ đồng tại Văn phòng thừa phát lại, tổng số tiền bà T nợ bà N là 15.548.000.000đ nên bà T đã chuyển nhượng nhà đất 63 L cho bà N để trừ nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nhà và đất ở tại số 63 L, thành phố P thuộc quyền sở hữu của bà T theo Giấy CNQSD đất số: 3801020387 do UBND tỉnh Gia Lai cấp ngày 06-9-1999 (theo đăng ký biến động nhận chuyển nhượng ngày 24-01-2019). Ngày 08/10/2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia lai cấp đổi thành Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CU 804635, đất thuộc thửa số: 265 diện tích 191.1m², tờ bản đồ số 12 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp III, diện tích sàn xây dựng 1.185,6m².

[2] Ngày 05/11/2020, bà T và bà N có lập “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùng quyền sử dụng đất*” tại số 63 L với mục đích là nhờ bà N đứng tên dùng trên Giấy CNQSD đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CU 804635 để bà N đi vay tiền dùng cho bà T. Số tiền vay được dùng để trả vào số tiền nợ mà bà T đã vay bà N trước đó.

[3] Sau khi ký “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùng quyền sử dụng đất*”, ngày 05/11/2020 bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại 63 L, thành phố P theo Giấy CNQSD đất số CU 804635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia lai cấp ngày 08/10/2020 cho bà N với giá theo hợp đồng là 500.000.000đ. Hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 05/11/2020. Ngày 17/12/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P chỉnh lý biến động (tại Mục IV) giấy CNQSD đất với nội dung “*Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà N*”.

[4] Ngày 29/12/2020, bà N dùng quyền tài sản nhờ đứng tên dùng ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 2020120771/HĐTC với Ngân hàng A – Chi nhánh Đông Gia Lai (Hợp đồng đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 30/12/2020 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/12/2021) để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5020-LAV-202002084 ngày 30/12/2020 với số tiền gốc 10,5 tỷ, lãi suất 9,7%/ năm, thời hạn vay 60 tháng (BL 202 - 216). Tính đến ngày 07-7-2021 bà N, ông T đã vi phạm hợp

đồng vay nên đã chuyển sang nợ quá hạn và đang bị Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu trả nợ đã được TAND thành phố P thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 265/TB-TLVA ngày 24-8-2021. (BL 295)

[5] Mặc dù quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại 63 L là của bà T nhưng bà T đã nhờ bà N đứng tên cầm thế chấp vay tiền cho bà T. Việc bà N đứng tên cầm và thế chấp tài sản vay tiền Ngân hàng là thực hiện thỏa thuận tại “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên cầm quyền sử dụng đất*”.

[6] Quá trình thực hiện các thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; chỉnh lý biến động quyền sử dụng và sở hữu tài sản; thực hiện thủ tục thế chấp tài sản nhà, đất tại số 63 L để bà N vay vốn thì cả bà T và bà N đều không cung cấp thông tin về việc tài sản nhà, đất tại số 63 L là của bà T nhờ bà N đứng tên cầm để vay vốn. Do đó, các cơ quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T; Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P; Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai; Văn phòng Công chứng số I tỉnh Gia Lai đều không biết và đã thực hiện các thủ tục theo qui định pháp luật.

[7] Tài sản nhà, đất tại 63 L, thành phố P đang được bà N thế chấp tại Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai để bảo đảm cho số tiền bà N vay là 10,5 tỷ đồng. Khi làm thủ tục nhận thế chấp tài sản và cấp tín dụng cho vay, Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai đã thực hiện theo đúng thủ tục qui định của pháp luật nên Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Theo qui định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng thế chấp không vô hiệu, tài sản nhà đất tại số 63 L là tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 5020- LAV-202002084 lập ngày 30/12/2020 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N.

[8] Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị T về các yêu cầu: hủy nội dung chỉnh lý biến động tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số CU 804635 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý ngày 17/12/2020; tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2020120771/HĐTC ngày 29/12/2020 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N vô hiệu; hủy Hợp đồng tín dụng số 5020- LAV-202002084 lập ngày 30/12/2020 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N.

[9] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1592 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, công chứng ngày 05/11/2020:

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùng quyền sử dụng đất*”, việc bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N đứng tên trong Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CU 804635 cấp ngày 08/10/2020 chỉ là đứng tên dùng. Tài sản nhà, đất tại 63 L, thành phố P vẫn thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Trịnh Thị T. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện trên cơ sở “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùng quyền sử dụng đất*” được lập giữa bà T với bà N để bà N được đứng tên dùng tài sản và vay vốn trả nợ cho bà T. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất là giả tạo, không có thật, chỉ nhằm mục đích che giấu việc nhờ đứng tên dùng để vay Ngân hàng và thanh toán nợ giữa bà T và bà N. Do đó, theo qui định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1592 nói trên là vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo qui định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, nếu các bên có yêu cầu.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1592 nói trên không vô hiệu là không đúng, dẫn đến việc bà N đứng tên trong Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số CU 804635 là hợp pháp, mâu thuẫn với thỏa thuận tại “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùng quyền sử dụng đất*” là bà N chỉ đứng tên dùng, ảnh hưởng đến việc công nhận quyền sử dụng và sở hữu tài sản của bà T sau khi tất toán nợ vay và được Ngân hàng giải chấp tài sản đảm bảo.

[11] Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị T, sửa bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1592 là vô hiệu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị T;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;

Áp dụng các Điều 116, 117, 124, 133 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1592 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, công chứng ngày 05/11/2020 là vô hiệu;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T về việc:

- Yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động nhà và đất số 63 L, thành phố P, Gia Lai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cập nhật ngày 17/12/2020 từ tên Trịnh Thị T chỉnh lý sang tên cho Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 804635;

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp nhà, đất số 63 L, thành phố P, Gia Lai xác lập giữa bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N với Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai ngày 30/12/2020 vô hiệu;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng tín dụng số 5020- LAV-202002084 lập ngày 30/12/2020 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Gia Lai với bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T về đề nghị tuyên bố hủy “*Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên giữ quyền sử dụng đất*” đề ngày 05/11/2020 lập giữa người nhờ đứng tên là Trịnh Thị T và người được nhờ đứng tên là bà Huỳnh Thị Ngọc Cẩm N;

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trịnh Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại biên lai số 0000725 ngày 12/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Hoàn trả bà Trịnh Thị T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 900.000đ đã nộp tại biên lai số 0000727 ngày 18/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trịnh Thị T không phải chịu. Hoàn trả bà Trịnh Thị T 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, đã nộp tại biên lai số 0000133 ngày 20/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự