

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **65/2021/DS-PT**

Ngày 28/7/2021

*V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
QSD đất và tài sản gắn liền với đất.*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Hùng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thủy.

Ông Lê Quốc Thành.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phi. Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:

Bà Cù Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/6/2021 và ngày 28/7/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2021/TLPT-DS ngày 03/3/2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Do bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Toà án nhân dân thị xã B.S bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2021/QĐ-PT ngày 16/4/2021, giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị V - Sinh năm 1973.

Địa chỉ: SN ... đường T.P, xóm C.Đ, phường L.S, thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa.
Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Văn Th và bà Lê Thị Kim A. Công ty luật hợp danh X - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội;
Địa chỉ: Số... ngõ..., Đ.C, quận B.Đ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa ngày 28/6/2021, bà Mai Thị V có đơn từ chối không yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Nên điều vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Đạt Ch - Sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số... L.Q, phường N.Ng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Duy B - Sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn T.T, xã T.L, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Theo giấy ủy quyền ngày 25/9/2020 của ông Hoàng Đạt Ch. Có mặt.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Văn phòng công chứng Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Địa chỉ: 49 Hạc Thành, phường B.Đ, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Đỗ Thị H. Trưởng Văn phòng.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trịnh Thị T - sinh năm 1993.

Địa chỉ: 49 Hạc Thành, phường B.Đ, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Theo giấy ủy quyền ngày 28/01/2021. Có mặt ngày 28/6/2021, có đơn xin vắng mặt ngày 28/7/2021.

3.2 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).

Địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm. Tổng G. đốc.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Huy Phương - Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Hóa.

- *Người được ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Hoàng Văn D. Phó phòng giao dịch Phan Chu Trinh; Địa chỉ: Số 753 Bà Triệu, phường Tr Thi, Thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo giấy ủy quyền ngày 13/11/2020. Vắng mặt ngày 28/6/2021, có mặt ngày 28/7/2021.

3.3 Bà Lưu Thị Th- sinh năm 1979. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 09 L.Q, phường N.Ng, TP Thanh Hóa, Thanh Hóa.

- *Người được ủy quyền:* Ông Phạm Duy B - Sinh năm 1983. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T.T, xã T.L, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Theo giấy ủy quyền ngày 08/12/2020.

4. Những người làm chứng:

4.1. Anh Nguyễn Văn Tr - Sinh năm 1991. Vắng mặt.

Địa chỉ: Đ.T, phường Đ.Th, TP Thanh Hóa, T. Thanh Hóa.

4.2. Anh Hà D.A- sinh năm 1983. Vắng mặt.

Địa chỉ: L.T.Tr, phường B.Đ, TP Thanh Hóa, T. Thanh Hóa.

4.3. Anh Nguyễn Việt Th1. Vắng mặt.

Công ty TNHH Quản lý Nợ khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q.Đ.

Địa chỉ: Tầng..., K.L, Phạm Ngọc Thạch, quận Đống Đa, Hà Nội.

4.4. Bà Đỗ Thị H - Trưởng VP công chứng Thanh Hóa. Vắng mặt.

Địa chỉ: 49 đường Hạc Thành, phường B.Đ, TP Thanh Hóa, Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo Nguyên đơn trình bày: Bà Mai Thị V và ông Hoàng Đạt Ch quen biết nhau do cùng kinh doanh sản phẩm Thanh gồm, nên ông Ch có đề nghị hai chị em kết nghĩa cùng nhau làm ăn. Do tình hình kinh doanh khó khăn, có một khoản vay đứng tên bà V tại Ngân hàng bị chuyển thành nợ xấu không thể vay thêm được. Bà nhận thấy việc kinh doanh cần một số vốn mới có thể khôi phục, nhưng bà không thể đứng tên vay ngân hàng được, nên bà nhờ ông Ch đứng tên vay ngân hàng. Bà là chủ sở hữu và sử dụng nhà đất tại thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40, thửa đất số 68, 69 tờ bản đồ số 140, địa chỉ: Khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội với khoản vay 2,8 tỷ. Ông Ch nói nhà bà to đẹp thế

ngân hàng phải định giá 6 tỷ và ông sẽ giúp bà vay tiền hộ. Hai bên Th3 thuận ông Ch thanh toán nợ với ngân hàng, sau đó ông Ch đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay số tiền 3,5 tỷ đồng để thế chấp 3 thửa đất nói trên. Bà đã trả cho ông Ch 200 triệu đồng là khoản tiền lãi đối với khoảng thời gian ông Ch ứng tiền ra trước để trả nợ ngân hàng. Ngay sau khi giải chấp và làm thực hiện sang tên thì sẽ thế chấp để vay tiền, tăng lên hạn mức là 3,5 tỷ đồng. Ngoài ra bà trả thêm 30 triệu đồng cho ông Ch để làm các thủ tục sang tên.

Để hoàn thiện hồ sơ thế chấp vay số tiền 3,5 tỷ đồng nói trên, bà đã ký HĐ thuê nhà với ông Ch giá 66 triệu đồng. Thực tế HĐ thuê này không có giá trị bởi hai bên lập từ ngày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà, đang thế chấp tại ngân hàng MB và mục đích chỉ dùng cho hồ sơ thế chấp vay tiền.

Ngày 24/3/2020 bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ch với giá là 680.000.000đ/3 thửa đất. Bà ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là ký tại Ngân hàng, không được sự chứng kiến của công chứng viên, cũng không ký tại văn phòng công chứng là vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Công Chứng. Thực tế việc ký hợp đồng này là để ông Ch đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tiền hộ ngân hàng.

Nhưng ông Ch đã lật lọng, ngay sau khi thực hiện thủ tục sang tên QSD đất và quyền sở hữu nhà ở và thế chấp tại NH để vay 3,5 tỷ đồng, ông Ch nói với bà rằng nhà đất là của ông Ch, khi đó bà mới nhận ra mình bị lừa.

Ông Ch ép bà nếu muốn lấy lại nhà đất phải thanh toán trả 3.650.000.000đ nhưng sau đó lại ép bà trả 4.100.000.000đ. Ông Ch nhiều lần ép bà để tăng giá trị trả nợ mới lấy được nhà đất, nhưng thực tế bà chỉ vay ông Ch 2.800.000.000đ (là tiền trả nợ ngân hàng MB) nên không thể đủ tiền để trả cho ông Ch số tiền lớn như vậy. Giá trị thực tế của 03 thửa đất nêu trên khoảng 8 tỷ đồng, chứ không có giá trị như hợp đồng chuyển nhượng ký kết. Mục đích ký kết các hợp đồng này là để vay tiền, cụ thể ông Ch thanh toán khoản nợ quá hạn tại ngân hàng cho bà và vay khoản tiền mới. Việc chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích để ông Ch đứng tên hộ và vay tiền tại Ngân hàng, ông Ch cố tình lật lọng để chiếm đoạt tài sản của bà.

Nay ông Ch đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng tên và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thế chấp tại ngân hàng. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/2020 ký giữa bà và ông Hoàng Đạt Ch là vô hiệu. Xác định nhà đất tại thửa đất số 68, 69 tờ bản đồ số 140, thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40; địa chỉ tại khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Mai Thị V.

- Buộc ông Hoàng Đạt Ch phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 68, 69 tờ bản đồ số 140, thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40; địa chỉ tại khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S cho bà Mai Thị V.

2. Theo bị đơn trình bày: Ông không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị V vì các lý do cụ thể như sau: Ông và bà V quen biết qua làm

ăn kinh doanh. Bà V tự đặt vấn đề với ông, bà muốn bán căn nhà của mình để lấy vốn đầu tư kinh doanh. Lúc đầu do không có nhu cầu về nhà ở nên ông không đồng ý. Nhiều lần bà V gọi điện thoại xin ông giúp đỡ, có hứa bán nhà cho ông và sẽ thuê lại nhà đất đó với thời hạn 1 năm để kinh doanh với giá thuê là 20.000.000đ/ tháng. Sau khi đồng ý mua nhà của bà V, ông đã ra tận nơi để xem xét nhà đất và thống nhất mua thửa đất số 66 với giá 1.200.000.000đ và hẹn ngày đặt cọc làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/12/2019, hai bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 66, tờ bản đồ 40 với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ; thanh toán lần 2 ngày 31/12/2019 là 150.000.000đ và lần 3 đến ngày 26/3/2020 là 550.000.000đ sau khi ký hợp đồng công chứng. Đồng thời ông yêu cầu trước khi ông thanh toán tiền lần 2 thì bà V phải bàn giao nhà và ký hợp đồng thuê nhà của ông với giá đúng như bà đã hứa là 20.000.000đ/tháng. Ngày 30/12/2019, bà V đã ký hợp đồng thuê nhà với ông để ông tin tưởng và mua nhà cho bà V như đã thống nhất. Tuy nhiên, sau khi nhận 650.000.000đ tiền đặt cọc bà V đã nói với ông hiện nay sổ đỏ của thửa đất số 66 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank). Lúc này ông nói với bà V sổ đỏ đang thế chấp ngân hàng sao lại bảo ông mua. Bà V nói giờ ông thanh toán thêm để bà nộp vào ngân hàng lấy sổ đỏ ra. Khi biết được thửa đất số 66, đang bị thế chấp tại Ngân hàng MB Bank, ông đã liên hệ với ngân hàng thì được biết bà V đang thế chấp cả 03 thửa đất số 66, 68, 69 để vay vốn. Đến hạn trả nợ bà V không trả được nên bị ngân hàng giữ. Ông đề nghị ngân hàng thanh toán 01 sổ đỏ nhưng Ngân hàng không đồng ý và yêu cầu phải thanh toán hết nghĩa vụ vay của bà V thì mới được lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông thông báo nội dung làm việc với Ngân hàng cho bà V biết, bà V xin ông bây giờ bà không có vốn đầu tư mới bán nhà chứ có thì cần gì phải bán, ông giúp bà mua 3 căn nhà với giá 3.650.000.000đ và bà hứa thuê lại cả 3 nhà đất là 66.000.000đ/tháng với thời hạn là 2 năm, khi làm ăn được thì bà sẽ mua lại cho ông cũng đúng với giá đó. Thiết nghĩ, ông đã thanh toán cho bà V trước đó là 650.000.000đ để mua thửa đất số 66, bây giờ không mua thì bà V cũng không có tiền trả lại. Do cần tiền và thời gian để thanh toán nghĩa vụ vay ngân hàng cho bà V nên ông buộc phải lập một số văn bản làm căn cứ để các bên thực hiện nghĩa vụ của mình về sau. Cụ thể : Ngày 25/02/2020, ông đã thanh toán cho bà V tổng số tiền 3 tỷ đồng (trong đó chuyển trực tiếp vào tài khoản của bà V tại MB số tiền là 2.820.000.000đ để thanh toán nghĩa vụ vay ngân hàng của bà V và bà V nhận 180.000.000đ trực tiếp bằng tiền mặt, giấy nhận tiền ghi ngày 25/02/2020), đồng thời ông yêu cầu bà V phải cam kết là thuê lại 03 căn nhà của ông với giá 66.000.000đ/tháng đúng như bà V đã hứa và cho bà mua lại đúng 3.650.000.000đ trong thời hạn 24 tháng (giấy Th3 thuận ghi ngày 25/02/2020).

Như vậy, đến ngày 25/02/2020 ông đã hoàn thành việc thanh toán toàn bộ giá trị mua 03 thửa đất số 66, 68, 69 số tiền là 3.650.000.000đ cho bà V, đồng thời yêu cầu bà V bàn giao nhà và ký hợp đồng thuê như đã hứa. Cùng ngày 25/02/2020 bà V đã ký hợp đồng Th3 thuận thuê lại 03 căn nhà của bà đúng như đã hứa với

giá 66.000.000đ/tháng với thời hạn 2 năm và thanh toán tiền thuê vào ngày 15 hàng tháng.

Sau khi thực hiện các thủ tục giải chấp tại Ngân hàng MB, ngày 24/3/2020 ông và bà V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 03 thửa đất 66, 68, 69 tại văn phòng Công chứng Thanh Hóa có các số công chứng 571, 572, 573 quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13/4/2020, UBND thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến hạn thanh toán tiền thuê nhà bà V không có tiền trả, nhiều lần ông yêu cầu bà V thanh toán đúng như đã cam kết nếu không để ông cho người khác thuê, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Nhưng bà V cố tình không trả và viện cớ là có quyền được mua lại trong vòng 24 tháng như đã Th3 thuận trước đó. Ngày 06/5/2020 bà V đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà do không có nhu cầu thuê nữa và có quyền giới thiệu người mua 3 thửa đất nói trên là ông Hà D.A. Cùng ngày 06/5/2020 ông và ông Hà D.A đã ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 03 thửa đất trên. Theo hợp đồng thì đến ngày 15/5/2020 nếu ông Hà D.A không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng thì hợp đồng sẽ không còn hiệu lực và ông Hà D.A đã phá vỡ hợp đồng đặt cọc nên ngày 19/5/2020 bà V đã Th3 thuận cam kết đến ngày 06/6/2020 sẽ dọn hết đồ đạc trong nhà đi để bàn giao trả lại 03 thửa đất nêu trên cho ông. Ngày 27/7/2020, ông cho ông Lê Kim Lộc thuê 03 thửa đất, tuy nhiên khi anh Lộc ra nhận nhà thì bà V đã cố tình không dọn đồ ra khỏi nhà ông mà cho rằng nhà vẫn là tài sản của bà, bà chỉ nhờ ông đứng tên hộ để vay ngân hàng.

Vì vậy, nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông và bà V, xác định thửa đất số 66, 68 và 69 là của bà V, buộc ông Ch phải trả lại nhà và đất cho bà V là không có căn cứ. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu của bà V và đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà Mai Thị V.

Ngoài ra người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Duy B trình bày ý kiến bổ sung: Theo bà Mai Thị V cho rằng 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký tại văn phòng công chứng Thanh Hóa là vô hiệu vì bà không được đọc hợp đồng, không ký hợp đồng tại văn phòng công chứng và giá trị hợp đồng không đúng với thực tế giao dịch là không có căn cứ vì 03 hợp đồng công chứng ký ngày 24/3/2020 bà V ký từng trang cùng với công chứng viên và ông Ch. Tại phần ký bà V đã ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Như vậy, bà V nói ký không được đọc là điều vô lý và không có căn cứ. Việc ký hợp đồng ông Ch khẳng định ký tại Văn phòng Công chứng Thanh Hóa và trước mặt công chứng viên Đỗ Thị H. Bà H đã có lời chứng rõ ràng về thời gian, địa điểm ký hợp đồng giữa bà V và ông Ch. Như vậy, việc bà V cho rằng không ký hợp đồng tại văn phòng công chứng là không có căn cứ và yêu cầu bà V cung cấp chứng cứ để chứng minh. Đối với giá trị của hợp đồng công chứng

không đúng với giá trị giao dịch thực tế của các bên (Hợp đồng công chứng số: 571, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giao dịch chuyển nhượng thửa số 69 có giá trị hợp đồng 140.000.000đ, ; Hợp đồng Công chứng số: 572, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giao dịch chuyển nhượng số 66 có giá trị hợp đồng là 400.000.000đ; Hợp đồng công chứng số: 573, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 68 có giá trị hợp đồng là 140.000.000đ). Thực tế hai bên Th3 thuận giao dịch 03 thửa đất trên với tổng giá trị là 3.650.000.000đ như các bên đã xác nhận tại thời điểm nhận tiền. Lý do để giá trị chuyển nhượng tại hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế vì: Tại thời điểm chuyển nhượng bà V rất khó khăn về tài chính nên Th3 thuận với ông Ch phải chịu toàn bộ các loại thuế, phí có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng. Nên các bên Th3 thuận giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế mục đích là để giảm bớt một phần các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc để giá trị chuyển nhượng là do hai bên tự nguyện thống nhất. Vì vậy, ông đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bà V để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Văn phòng Công chứng Thanh Hóa trình bày. Ngày 24/3/2020 bà Mai Thị V đến văn phòng Công chứng Thanh Hóa, yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Đạt Ch. Người yêu cầu công chứng đến Văn phòng Công chứng Thanh Hóa đã xuất trình một bộ hồ sơ gồm các loại giấy tờ và yêu cầu Công chứng viên văn phòng công chứng Thanh Hóa chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng của người yêu cầu công chứng, công chứng viên đã tiến hành nghiên cứu hồ sơ, tiếp xúc và trao đổi với người yêu cầu công chứng. Công chứng viên xét thấy việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đúng thẩm quyền của công chứng viên nên đã tiếp nhận yêu cầu công chứng và đã tiến hành các thủ tục cần thiết để xác minh, xác thực đảm bảo đủ điều kiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Sau khi đủ điều kiện, căn cứ pháp lý thì công chứng viên tiến hành chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Công chứng viên đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong hợp đồng, giao dịch nghe, đồng thời giải thích cho những người tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao dịch trước khi ký vào bản dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các bên tham gia vào giao dịch đã nghe rõ công chứng viên đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng cũng như đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao dịch và đồng ý toàn bộ nội dung của dự thảo hợp đồng bằng việc ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt Công chứng Viên văn phòng Công

chứng Thanh Hóa. Các bên tham gia vào giao dịch trong tình trạng minh mẫn, sáng suốt và hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc để ảnh hưởng tới việc tham gia vào giao dịch.

Căn cứ vào Điều 40 và Điều 41 Luật công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan Công chứng viên văn phòng công chứng Thanh Hóa xét thấy việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đúng thẩm quyền của công chứng viên nên đã yêu cầu các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình bản chính các loại giấy tờ. Công chứng viên đã đối chiếu bản chính các loại giấy tờ và tiến hành chứng nhận việc thực hiện hợp đồng, giao dịch giữa các bên bằng việc lấy số công chứng cho từng hợp đồng, vào sổ lưu công chứng và công chứng viên ký vào từng trang của hợp đồng bao gồm cả trang lời chứng của Công chứng viên. Việc lấy số công chứng và vào sổ lưu của từng hợp đồng, giao dịch cụ thể như sau: HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 571, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 572, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 573, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy, việc thực hiện thủ tục công chứng HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 571, 572, 573 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2020 do Công chứng viên chứng nhận là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

3.2. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín (Sacombank) trình bày: Ngày 28/4/2020 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ký hợp đồng tín dụng hạn mức số: LD2011900050 với ông Hoàng Đạt Ch và bà Lưu Thị Th. Tổng hạn mức tín dụng được cấp 3.500.000.000đ. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Ngày 29/4/2020 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã giải ngân 3.500.000.000đ cho ông Hoàng Đạt Ch và bà Lưu Thị Th. Tài sản bảo đảm các khoản vay trên là: 01 quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 69; tờ bản đồ số 140 Bản đồ Địa chính phường L.S duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 70m², được chứng minh bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 529216 do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch ngày 13/4/2020. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02468. 01 quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 66; tờ bản đồ số 140 Bản đồ Địa chính phường L.S duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 160m², được chứng minh bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 529215 do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch ngày 13/4/2020. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH0246. 01 quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 68; tờ bản đồ số 140 Bản đồ địa chính phường L.S duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 90m², Đất ở tại đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến 30/6/2064. Được chứng minh bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 529217 do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch ngày 13/4/2020. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02467.

Tất cả các tài sản trên được thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: LD201190050/HĐTC ký ngày 28/4/2020. Dư nợ vay của ông Hoàng Đạt Ch với

ngân hàng đến ngày 30/10/2020 là 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Trong thời gian từ khi vay vốn đến hiện tại ông Hoàng Đạt Ch vẫn thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc lãi cho ngân hàng đầy đủ và đúng hạn.

3.3. Bà Lưu Thị Th trình bày: Trong suốt quá trình Th3 thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và chồng bà (ông Ch) bà không trực tiếp tham gia làm việc với bà V, chồng bà thay mặt bà thực hiện các thủ tục đó đúng theo quy định của pháp luật. Về thủ tục mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông Ch là do hai bên tự nguyện với nhau và hoàn toàn hợp pháp, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu hợp pháp cho vợ chồng bà. Đồng thời vợ chồng bà cũng đang thế chấp để vay vốn đầu tư tại ngân hàng Sacombank - Chi nhA Thanh Hóa với khoản vay tại ngân hàng là 3.500.000.000đ. Vợ chồng bà vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng tín dụng. Nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ pháp luật. Bà V đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà V để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng bà.

4. Những người làm chứng trình bày:

4.1. Anh Nguyễn Văn Tr trình bày: Anh là người viết biên bản Th3 thuận về việc thực hiện Th3 thuận thuê nhà và nhận nhà ngày 25/02/2020 và giấy nhận tiền về việc chuyển nhượng nhà và tài sản trên đất ngày 25/02/2020. Anh không nhớ hết được nội dung trong biên bản nhưng anh nhớ hai bên (bà V và ông Ch) có viết giấy chuyển nhượng 03 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại số 44 - 46 phường L.S, thị xã B.S. Trong giấy Th3 thuận về việc thuê nhà và nhận lại nhà ngày 25/02/2020 bà V và ông Ch đã Th3 thuận giá thuê nhà là 66.000.000đ. Khi chuộc lại nhà bà Mai Thị V trả đủ số tiền là 3.650.000.000đ. Bà V có quyền chuộc lại từng tài sản một trong thời hạn 24 tháng tính từ ngày 25/02/2020. Nếu bà V đến ngày không trả tiền thuê nhà hàng tháng chậm trả tiền thuê nhà cho ông Ch thì ông Ch có quyền đóng cửa nhà để bán và thu hồi số tiền trên. Ngoài việc làm chứng cho việc viết hai giấy Th3 thuận ngày 25/02/2020 anh không biết việc gì nữa. Việc ông Ch và bà V chuyển nhượng 03 thửa đất và tài sản gắn liền với đất anh không biết gì về việc đó. Hai bên thực hiện chuyển nhượng như thế nào anh cũng không biết.

4.2. Anh Hà D.A trình bày: Vào khoảng tháng 05/2020 anh có biết bà Nguyễn Thị Mừng có nhờ anh đứng ra vay vốn ngân hàng cho bà Mai Thị V. Sau khi bàn bạc nói chuyện và tìm hiểu thông tin về khả năng tài chính để trả nợ cho ngân hàng. Anh thấy không đảm bảo nên đã từ chối không đứng ra vay vốn nữa. Anh không biết việc bà V trả tiền cho ông Ch là tiền gì, việc làm HĐ đặt cọc 50.000.000đ với ông Ch anh có ký một bản và anh đã thu hồi lại. Sau đó anh không đứng tên để vay vốn cho bà V. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà V và ông Ch anh không biết gì.

4.3. Ông Nguyễn Việt Th1 trình bày: Ông và bà Mai Thị V chỉ có quan hệ là bên xử lý nợ và khách hàng có nợ xấu. Ông thực hiện theo đúng quy định của Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng Quân Đội. Cụ thể: Tiến hành

giải chấp tài sản sau khi khách hàng nộp tiền nên việc ông Ch và bà V làm việc với nhau, Th3 thuận với nhau như thế nào khi nộp tiền giải chấp tài sản ông không nắm rõ. Sau khi khách hàng và bên thứ ba nộp tiền, ngân hàng bàn giao tài sản cho bà V thì ông đã thực hiện hết trách nhiệm của mình. Việc ông Ch và bà V có Th3 thuận với nhau như thế nào ông không quan tâm.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân Thị xã B.S đã quyết định:**

Căn cứ : - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, 163, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 429, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Khoản 4 Điều 95, Điều 168, 169, 170, 179, 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 5, Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014; Điều 6, khoản 3 Điều 26 NQ 326/ 2016 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mai Thị V và ông Hoàng Đạt Ch. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 571, 572, 573 quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2020 ký kết giữa bà Mai Thị V và ông Hoàng Đạt Ch đối với thửa đất số 66, 68, 69 tờ bản đồ 140 Bản đồ địa chính phường L.S duyệt công nhận năm 2011 khu phố 2 phường L.S, thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: CH 02467, CH 02468, , CH 02469 do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch là có giá trị pháp lý.

- Án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 30/01/2021, bà Mai Thị V (Nguyên đơn) kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với Bản án sơ thẩm và đề nghị:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc anh Hoàng Đạt Ch trả lại nhà và đất cho bà.

2. Hủy bản án sơ thẩm và giao về cho Tòa án cấp ớ thẩm xét xử lại.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo và bổ sung nội dung kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch.

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín (Sacombank) có đơn yêu cầu kê biên tài sản đã thế chấp đối với đất và tài sản trên đất trên của ông Hoàng Đạt Ch để đảm bảo cho các khoản nợ theo HĐTD đã ký.

- Các đương sự không có Th3 thuận được với nhau về những nội dung tranh chấp nên đề nghị xét xử theo pháp luật.

*** Phần tranh luận giữa các đương sự:**

1. Bà Mai Thị V (Nguyên đơn): Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tuyên bố: Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 571, 572, 573 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2020 ký kết giữa bà Mai Thị V và ông Hoàng Đạt Ch đối với thửa đất số 66, 68, 69 tờ bản đồ 140 Bản đồ địa chính phường L.S duyệt công nhận năm 2011 khu phố 2 phường L.S, thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa. Vì khi chuyển nhượng bà V nhờ ông Ch đứng tên hộ để vay ngân hàng và khi ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn không có mặt công chứng viên như trong hợp đồng ghi nhận. Bà chưa bao giờ gặp và biết đến Công chứng viên Đỗ Thị H cũng như biết đến văn phòng Công chứng Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa như trong các giấy tờ thể hiện. Ông Ch đưa cho bà thì bà ký chứ bà không biết nội dung trong văn bản viết gì. Giá trị hợp đồng thấp hơn so với giá trị thực tế, tổng giá trị của hợp đồng có 680.000.000đ. Số tiền bà nhận của ông Ch là 3.450.000.000đ và 200.000.000đ là tiền đáo hạn với ngân hàng và lãi dịch vụ cho món vay 2.800.000.000đ bà Th3 thuận với ông Ch. Khoản tiền 650.000.000đ bà nhận của ông Ch vào ngày 26/12/2019 và ngày 31/12/2019 là khoản tiền bà vay của ông Ch chứ không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 66 tờ bản đồ 40.

Đề nghị Hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch cùng ngày 13/4/2020, gồm số CT 529215, thửa đất 69, tờ bản đồ số 140, diện tích 70m²; số CT 529216, thửa đất số 68, tờ bản đồ 68, diện tích 90m² và số CT 529217, thửa đất số 66, tờ bản đồ số 140, diện tích 160m² đều có địa chỉ tại Khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S.

Đề nghị xác định 3 quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị V, buộc ông Hoàng Đạt Ch trả lại 03 nhà và đất cho bà Mai Thị V.

2. Đại diện của Bị đơn: Ông Ch đã mua 03 thửa đất trên và đã thanh toán cho bà Mai Thị V tổng số tiền là 3.650.000.000đ. Ngày 26/12/2019 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 66 tờ bản đồ 40 với số tiền 650.000.000đ, đây là tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tiền vay như bà V đã trình bày (theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2019), ngày 24/3/2020 hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp lệ. Ngày 19/5/2020 bà V đã có văn bản cam kết đến ngày 06/6/2020 sẽ dọn hết đồ và bàn giao nhà cho ông Ch. Vì vậy, việc mua bán chuyển nhượng 03 thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40 và thửa đất số 68, 69 tờ bản đồ số 140 là đúng với quy định của pháp luật về đất đai và công chứng. Ba quyền sử dụng đất trên đã được UBND thị xã B.S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên hiện nay vợ chồng ông Ch, bà Th đang thế chấp tại để vay tiền Ngân hàng Sacombank. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật và không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Mai Thị V.

3. Văn phòng công chứng Thanh Hóa: Bà Mai Thị V yêu cầu hủy 03 HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các lý do đưa ra là không có căn cứ. Bởi vì các bên tham gia ký Hợp đồng đều có mặt tại Văn phòng công chứng Thanh Hóa, bà Đỗ Thị H công chứng viên đã giải thích quyền

và nghĩa vụ và đọc lại dự thảo của hợp đồng công chứng cho ông Ch và bà V nghe, các bên tham gia ký kết trong tình trạng minh mẫn và hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và được thực hiện đúng quy định của Luật công chứng. Nên Văn phòng công chứng Thanh Hóa đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị V và công nhận giá trị pháp lý của 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp nêu trên..

4. Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín (Sacombank): Ngày 28/4/2020 Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số LD2011900050 với vợ chồng ông Hoàng Đạt Ch và bà Lưu Thị Th với hạn mức tín dụng được cấp 3.500.000.000đ để bổ sung vốn kinh doanh. Ngày 29/4/2020 Ngân hàng đã giải ngân 3.500.000.000đ cho ông Hoàng Đạt Ch và bà Lưu Thị Th. Để bảo đảm các khoản vay trên ông Ch và bà Th đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số LD201190050/HĐTC ngày 28/4/2020 gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 529215 ngày 13/4/2020, thửa đất 69, tờ bản đồ số 140, diện tích 70m² ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 529216 ngày 13/4/2020 thửa đất số 68, tờ bản đồ 68, diện tích 90m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 529217 ngày 13/4/2020, thửa đất số 66, tờ bản đồ số 140, diện tích 160m² . Tất cả các thửa đất trên đều có địa chỉ tại Khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa và đều mang tên ông Hoàng Đạt Ch. Việc ký HĐTD và HĐ thế chấp tài sản trên đều hợp lệ, đúng quy định của pháp luật. Nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Ch bà Th phải có nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD cho Ngân hàng và nếu không thực hiện việc trả nợ thì đề nghị kê biên, phát mại các tài sản trên để thu hồi nợ, đảm quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:**

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký đều thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Xét các nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Mai Thị V yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Đạt Ch. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết sơ thẩm bà V chỉ yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/3/2020 để trả lại đất và tài sản cho bà. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng anh Ch đã được UBND thị xã B.S cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/2020. Do đó bà V nếu chỉ yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/2020, trả lại đất và tài sản cho bà V mà không yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã B.S cấp ngày 13/4/2020 đều mang tên anh Hoàng Đạt Ch là chưa giải quyết triệt để vụ án. Vì nếu chỉ xem xét 03 hợp đồng chuyển nhượng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà không giải quyết đến 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn đang có giá trị pháp lý và đang được thế chấp tại ngân hàng. Theo quy định tại Điều 133 BLDS phải bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giải quyết dân sự, cụ thể người thứ ba ngay tình. Tại giai đoạn phúc thẩm Ngân hàng có văn bản yêu cầu: Từ ngày 30/10/2020 đến nay ông Ch không thực hiện nghĩa vụ trả lãi hàng tháng đối với khoản vay, ngân hàng yêu cầu ông Ch thực hiện nghĩa vụ theo hợp

đồng tín dụng đã ký, nên không thực hiện ngân hàng sẽ đề nghị tiến hành kê biên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Như vậy việc xem xét giải quyết 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Đạt Ch theo yêu cầu của bà V tại cấp phúc thẩm là cần thiết để giải quyết vụ án được triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh các tình tiết mới, do cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết nên tại cấp phúc thẩm không thể xem xét được.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 29/1/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B.S, trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến, tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo và bổ sung nội dung kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch ngày 13/4/2020 đối với các thửa đất đang tranh chấp. Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín (Người có QLNVLQ) có đơn yêu cầu kê biên tài sản đã thế chấp đối với đất và tài sản trên đất của ông Hoàng Đạt Ch để đảm bảo cho các khoản nợ theo HĐTD đã ký.

- Các đương sự không có Th3 thuận được với nhau về những nội dung tranh chấp nên đề nghị xét xử theo pháp luật.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo:

2.1: Nguồn gốc đất tranh chấp: Bà Mai Thị V đã ly hôn ông Nguyễn Văn Th3 theo quyết định số 118/2012/QĐST ngày 25/12/2012 của Tòa án nhân dân thị xã B.S. Phần tài sản chung vợ chồng tự Th3 thuận phân chia. Ngày 05/4/2013 bà V và ông Th3 đã đến Văn phòng Công chứng B.S lập biên bản Th3 thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng. Ông Th3 thống nhất để lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà V được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8 diện tích 140m² tại số nhà 46 đường L.L, khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S. Ngày 28/5/2013 bà V đã xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác sang đất ở tại đô thị theo QĐ số 958/QĐ- UBND ngày 02/5/2013 diện tích 20m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 640840 diện tích 160m² tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40 bản đồ địa chính duyệt công nhận năm 2011, chủ sử dụng mang tên Mai Thị V. Thửa đất số 69 bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tiến N và bà Trương Thị T ngày 27/3/2015, thửa đất số 68 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Th ngày 07/02/2018. Vì vậy, 03 thửa đất số 66, 68 và 69 đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng riêng của bà Mai Thị V.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị V: Bà V yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 24/3/2020 giữa bà và ông Hoàng Đạt Ch là vô hiệu. Các hợp đồng này đều có liên quan đến thửa đất số 66, tờ bản đồ số 40, thửa đất số 68, 69 tờ bản đồ số 140, bản đồ địa chính phường L.S duyệt công nhận năm 2011; 03 thửa đất trên thuộc khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa.

- Quá trình thụ lý và giải quyết, bà V thừa nhận bà và ông Ch có Th3 thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và ông Ch đã trả nợ cho bà món vay 2.800.000.000đ tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Hóa (MB Thanh Hóa), 200.000.000đ là tiền đáo hạn Ngân hàng và nhận tiền mặt 650.000.000đ của ông Ch, tổng cộng 3.650.000.000đ. Theo bà V việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ là để che dấu quan hệ vay tiền hộ tại Ngân hàng, bà chỉ nhờ ông Ch đứng tên, trên thực tế không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch. Đây là giao dịch dân sự nhằm che dấu một hành vi giao dịch dân sự khác nên hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa hai bên là vô hiệu do giả tạo.

- Ông Hoàng Đạt Ch không đồng ý với ý kiến của bà Mai Thị V bởi lẽ: Ông đã mua của bà V 03 thửa đất trên và đã trả cho bà V tổng số tiền là 3.650.000.000đ. Ngày 26/12/2019 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 66 tờ bản đồ 40 với số tiền 650.000.000đ, đây là tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tiền vay như bà V đã trình bày. Ngày 24/3/2020 hai bên đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất trên. ngày 19/5/2020 bà V đã có văn bản cam kết đến ngày 06/6/2020 sẽ dọn hết đồ và bàn giao nhà cho ông Ch. Vì vậy, việc mua bán chuyển nhượng 03 thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40 và thửa đất số 68, 69 tờ bản đồ số 140 là đúng với quy định của pháp luật về đất đai và công chứng. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng, ông đã làm đầy đủ các thủ tục với Nhà nước và đã được UBND thị xã B.S cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông vào ngày 13/4/2020. Hiện nay 03 thửa đất trên ông đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín – CN Thanh Hóa để vay tiền kinh doanh và vẫn thực hiện trả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký.

- Đối với 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mai Thị V và ông Hoàng Đạt Ch gồm số: 571, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; số: 572, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và số: 573, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐHG ký ngày 24/3/2020 tại Văn phòng Công chứng Thanh Hóa. Ngày 13/4/2020 UBND thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa đã cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều mang tên ông Hoàng Đạt Ch gồm, số CT 529215 ngày 13/4/2020 thửa đất 69, tờ bản đồ số 140, diện tích 70m²; số CT 529216 ngày 13/4/2020 thửa đất số 68, tờ bản đồ 68, diện tích 90m² và số CT 529217 ngày 13/4/202 thửa đất số 66, tờ bản đồ số 140, diện tích 160m² đều có địa chỉ tại Khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S

- Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Mai Thị V đề nghị bổ sung: Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do UBND Thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch. Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín (Sacombank Thanh Hóa) có văn bản đề

ngợi: Từ ngày 30/10/2020 đến nay ông Ch không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD đã ký, vì vậy đề nghị Tòa án buộc ông Ch thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký, nếu không thực hiện đề nghị tiến hành kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của các thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp đã ký.

* Xét thấy: Bà Mai Thị V làm đơn khởi kiện tại cấp sơ thẩm không yêu cầu xem xét các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND Thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch ngày 13/4/2020. Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín (Sacombank) không yêu cầu độc lập đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của ông Ch liên quan đến tài sản đang tranh chấp. Do đó cấp sơ thẩm không xem xét những yêu cầu này trong quá trình giải quyết vụ án là có cơ sở.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bà V có yêu cầu bổ sung hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Đạt Ch do UBND thị xã B.S cấp ngày 13/4/2021 gồm, số CT 529215 ngày 13/4/2020 thửa đất 69, tờ bản đồ số 140, diện tích 70m²; số CT 529216 ngày 13/4/2020 thửa đất số 68, tờ bản đồ 68, diện tích 90m² và số CT 529217 ngày 13/4/202 thửa đất số 66, tờ bản đồ số 140, diện tích 160m² đều có địa chỉ tại Khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều đã được ông Hoàng Đạt Ch ký Hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín – Chi nhánh Thanh Hóa để vay vốn theo Hợp đồng tín dụng ngày 28/4/2020 đến nay vẫn đang thực hiện.

Do đó, nếu chỉ xem xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất ngày 24/3/2020 và trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Mai Thị V mà không xem xét 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã B.S cấp mang tên Hoàng Đạt Ch và các Hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín là chưa giải quyết dứt điểm, triệt để và toàn diện vụ án. Vì nếu chỉ xem xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà Mai Thị V và ông Hoàng Đạt Ch ngày 24/3/2020, nhưng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã B.S cấp cho ông Hoàng Đạt Ch số CT 529215 tại thửa đất 69, tờ bản đồ số 140, diện tích 70m²; số CT 529216 tại thửa đất số 68, tờ bản đồ 68, diện tích 90m² và số CT 529217 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 140, diện tích 160m² đều cùng ngày 13/4/2020 và cùng có địa chỉ tại Khu phố 2, phường L.S, thị xã B.S vẫn đang tồn tại và có giá trị pháp lý cao nhất trong quá trình sử dụng và giao dịch dân sự theo quy định của Luật đất đai và Luật dân sự hiện hành.

Do đó, tại giai đoạn phúc thẩm bà Mai Thị V đề nghị bổ sung xem xét hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín (Sacombank) đề nghị nếu ông Ch không trả nợ thì kê biên tài sản đã thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay cho Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật, đều có liên quan đến toàn bộ nội dung tranh chấp và đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

Do có những tình tiết mới tại giai đoạn phúc thẩm, xét thấy việc đề nghị của bà V và Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín là cần thiết cho việc giải

quyết toàn diện, đầy đủ và dứt điểm vụ án, đảm bảo các quyền lợi cho các đương sự, tránh việc một nội dung tranh chấp phát sinh thành nhiều vụ án kéo dài, nhưng tại cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được, Vì vậy, cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B.S để trả hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự

[3]. Án phí: Do án bị hủy để giải quyết lại nên bà V không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại 300.000đ án phí phúc thẩm đã nộp. Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mai Thị V. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B.S, tỉnh Thanh Hóa. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã B.S giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của UBTV Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy để giải quyết lại nên bà Mai Thị V không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho bà V theo Biên lai thu số 0007175 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã B.S.

- Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TX B.S;
- VKSND TX B.S;
- Chi cục THADS TX B.S;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Hà Huy Hùng

