

Bản án số: 427/2021/DS-PT
Ngày 19 - 11- 2021
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
dân sự vô hiệu.

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

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

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

Các Thẩm phán

Ông **Vũ Viết Văn**

Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** -Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Cao Thị Hồng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 203/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021 về việc “Tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GL5, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 300/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Anh **NVT1**, sinh năm 1978; (có mặt)

Chị **PTT2**, sinh năm 1989; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng 305, CT5 khu đô thị ĐX3, xã CB4, huyện GL5, thành phố Hà Nội.

Bị đơn : Anh **HQT6**, sinh năm 1983; (có mặt)

Chị **HTTH7**, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Cùng ĐKKHKT tại: Thôn KA8, xã ĐX3, huyện GL5, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Hà: Anh **HQT6**, sinh năm 1983; Theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 22/12/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. **Văn phòng Công chứng GL5;** (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Chinh-Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số 15 đường CB4, tổ dân phố Voi Phục, thị trấn Trâu Quỳ, huyện GL5, thành phố Hà Nội.

2. Ông **NĐH9**, sinh năm 1964; (có mặt)

3. Bà **ĐTP10**, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Cùng trú tại: thôn BT11, xã DQ12, huyện GL5, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà P10: Ông **NĐH9**, sinh năm 1964; Theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 27/7/2020.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn là anh NVT1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá T6 giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh NVT1 và chị PTT2 là đồng nguyên đơn thống nhất T6 bày:

Vào cuối năm 2017 gia đình anh chị có vay tiền của anh HQT6 tổng là 1,1 tỷ đồng được chia làm 2 đợt.

Đợt 1 là: 800 triệu vào ngày 09/11/2017 với lãi suất ban đầu là 4,5%/tháng. Sau đó, T6 tự áp lên lãi suất là 20%/ tháng. Để được vay tiền này, T6 yêu cầu gia đình anh phải ký công chứng treo (không phát hành sổ công chứng) tạm thời căn hộ nhà anh chị để làm tin cho việc vay mượn. Trước khi ký công chứng vợ chồng anh đã ra và gặp bà Chinh (VPCC GL5 số 05-CB4) và nói rằng “tôi vay tiền của T6 và T6 yêu cầu gia đình tôi phải ký công chứng treo căn hộ tôi để vay tiền chị ạ” nghe xong bà Chinh và nhân viên của bà không giải thích gì thêm cho anh chị. Lúc vợ chồng anh chị ký công chứng thì vợ chồng T6 không có mặt chỉ có vợ chồng anh. T6 có gọi điện và trao đổi với anh là “anh chị cứ ký vào, vợ chồng em không ký vẫn để các hợp đồng không phát hành sổ này tại văn phòng công chứng ở đó thôi”. Do tin tưởng nên vợ chồng anh ký vào và đi về.

Chiều cùng ngày anh xuống cửa hàng T6 nhận 800 triệu đồng tiền vay. Trước khi xuống anh đã thống nhất và đã gửi “Hợp đồng vay tiền thông qua việc làm tin căn hộ nhà tôi” vào gmail cho T6 (htrinh38@gmail.com, vào lúc 11h50p sáng ngày 09.11.2017). Nội dung của hợp đồng vay tiền là “vay 800 triệu đồng thông qua hình thức công chứng treo căn hộ P305, CT5, Kdt ĐX3 để làm tin. Trong thời gian vay T6 không được phát hành sổ công chứng và nộp hồ sơ để sang tên trên sổ nhà anh để tránh phức tạp về sau...”

Sau khi nhận tiền vay thì T6 lấy lý do là “xin khát để ký sau”. Nhiều ngày sau anh đều giục T6 ký hợp đồng này nhưng T6 đều lấy hết lý do này lý do khác để lảng tránh ký với anh , T6 còn nói với anh “Anh yên tâm, chỗ anh là đại ca em giới thiệu thì em không thể sang tên sổ nhà anh được đâu mà anh lo”. Quả thật anh cũng tin những gì T6 nói...

Đợt 2: Anh có nhu cầu vay số tiền là 300 triệu đồng vào ngày 28.11.2017 với lãi suất ban đầu là 9%/tháng. Sau đó, T6 tự đẩy lãi suất lên 24%/tháng. Khi ký khoản vay này, T6 yêu cầu anh ký 3 bản A4 (không có nội dung), ký dưới góc bên tay phải trang A4. T6 bảo anh “Anh ký xem các chữ ký giống nhau không thôi”. Khi ký anh cũng ký thêm các ký hiệu riêng của mình và chụp lại hình ảnh của cả 3 tờ A4 này để tránh phiền phức có về sau.

Sau khi vay 2 đợt tiền của T6, vợ chồng anh đã trả được khá nhiều lãi cho T6 tầm 355 triệu đồng. Đến tháng 05/2018 công việc của gia đình anh khó khăn nên việc trả lãi cho T6 gặp chậm so với yêu cầu. Nhưng gia đình anh cũng gắng xoay sở thêm lãi và lo gốc 800 triệu để trả cho T6 và yêu cầu T6 và làm thủ tục “xóa công chứng đã ký vào ngày 09.11.2017”, xong T6 đã không đồng ý, không hợp tác. Đã vậy nhóm của T6 còn ra sức gây áp lực, ép và dòn gia đình anh tiền lãi tiền phạt, đình điểm vào ngày 05.06.2018 nhóm của T6 đã giam giữ anh tại cửa hàng T6 (phố Sủi, xã Phú Thị) đến 23h đêm, cưỡng đoạt 100 triệu và ép anh phải ký vào biên bản bàn giao nhà cho T6 trong 20 ngày tới.

Đến ngày 20.06.2018 T6 đã tự làm giả “Biên bản bàn giao nhà của vợ chồng tôi” và đã làm hoàn thiện hồ sơ để nộp cho văn phòng đăng ký đất đai GL5. Khi đó vợ chồng anh đã phát hiện và giữ đơn đề nghị ngăn chặn không đăng ký biến động chuyển tên T6 vào sổ đỏ nhà anh. Trong suốt thời gian từ tháng 07/2018 đến nay (tính đến 11.02.2020) nhóm của T6 đã thường xuyên liên tục đến xâm phạm chỗ ở, gây rối trật tự, hành hung, dọa giết, trộm cắp, hủy hoại tài sản, khủng bố, sàm sỡ, cướp giật tài sản. Tất cả các sự việc chúng đã gây ra, anh đều đã tố cáo lên công an và các cơ quan chức năng các cấp. Trong đó, vợ chồng anh cũng đã tố cáo cả việc T6 đã làm “Biên bản giả về việc chúng tôi bàn giao nhà” đến công an GL5. Hiện Công an GL5 và các cơ quan khác vẫn đang xử lý sự việc nhóm T6 đã gây ra không biết bao nhiêu hoang mang, lo sợ, cuộc sống gia đình anh cũng như các hộ khác xung quanh bị đảo lộn hoàn toàn. Song, chúng tôi vẫn sống và sinh hoạt tại P305, CT5, KĐT ĐX3, CB4, GL5 từ trước đến nay. Vợ chồng anh cũng chưa bàn giao căn nhà này cho bất kỳ ai. Bởi vợ chồng anh không bán nhà mà chỉ là do khó khăn về vốn làm ăn nên vay tiền thông qua làm tin khoản vay bằng căn nhà thôi”. Vợ chồng anh có đầy đủ các bằng chứng, tài liệu để chứng minh việc đi vay mượn tiền của T6 thông qua căn nhà anh dùng làm tin khi vay. Bản thân T6 cũng thừa nhận toàn bộ sự việc này (việc vay mượn tiền thông qua căn nhà của vợ chồng anh để làm tin cho khoản vay). Để cuộc sống của gia đình anh cũng như các hộ khác được bình thường trở lại, cũng như để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh không bị xâm phạm. Ngày 23/4/2019 Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện GL5 đã thông báo số 323/TB-CQĐT-ĐTTH hướng dẫn anh gửi đơn đến Tòa dân sự để giải quyết theo thẩm quyền. Nên, ngày 14.01.2019 vợ chồng anh chị đã gửi đơn kiện vợ chồng T6 lên Tòa án nhân dân huyện GL5 đề nghị Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng số 4385/2017/HĐMBCH vào ngày 09.11.2017 giữa vợ chồng anh và vợ chồng T6. Ngoài ra, anh yêu cầu T6 phải trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng căn hộ gốc, sang lại tên trên sổ của gia đình anh sau khi tòa tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng số 4385/2017/HĐMBCH và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu (vợ chồng anh sẽ yêu cầu bồi thường từ những việc mà T6 đã gây ra tổn thất tinh thần và vật chất cho anh trong thời gian dài qua trong một vụ án khác sẽ gửi Tòa sau). Tại phiên Tòa anh T1 và chị Trang không xuất T6 thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không yêu cầu gì về

việc đưa thêm người vào tham gia tố tụng, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngoài ra anh T1, chị Trang không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn trong vụ án là anh HQT6 và chị HTTH7 do anh T6 làm đại diện T6 bày:

Tôi (T6) và anh NVT1 sinh năm 1978 ; Địa chỉ : Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, huyện GL5 có quen biết nhau ngoài xã hội.

Khoảng tháng 11/2017 anh T1 gặp anh và bảo có nhu cầu muốn bán căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, GL5 diện tích 64,7 m2 của hai vợ chồng anh T1 lấy tiền làm ăn. Anh đến xem căn hộ và cũng có nhu cầu muốn mua để kinh doanh cho thuê hoặc khi nào giá tăng thì bán nên đã đồng ý mua. Anh T1 đưa báo giá 800.000.000 đồng cho căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, anh đồng ý. Vợ chồng anh đã ra phòng công chứng GL5 làm thủ tục công chứng hợp đồng mua bán căn hộ. Vợ chồng anh T1 và vợ chồng anh đã đọc, cùng đồng ý với các điều khoản trong hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017, thực hiện việc giao tiền và bàn giao căn hộ cho nhau. Việc giao nhận số tiền 800.000.000 đồng hai bên thực hiện với nhau tại căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, không có người ngoài chứng kiến chỉ có anh và anh T1 hai bên có viết giấy nhận tiền ngày 9/11/2017. Khi đó anh T1 T6 bày do gia đình anh chưa thu xếp được chỗ ở mới nên anh T1 có thỏa thuận để cho anh T1 ở đây một thời gian đến khi vợ chồng anh thu xếp chỗ ở mới. Do chỗ quen biết với anh T1 và cũng chưa có người cần thuê căn hộ nên anh đồng ý cho anh T1 ở nhờ cũng là trông hộ nhà khi nào anh cần thì báo anh T1, gia đình anh T1 phải bàn giao nhà cho anh. Sau khi thực hiện việc công chứng xong vợ chồng anh đã làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu căn hộ và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện GL5 đăng ký quyền sử hữu ngày 02/7/2018.

Trong suốt quá T6 sau khi nhà đã được sanh tên vợ chồng anh, nhưng anh vẫn để cho gia đình anh T1 ở nhờ căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4. Đến tháng 11/2019 do cần tiền để kinh doanh nên vợ chồng anh đã bán căn hộ này cho ông NĐH9 sinh 1964 và bà ĐTP10 sinh 1962 ; Cùng trú tại : Thôn BT11, xã DQ12, huyện GL5. Hai bên đã ký hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 5593/2019/HĐMB ngày 25/11/2019 tại Văn phòng công An Khánh, việc mua bán đã hoàn tất vợ chồng anh giao nhà và giao nhận tiền xong với ông Hạnh. Vợ chồng anh Hạnh đã làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu theo quy định pháp luật.

Đến khoảng tháng 5/2020 vợ chồng anh nhận được thông báo thụ lý vụ án về việc anh T1, chị Trang khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng GL5 giữa vợ chồng anh và vợ chồng Thanh, nay quan điểm của vợ chồng anh như sau.

Việc mua bán của vợ chồng anh với vợ chồng Thanh là có thật, khi mua bán đã công chứng, hai bên đã giao nhận tiền, vợ chồng anh đã đăng ký quyền sở hữu căn hộ và sự việc đã hoàn thành từ năm 2018. Vợ chồng anh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa

vụ với nhà nước để sở hữu căn hộ nay theo quy định pháp luật, nên nó thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh.

Không có việc lừa dối, đe dọa hay che giấu giao dịch mua bán căn hộ giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh T1 bằng giao dịch nào khác là vay nợ tiền như anh T1 T6 bày. Anh T1 có cho rằng anh cho anh T1 vay tiền và che giấu bằng hợp đồng mua bán căn hộ là không đúng. Vì vợ chồng anh và anh T1 thực chất là mua bán căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, GL5, Hà Nội với nhau giá 800.000.000 đồng. Trước đây anh không nhớ rõ ngày tháng nhưng có nhiều lần anh cũng đã từng cho anh T1 vay tiền, anh không nhớ cụ thể cho vay bao nhiêu vì thời gian quá lâu. Tuy nhiên việc vay tiền hai bên đã thực hiện xong không liên quan đến việc mua bán căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, GL5, Hà Nội. Chính vì có mối quan hệ thân quen từ trước như vậy nên sau khi mua bán vợ chồng anh mới đồng ý cho vợ chồng anh T1 tiếp tục ở căn hộ này. Nay anh T1 dựa vào đó cố tình đưa ra lý do không chính đáng để hủy hợp đồng là không có căn cứ.

Về việc anh T1 bảo anh và anh T1 có làm việc vay tiền qua hòm thư Htrinh38@gmail.com. Hòm thư này trước đây ai lập cho anh, anh không nhớ, hòm thư này chỉ lập để Download phần mềm trên CH Play chứ anh không dùng hòm thư này. Anh cũng không ký kết hay thỏa thuận gì với anh T1 qua hòm thư này.

Từ những quan điểm ý kiến trên nên anh đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của phía Nguyên đơn, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng anh và vợ chồng anh Hạnh là người mua căn hộ sau này.

Ngoài ra anh T6 và chị Hà không có yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan T6 bày:

- Ông NDH9 và ĐTP10 do ông Hạnh đại diện thống nhất T6 bày: Khoảng tháng 11/2019 vợ chồng ông bà có nhu cầu tìm mua một căn hộ tại khu đô thị ĐX3 để ở lúc tuổi già. Ông gặp anh T6 thì được biết vợ chồng anh T6 có căn Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, GL5, Hà Nội diện tích 64,7 m² muốn bán. Vợ chồng ông thấy căn hộ này hợp với nhu cầu nên đồng ý mua bán căn hộ này với vợ chồng anh T6. Ông bà đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiểm tra căn hộ thấy hợp pháp nên cùng vợ chồng anh T6 ký kết hợp đồng công chứng. Hai bên đã đến Văn phòng công chứng An Khánh số 192 Ngõ Xuân Quảng, TT Trâu Quỳ, huyện GL5 ký kết hợp đồng mua bán căn hộ 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, GL5, Hà Nội số công chứng 5593/2019/HĐMB ngày 25/11/2019. Khi ký kết hợp đồng công chứng này văn phòng công chứng An Khánh đã kiểm tra trên hệ thống UCHI không thấy ngăn chặn nên thực hiện việc công chứng hợp đồng trên. Đến khi ông bà dọn đến ở thì gia đình anh T1 không cho vào nhà bảo đang tranh chấp với anh T6, ông đã nhiều lần làm việc với anh T1 nhưng anh T1 không nghe, không dọn ra trả ông bà nhà.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh T1 quan điểm của vợ chồng ông bà như sau : Việc mua bán căn hộ 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, GL5, Hà Nội giữa vợ chồng ông bà và anh Hoàng Quế T6 và chị HTTH7 số công chứng 5593/2019/HĐMB

ngày 25/11/2019 là hoàn toàn hợp pháp và ngay tình. Ông bà đã làm đầy đủ các nghĩa vụ với nhà nước để sở hữu căn hộ nay theo quy định pháp luật được sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội công nhận quyền sở hữu ngày 22/4/2020, nên nó thuộc quyền sở hữu của ông bà.

Giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng anh T6 không tranh chấp nhau hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 5593/2019/HĐMB ngày 25/11/2019 lập tại Văn phòng công chứng An Khánh.

Từ những quan điểm ý kiến trên nên ông bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông bà.

-Bà Nguyễn Thị Chinh- Đại diện Văn phòng Công chứng GL5 T6 bày:

Là công chứng viên trực tiếp ký công chứng hợp đồng công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 và cũng là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng GL5 bà xin có ý kiến như sau:

Về T6 tự thủ tục công chứng: Ngày 09/11/2017 Văn phòng công chứng GL5 nhận được phiên yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch do chính ông NVT1 yêu cầu. Nội dung phiếu yêu cầu Văn phòng công chứng, công chứng hợp đồng mua bán căn hộ trung cư, khu đô thị ĐX3. Các bên nộp cho Văn phòng công chứng GL5 các tài liệu liên quan đến nhân thân như CMTND và hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của bên bán là ông NVT1, bà PTT2 và CMTND, hộ khẩu bên mua ông HQT6 và bà HTTH7, kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số CA 689482 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/2/2010.

Sau khi nhận được yêu cầu và các tài liệu kèm theo Văn phòng công chứng GL5 đã lập hợp đồng công chứng mua bán căn hộ, cho các bên tự đọc toàn bộ nội dung hợp đồng, công chứng viên đã giải thích hậu quả pháp lý của việc giao dịch hợp đồng công chứng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng công chứng trên các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng công chứng xong công chứng viên cho lấy số công chứng và trả hợp đồng cho các bên ngay sau đó. Quan điểm ý kiến của Văn phòng công chứng GL5 đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

+ Văn phòng công chứng GL5 khẳng định việc ký kết hợp đồng công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. T6 tự thủ tục lập và ký hợp đồng công chứng trên theo đúng quy định pháp luật. Các bên tự nguyện thực hiện giao dịch, không thấy có yếu tố bị lừa dối hay bị đe dọa hay che giấu bởi bất kỳ giao dịch nào. Sau khi công chứng xong bên mua đã thực hiện việc đóng thuế và đăng ký theo quy định và đã đứng tên quyền sở hữu căn hộ trên. Như vậy giao dịch đã hoàn thành theo quy định pháp luật.

+ Bản thân bà là công chứng viên trực tiếp ký công chứng hợp đồng trên, tôi khẳng định đã làm đầy đủ quy định theo quy định pháp luật và luật công chứng khi công chứng hợp đồng trên. Không có việc Văn phòng công chứng GL5 biết, tiếp tay, che giấu hợp đồng chuyển nhượng bằng giao dịch khác. Khi ký kết các bên đều tự

nguyên thống nhất và thỏa thuận, hiểu rõ hậu quả của giao dịch cùng tự nguyện ký tên điểm chỉ vào hợp đồng.

Từ những ý kiến trên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, giữ nguyên hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 của Văn phòng công chứng GL5. Bà Chinh xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Bản án số 30/2021/DS-ST ngày 11/3/2021 Tòa án nhân dân huyện GL5, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh NVT1 và chị PTT2 đối với anh HQT6 và chị HTTH7 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng GL5 vô hiệu.

2. Giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 được lập tại Văn phòng công chứng GL5.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là anh NVT1: kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 11/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện GL5, thành phố Hà Nội. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Tuyên vô hiệu Hợp đồng công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ký ngày 09/11/2017. Vì đây là hợp đồng giả cách ký để làm tin vay tiền giữa anh và anh T6.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh NVT1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, các đương sự vẫn giữ nguyên các yêu cầu của mình và không thỏa thuận với nhau để giải quyết vụ kiện.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và thư ký Tòa án tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Việc mua bán căn hộ đã được lập hợp đồng công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Đề nghị HĐXX: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 11/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện GL5, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên tòa, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh NVT1 đảm bảo đúng quy định của pháp luật về thủ tục, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của đương sự về mặt hình thức.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của anh NVT1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do các bên đương sự cung cấp thể hiện vào ngày 09/11/2017 vợ chồng anh NVT1, chị PTT2 và vợ chồng anh HQT6, chị Hoàng Thu Hà có ký hợp đồng công chứng số 4385/2017/HĐMBCH tại Văn phòng công chứng GL5 để thực hiện việc giao dịch mua bán căn hộ 305 CT5, Khu đô thị DX3, xã CB4, huyện GL5, thành phố Hà Nội, hai bên có lập hợp đồng và cùng ký và điểm chỉ vào các trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên của Văn phòng công chứng GL5 theo quy định của pháp luật. Cùng ngày hai bên có lập giấy biên nhận tiền tiền thể hiện việc giao nhận số tiền 800.000.000 đồng có chữ ký của anh Nguyễn Văn Thanh (Bên nhận tiền) và anh HQT6 (Bên giao tiền). Tuy nhiên, anh T1, chị Trang cho rằng việc mua bán căn hộ thể hiện theo hợp đồng trên là do xuất phát từ các khoản vay nợ đối với vợ chồng anh T6 và đưa ra các chứng cứ chứng minh là các Giấy báo nợ chuyển tiền qua ngân hàng, sổ ghi chép công nợ, các File ghi âm được lưu trong USB đã được gỡ và giải T6 tại bản tự khai ngày 15/6/2020 để chứng minh cho việc mua bán căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị DX3, xã CB4, huyện GL5, thành phố Hà Nội là giao dịch dân sự vô hiệu nhằm che giấu giao dịch dân sự khác. Anh T6 không thừa nhận những tài liệu, chứng cứ do anh T1 xuất T6 và xác định việc mua bán là có thật, không phải là để che dấu giao dịch dân sự khác, anh là người trực tiếp giao tiền mua căn hộ cho anh T1.

Xét thấy việc nguyên đơn anh T1, chị Trang cho rằng xuất phát từ khoản vay nợ số tiền 800.000.000 đồng của anh T6 là không có căn cứ bởi lẽ nguyên đơn không xuất T6 được hợp đồng nào bằng văn bản, hay hợp đồng miệng có người làm chứng nào để chứng minh cho khoản vay 800.000.000 đồng của anh T6. Mặt khác nguyên đơn có đưa ra các chứng cứ chứng minh là các Giấy báo nợ, chuyển tiền qua ngân hàng, sổ ghi chép công nợ, các File ghi âm được lưu trong USB đã được gỡ và giải T6 tại bản tự khai ngày 15/6/2020 để chứng minh cho việc mua bán căn hộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị DX3, xã CB4, huyện GL5, thành phố Hà Nội nhưng đây không được coi là chứng cứ hợp pháp theo quy định của pháp luật và cũng không chứng minh được có liên quan đến số tiền mua bán căn hộ trên. Hội đồng xét xử thấy rằng việc mua bán căn hộ đã được lập hợp đồng công chứng theo đúng quy định của pháp luật các bên thực hiện giao dịch mua bán không vi phạm các điều kiện dẫn đến việc giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, các bên đã giao nhận đầy đủ số tiền như đã ghi trong hợp đồng mua bán và bên nhận chuyển nhượng anh T6, chị Hà đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng căn hộ tại cơ quan nhà đất có thẩm quyền nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ngoài ra quá T6 giải quyết vụ án đến nay anh T6, chị Hà đã chuyển nhượng toàn bộ Phòng 305 CT5, Khu đô thị ĐX3, xã CB4, huyện GL5, thành phố Hà Nội cho ông Hạnh và bà P10 (bên thứ ba) vào ngày 25/11/2019, ông Hạnh Bà P10 cũng đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan quản lý nhà đất có thẩm quyền vào ngày 22/4/2020. Do vậy cần bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên thứ ba ngay tình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

Trong quá T6 giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, anh NVT1 là nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án do cần đợi kết quả điều tra, xác minh của Công an huyện GL5. Cụ thể, ngày 12/3/2021 anh NVT1 đã gửi Đơn tố giác khẩn cấp đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện GL5 về việc anh HQT6 (là bị đơn trong vụ án) chiếm đoạt ít nhất 800 triệu đồng của anh T1 thông qua Hợp đồng công chứng tạm căn nhà của anh T1.

[2.2]. Ngày 05/11/2021 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành công văn số 2244/2021/CV-TA gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện GL5, thành phố Hà Nội đề nghị cung cấp cho Tòa án kết quả giải quyết theo đơn trên của anh T1. Ngày 22/10/2021 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện GL5, thành phố Hà Nội đã ban hành công văn số: 1893/CV – CQĐT trả lời với nội dung như sau: Ngày 27/11/2018, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện GL5 nhận được đơn tố giác của ông NVT1. Nội dung đơn, ông Thanh tố giác HQT6 có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Thanh thông qua việc công chứng hợp đồng mua bán căn hộ 305, CT5 KĐT ĐX3 – GL5, Hà Nội. Đối với nội dung này, cơ quan CSĐT công an huyện GL5 đã xác minh tại Văn phòng công chứng GL5 xác định: Ngày 09/10/2017, Văn phòng công chứng GL5 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông NVT1 về việc Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 305, CT5 KĐT ĐX3 – GL5 – Hà Nội. Qua nghiên cứu hồ sơ phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng công chứng GL5 đã công chứng Hợp đồng số 4285/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017. Tại đây, giữa ông Thanh và ông T6 đã ký biên bản giao nhận tiền và giao nhận căn hộ. Sau đó HQT6 làm thủ tục sang tên căn hộ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 02/7/2018, căn hộ 305, CT5 KĐT ĐX3 – GL5, Hà Nội đã được Văn phòng đăng ký đất đai TP Hà Nội – Chi nhánh huyện GL5 xác nhận chuyển nhượng cho ông HQT6 và vợ là Hoàng Thị Hà, địa chỉ: KA8 – ĐX3 – GL5 – Hà Nội theo hồ sơ số 000104.CN.003 là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu thu thập được, Cơ quan CSĐT công an huyện GL5 xác định nội dung tố giác của ông NVT1 là quan hệ dân sự.

Ngày 22/3/2021, Cơ quan CSĐT công an huyện GL5 nhận được đơn tố giác của ông NVT1 đề ngày 11/3/2021. Nội dung đơn, ông Thanh tố giác HQT6 chiếm đoạt số tiền 800 triệu của ông. Căn cứ vào nội dung đơn, các tài liệu xác minh đơn, Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện GL5 xác định

nội dung ông Thanh tố giác là quan hệ dân sự đồng thời thông báo, hướng dẫn ông Thanh theo quy định.

Sau khi Thông báo, hướng dẫn ông NVT1 về nội dung đơn này, ông Thanh không có đơn khiếu nại, tố cáo gì”

Từ những lập luận và phân tích ở trên Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T1, chị Trang về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng GL5 vô hiệu là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông NVT1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 11/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện GL5, thành phố Hà Nội theo hướng đã phân tích.

[3]. Về án phí: Anh T1, chị Trang mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng. Anh T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 407, Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử:

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GL5, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh NVT1 và chị PTT2 đối với anh HQT6 và chị HTTH7 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng GL5 vô hiệu.

2. Giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4385/2017/HĐMBCH ngày 09/11/2017 được lập tại Văn phòng công chứng GL5.

3. Về án phí: Anh T1, chị Trang mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T1 đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai số 5133 ngày 02/3/2020 và chị Trang đã nộp: 300.000 đồng theo biên lai số 5132 ngày 02/3/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL5.

- Anh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là: 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T1 đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai số 0072501 ngày 01/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL5.

Trường hợp bản án 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 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện GL5;
- Chi cục THADS huyện GL5 ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

Mai Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA.