

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 104/2020/DS-PT

Ngày: 13- 5 - 2020

*V/v Yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ vô  
hiệu; hủy việc đăng ký QSDĐ*

**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 Đỗ Minh Hoàng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Quốc Thái;  
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

**- Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên

Ngày 13/5/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 277/2019/TLPT-DS ngày 28/8/2019 về: “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy đăng ký quyền sử dụng đất”

Do bản án sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2020/QĐXX-PT ngày 04 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Thành Biên, sinh năm 1981. HKTT: Xóm Bơ, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. Cư trú tại: Phòng 1110, đơn nguyên 1, số 27 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Biên*: Luật sư Nguyễn Đắc Thực - Công ty Luật TNHH Minh Thư, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Tạ Ngọc Toàn, sinh năm 1982. HKTT: Số 8A Dốc Ngọc Hà, phường Ngọc Hà, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Cư trú tại: Phòng 202 nhà A số 180 phường Ngọc Hà, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1983. HKTT: Xóm Bơ, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. Cư trú tại: Phòng 1110, đơn nguyên 1, số 27 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của chị Lan* là anh Phạm Thành Biên (*chồng chị Lan*). Có mặt anh Biên.

3.2. Chị Phạm Thị Kim Nhung, sinh năm 1990. HKTT: Số 8A Dốc Ngọc Hà, phường Ngọc Hà, Q. Ba Đình, TP Hà Nội. Cư trú tại: Phòng 202 nhà A số 180 phường Ngọc Hà, Q. Ba Đình, TP Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của chị Nhung* là anh Tạ Ngọc Toàn (*chồng chị Nhung*). Có mặt anh Toàn.

3.3. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội. Trụ sở: Tầng 1-2 nhà N1 A-B Khu

đô thị Trung Hòa, phường Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền*: Bà Nguyễn Thị Chinh - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Thạch Thất. Vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng Việt. Trụ sở: Số 219C Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Quang Hưng - Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Anh Phạm Thành Biên - là nguyên đơn. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

#### **1. Nguyên đơn - Anh Phạm Thành Biên trình bày:**

Cuối năm 2014 đến ngày 15/01/2015, anh vay của anh Toàn 03 lần tiền: lần một vay 300.000.000 đồng, lần hai 50.000.000 đồng, lần ba vào ngày 15/01/2015 vay tiếp 100.000.000 đồng rồi viết lại giấy vay tiền gộp cả ba lần vay thành số tiền 450.000.000 đồng và hủy bỏ các giấy vay tiền trước. Để đảm bảo cho khoản vay, anh thế chấp cho anh Toàn quyền sử dụng thửa đất số 320, tờ bản đồ số 24-c, diện tích 10.704,7m<sup>2</sup> tại xóm Gò Mè, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội (*Sau đây viết tắt là: thửa đất số 320*). Việc thế chấp hai bên thỏa thuận bằng hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 29/7/2014, vợ chồng anh và anh Toàn đến Văn phòng công chứng Việt lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Việt công chứng số 141900 (*Sau đây viết tắt là: HĐCNQSDĐ số 141900*) với nội dung: Vợ chồng anh chuyển nhượng cho anh Toàn thửa đất số 320 với giá 500.000.000 đồng. Theo anh, HĐCNQSDĐ số 141900 là giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng vay tiền nên anh Toàn đã ký tiếp “Hợp đồng cam kết bán căn hộ” cùng ngày 29/7/2014. Quá trình vay tiền, anh đã trả nợ cho anh Toàn 206.700.000 đồng vào tài khoản của anh Lưu Văn Chiến là nhân viên của Văn phòng anh Toàn. Cụ thể: Ngày 25/8/2014 trả 11.700.000 đồng, ngày 27/11/2014 trả 15.750.000 đồng, ngày 27/12/2014 trả 15.750.000 đồng, ngày 24/6/2015 trả 163.500.000 đồng và tháng 5/2015 trả trực tiếp anh Chiến 13.970.000 đồng. Sau đó anh liên hệ để tiếp tục trả tiền cho anh Toàn nhưng không liên hệ được. Ngày 30/12/2016, anh mới gặp được anh Toàn để trao đổi về việc trả tiếp tiền gốc và tiền lãi cho khoản vay thì anh Toàn không đồng ý và nói nếu muốn lấy lại đất thì phải mua lại với giá 4.000.000.000 đồng, nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Anh khởi kiện đề nghị:

1/ Tuyên HĐCNQSDĐ số 141900 vô hiệu vì các lý do sau:

- Giữa anh và anh Toàn không có giao dịch chuyển nhượng đất mà chỉ có quan hệ vay tiền (*Số tiền 450.000.000 đồng*) và thế chấp. Hai bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất.

- Sau khi ký HĐCNQSDĐ số 141900 xong, anh Toàn còn ký “Hợp đồng cam kết bán căn hộ” với nội dung: Nếu trong hai năm từ ngày 29/7/2014 đến 29/8/2016, anh thanh toán đầy đủ, không chậm khoản tiền thuê đất thì anh Toàn cam kết bán lại thửa đất số 320 cho anh với giá 300.000.000 đồng.

- Giá trị thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 320 trên thị trường tại thời điểm chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng, nhưng trong HĐCNQSDĐ số 141900 lại ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Như vậy,

việc thỏa thuận giá trên là vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Anh không bàn giao thửa đất số 320 cho anh Toàn, anh vẫn thuê ông Trần Hồng Hà trông coi với mức tiền công 1.000.000đồng/tháng và cho ông Hà toàn quyền sử dụng thửa đất trên để trồng cây, nuôi gà; khi nào anh có nhu cầu sử dụng thì mới lấy lại.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Anh trả tiếp anh Toàn 300.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/6/2015 đến ngày 30/12/2016 theo mức lãi suất 11,5%/năm. Buộc anh Toàn trả lại cho anh quyền sử dụng thửa đất số 320.

2/ Do anh Toàn tự đăng ký nên ngày 19/8/2016 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Thạch Thất (*Sau đây viết tắt là: VPĐKĐĐHN-CN Thạch Thất*) đính chính anh Toàn là chủ sử dụng thửa đất số 320 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 987940 (*Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số AM 987940*). Nên anh đề nghị hủy việc đăng ký biến động chủ sử dụng đất do VPĐKĐĐHN- CN Thạch Thất thực hiện.

## **2. Bị đơn - Anh Tạ Ngọc Toàn trình bày:**

Giữa anh với anh Biên không có giao dịch vay tiền, thế chấp tài sản như anh Toàn trình bày. Ngày 28/7/2014, anh nhận chuyển nhượng của anh Biên thửa đất số 320 với giá thỏa thuận 1.350.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng viết tay; anh đã giao đủ 1.350.000.000đồng cho anh Biên. Ngày 29/7/2014, anh cùng vợ chồng anh Biên đến Văn phòng công chứng Việt để lập HĐCNQSDĐ số 141900. Sau đó anh đến VPĐKĐĐHN-CN Thạch Thất làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được đính chính là chủ sử dụng đất tại GCNQSDĐ số AM 987940. Nay anh Biên yêu cầu Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ số 141900 vô hiệu do giả tạo buộc anh trả lại anh Biên quyền sử dụng thửa đất số 320; đề nghị hủy việc đăng ký biến động chủ sử dụng đất thì anh không đồng ý.

Bản photo “Giấy vay tiền” ngày 15/01/2015 do anh Biên xuất trình tại Tòa án. Theo anh, giấy này do anh Biên tự lập, không có chữ ký xác nhận của anh và anh cũng không biết gì về sự tồn tại của giấy vay tiền này. Vì vậy, anh không công nhận tính hợp pháp của giấy vay tiền ngày 15/01/2015.

“Hợp đồng cam kết bán căn hộ” lập ngày 29/7/2014 do anh Biên nộp tại Tòa án thì anh công nhận chữ ký họ tên Tạ Ngọc Toàn và chữ viết phần xác nhận cuối văn bản có nội dung là “*Xác nhận giá cho thuê 30/7/2014-30/7/2016 là 13.500.000 VN (Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng)*” là chữ ký và chữ viết của anh, nhưng nội dung của “Hợp đồng cam kết bán căn hộ” anh không biết. Vì sau khi ký HĐCNQSDĐ số 141900, anh cho anh Biên thuê lại thửa đất số 320 để anh Biên làm kho với giá 13.500.000đồng/tháng. Anh Biên có đưa 04 tờ giấy trắng không ghi nội dung, yêu cầu anh ký và ghi xác nhận vào cuối một tờ giấy có nội dung “*Xác nhận giá cho thuê 30/7/2014 - 30/7/2016 là 13.500.000 VN (Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng)*”. Sau khi được Tòa án cung cấp hợp đồng này, anh thấy: Anh và anh Biên là những người chuyên kinh doanh, va chạm rất nhiều với các loại hợp đồng kinh tế thì việc hai bên lập một hợp đồng có tiêu đề và nội dung không liên quan đến nhau là vô lý. Anh khẳng định nội dung hợp đồng này do anh Biên tự đánh máy mà không có sự thỏa thuận của anh.

Việc anh Biên khai đã trả nợ cho anh 206.700.000 đồng vào tài khoản của anh Chiến là không đúng. Vì nếu có việc vay tiền thì khi trả nợ anh Biên phải trả

vào tài khoản của anh chứ không thể trả vào tài khoản của anh Chiến được, vì giữa anh và anh Chiến chỉ quen biết ngoài xã hội. Anh cũng không nhận được một khoản tiền nào của anh Biên thông qua anh Chiến.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thành Biên.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

3.1. *Chị Nguyễn Thị Lan* do anh Biên là đại diện theo ủy quyền đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu trên của anh Biên.

3.2. *Chị Phạm Thị Kim Nhung* do anh Tạ Ngọc Toàn là đại diện theo ủy quyền đồng ý với ý kiến trình bày của anh Toàn.

3.3. *Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội* do bà Nguyễn Thị Chinh - Giám đốc chi nhánh VPĐKĐĐ Hà Nội huyện Thạch Thất trình bày ý kiến:

Ngày 29/7/2014, vợ chồng anh Biên - chị Lan đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 320 cho anh Toàn theo HĐCNQSDĐ số 141900 do Văn Phòng công chứng Việt công chứng cùng ngày 29/7/2014. Theo yêu cầu của anh Toàn, ngày 19/8/2016, VPĐKĐĐHN - CN Thạch Thất đăng ký biến động chủ sử dụng đất tại GCNQSDĐ số AM 987940 cho anh Toàn theo đúng quy định pháp luật.

3.4. *Văn phòng công chứng Việt có văn bản trình bày ý kiến:*

Ngày 29/7/2014, Văn phòng công chứng Việt nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Biên - chị Lan với anh Toàn, Văn phòng tiếp nhận hồ sơ do các bên cung cấp và đối chiếu với bản gốc đầy đủ, chính xác, phù hợp với quy định của pháp luật; các bên xem và đọc lại nội dung cùng tự nguyện ký vào HĐCNQSDĐ số 141900. Quá trình công chứng, Văn phòng không phát hiện vi phạm. Văn phòng công chứng Việt khẳng định việc công chứng HĐCNQSDĐ số 141900 là đúng theo quy định của pháp luật.

**\* Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 04/6/2019, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Quyết định:**

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Thành Biên về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 141900 lập ngày 29/7/2014 tại Văn phòng công chứng Việt, giữa anh Phạm Thành Biên và chị Nguyễn Thị Lan với anh Tạ Ngọc Toàn về việc chuyển nhượng thửa đất số 320, tờ bản đồ số 24-c, diện tích 10.704,7m<sup>2</sup> tại thôn Gò Mè, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Thành Biên về hủy việc đăng ký quyền sử dụng đất (Đăng ký biến động) ngày 19/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất tại trang bốn của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM987940 ngày 30/7/2008.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 141900 lập ngày 29/7/2014 tại Văn phòng công chứng Việt giữa anh Phạm Thành Biên và chị Nguyễn Thị Lan với anh Tạ Ngọc Toàn hợp pháp nên anh Tạ Ngọc Toàn được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 320, tờ bản đồ số 24-c, diện tích 10.704,7m<sup>2</sup> tại thôn Gò Mè, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**\*Không đồng ý với bản án này.** Anh Biên kháng cáo đối với bản án sơ

thẩm số 07/2019/DSST ngày 04/6/2019, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

***Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - người kháng cáo phát biểu luận cứ bảo vệ với nội dung:***

1/ Cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, có hành vi sửa chữa tài liệu, chứng cứ, thêm bớt tài liệu trong hồ sơ dẫn đến làm sai lệch hồ sơ vụ án.

Không có Quyết định số 15/2018/QĐ-ĐG ngày 28/02/2018 mà thay vào đó là Quyết định số 15/2019/QĐ-XXTĐTC ngày 28/02/2019. Biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 07/3/2018 khi Luật sư sao chụp hồ sơ ghi “.... Hội đồng thẩm định, định giá tài sản số .../2018/QĐ- ĐG ngày...../...../2018 của ...” (*không có số ngày tháng*). Trang cuối văn bản có dòng “...kết thúc vào hồi giờ phút cùng ngày” (*không có giờ, phút*). Tuy nhiên khi kết thúc giai đoạn sơ thẩm, hồ sơ được chuyển đến cấp phúc thẩm thì biên bản này lại có đầy đủ số, ngày, tháng, giờ phút.

Cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi không tiến hành lấy lời khai, không triệu tập Văn phòng công chứng Việt tham gia các buổi công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải theo Điều 98 BLTTDS 2015 dẫn đến việc không xác định được ai là người ghi mức giá trong hợp đồng.

2/ Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm có dấu hiệu không khách quan trong việc đánh giá tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Không đối chất về mâu thuẫn giữa thời gian quen biết giữa anh Biên, anh Toàn, anh Chiến; mâu thuẫn việc vay nợ tiền và trả tiền giữa anh Biên - anh Toàn thông qua anh Chiến; mâu thuẫn giữa giá trị thực tế với giá trị chuyển nhượng ghi trong HĐCNQSDĐ số 141900. Việc ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn thực tế là trốn tránh nghĩa vụ với nhà nước. Theo Điều 128 và Điều 129 BLDS2005 thì hành vi xác lập giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ 3 là giao dịch vô hiệu.

Chưa đối chất mâu thuẫn giữa việc cho rằng anh Biên chuyển nhượng cho anh Toàn thửa đất số 320 thì lý do nào giữa hai bên lại lập “Hợp đồng cam kết bán căn hộ” lập ngày 29/7/2014.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Toàn từ chối trả lời các câu hỏi liên quan đến việc thỏa thuận, ghi giá nên không làm rõ được.

Cấp sơ thẩm nhận định việc trông giữ, thuê đất. Anh Biên ký Hợp đồng thuê đất với ông Hà. Nếu anh Biên đã chuyển nhượng đất cho anh Toàn thì không có việc anh Biên thuê ông Hà trông coi, cũng như cho ông Hà được quyền khai thác hoa mùa và thanh toán tiền thuê người trông coi đất 12 triệu/năm.

Tại thời điểm ký HĐCNQSDĐ, anh Biên không phải là người duy nhất có quyền sở hữu mà chỉ đại diện đứng tên trong GCNQSDĐ; còn đất là thuộc về các đồng sở hữu khác. Anh Biên không có toàn quyền định đoạt nên việc chuyển nhượng QSDĐ là không hợp pháp. Những người đã bỏ tiền ra mua chung sau khi phát hiện anh Biên đã chuyển nhượng cho anh Toàn thì đã yêu cầu anh Biên thanh toán, bồi thường do hành vi sai phạm. Anh Biên đã phải thanh toán đầy đủ cho họ.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

***Người kháng cáo (Nguyên đơn) - anh Toàn trình bày.*** Nhất trí toàn bộ luận cứ trình bày của luật sư. Bổ sung thêm ý kiến: Tại thời điểm lập HĐCNQSDĐ số 141900, thửa đất số 320 do anh đứng tên là chủ sử dụng nhưng thực tế của hơn 30

người khác góp vốn với giá trị gần 08 tỷ đồng giao cho anh đại diện đứng tên. Khi thế chấp cho anh Toàn và bị anh Toàn yêu cầu lập HĐCNQSDĐ số 141900 giả cách không được sự đồng ý của những người góp vốn này. Sau khi biết anh thế chấp cho anh Toàn và lập HĐCNQSDĐ số 141900 giả cách thì những người này đòi tiền, anh phải trả họ toàn bộ số tiền lên tới gần 08 tỷ đồng. Như vậy khẳng định HĐCNQSDĐ số 141900 vô hiệu do giả tạo, trái pháp luật ghi không đúng giá trị thực tế nhằm trốn thuế, gây thất thu thuế của Nhà nước.

**Bị đơn trình bày quan điểm.** Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo; vắng mặt tại phiên tòa; không gửi quan điểm ý kiến bổ sung.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

\* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

**Về tố tụng:** Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt không lý do. Đề nghị xét xử vắng mặt họ.

**Về nội dung:**

- Không có căn cứ xác định giữa anh Biên và anh Toàn có giao dịch vay số tiền 450.000.000 đồng và anh Biên thế chấp thửa đất số 320.

- HĐCNQSDĐ số 141900 do hai bên tự nguyện ký kết đúng pháp luật tại VPCC Việt; đúng quy định tại khoản 1 Điều 689, Điều 698, Điều 701 của BLDS năm 2005. Vì vậy, HĐCNQSDĐ số 141900 phát sinh hiệu lực pháp luật, các bên tham gia giao kết phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng thỏa thuận. Kháng cáo của anh Biên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên Bản án số 07/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của TAND huyện Thạch Thất, Hà Nội.

**Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.**

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về tố tụng:**

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ.

### **[2] Về Nội dung:**

#### **2.1. Xét kháng cáo của anh Biên:**

**2.1.1. Đối với yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ số 141900 ngày 29/7/2014 vô hiệu do giả tạo, Hội đồng xét xử thấy:**

Anh Biên cho rằng: Vợ chồng anh lập HĐCNQSDĐ số 141900 chuyển nhượng cho anh Toàn thửa đất số 320 với giá 500.000.000 đồng là giả tạo, nhằm

che đậy cho việc thế chấp thửa đất số 320 để vay của anh Toàn 450.000.000 đồng theo “Giấy vay tiền ngày” 15/01/2015 (bản photo). Tuy nhiên:

Anh Biên không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc vợ chồng anh bị ép buộc, bị hạn chế nhận thức khi tham gia ký HĐCNQSDĐ số 141900; HĐCNQSDĐ số 141900 được các bên giao kết đúng quy định các tại Điều 388, 389, 402, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005 (*Sau đây viết tắt là: BLDS 2005*) và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 699, 700, 701 và 702 BLDS 2005. Việc anh Biên cho rằng giá trị chuyển nhượng ghi trong HĐCNQSDĐ số 141900 ghi không đúng với giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, tuy nhiên Điều 690 BLDS năm 2005 quy định “*Giá chuyển quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định*”. Mặt khác, trường hợp phải nộp thuế thì Cơ quan thuế sẽ tính thuế theo quy định pháp luật (*kể cả các bên cho tặng quyền sử dụng đất mà không được miễn thuế*).

Hồ sơ đề nghị công chứng HĐCNQSDĐ số 141900 được Văn phòng công chứng Việt tiếp nhận và thực hiện công chứng hợp pháp; Khoản 3 điều 4 Luật công chứng quy định: “*Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng*”. Anh Toàn đã đăng ký và ngày 19/8/2016 được VPĐKĐĐHN-CN huyện Thạch Thất đăng ký xác định anh Toàn là chủ sử dụng thửa đất số 320 do nhận chuyển nhượng tại trang IV (*Mục Đăng ký biến động*) tại GCNQSDĐ số AM987940. Điều 168 BLDS 2005 quy định: “1. *Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu....*”; Điều 692 BLDS 2005 quy định: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Anh Biên không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc anh thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 320 với anh Toàn để vay tiền. “Giấy vay tiền” ngày 15/01/2015 (*bản photo, không có bản gốc*) do anh Biên xuất trình chỉ do mình anh Biên ký, không có chữ ký của anh Toàn; anh Toàn không thừa nhận “Giấy vay tiền” này. Mặt khác: “Giấy vay tiền” ngày 15/01/2015 là có sau khi đã ký HĐCNQSDĐ số 141900 ngày 29/7/2014 và không có nội dung nào liên quan đến việc thế chấp hoặc chuyển nhượng thửa đất số 320. Việc anh Biên cho rằng: Anh đã trả nợ cho anh Toàn tổng cộng là 206.700.000 đồng thông qua anh Lưu Văn Chiến (*ba lần vào tài khoản của anh Chiến và một lần trực tiếp giao cho anh Chiến*). Anh Toàn không thừa nhận việc anh Biên trả tiền cho anh thông qua anh Chiến. Anh Biên cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển tiền vào tài khoản anh Chiến, giao tiền cho anh Chiến nhằm thanh toán nợ với anh Toàn. Cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất và xác định nếu có giao dịch vay tiền giữa anh Biên, anh Toàn theo “Giấy vay tiền” ngày 15/01/2015 thì việc chuyển tiền giữa anh Biên với anh Chiến phát sinh tranh chấp các bên có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật là có căn cứ.

“Hợp đồng cam kết bán căn hộ” lập ngày 29/7/2014 do anh Biên nộp tại Tòa án không có căn cứ xác định đó là giao dịch đúng quy định pháp luật đối với thửa đất số 320, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; anh Toàn chỉ xác nhận nội dung “*Xác nhận giá cho thuê 30/7/2014 - 30/7/2016 là*

13.500.000 VN (Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng)” không có nội dung liên quan đến HĐCNQSDĐ số 141900 ngày 29/7/2014. Việc anh Biên cho rằng anh chưa bàn giao đất cho anh Toàn, hàng năm anh vẫn thuê ông Trần Hồng Hà trông coi với mức tiền công 1.000.000đồng/tháng và cho ông Hà toàn quyền sử dụng thửa đất trên để trồng cây và nuôi gà. Cấp sơ thẩm xác định không phải là các căn cứ xác định HĐCNQSDĐ số 141900 ngày 29/7/2014 vô hiệu. Trường hợp các bên có tranh chấp về vấn đề này có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật là có căn cứ.

Về quan điểm cho rằng Quyết định định giá và Biên bản thẩm định, định giá tài sản có vi phạm. Tại hồ sơ phúc thẩm do cấp sơ thẩm chuyển đến Tòa phúc thẩm không vi phạm tố tụng; Biên bản công khai, tiếp cận chứng cứ các đương sự đều đã được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; đều nhất trí và không ý kiến gì nên không có căn cứ xem xét.

Đối với việc người kháng cáo cho rằng thửa đất số 320 thuộc quyền sử dụng của hơn 30 người khác góp vốn; anh chỉ là người đại diện họ đứng tên là chủ sử dụng đất. Khi thế chấp cho anh Toàn và lập HĐCNQSDĐ số 141900 giả cách không được sự đồng ý của những người góp vốn này. Nội dung này tại cấp sơ thẩm anh không có yêu cầu xem xét và không thuộc phạm vi kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm anh cũng không có tài liệu chứng cứ, chứng minh việc anh chỉ là người đại diện những người này đứng tên là chủ sử dụng đất. Mặt khác anh còn trình bày: Sau khi biết lập HĐCNQSDĐ số 141900 giả cách thì những người này đòi tiền và anh phải trả họ toàn bộ số tiền đã góp, nay những người này không còn liên quan đến thửa đất. Do vậy Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét nội dung này.

Việc anh Biên đề nghị trả nợ tiếp anh Toàn số tiền 300.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/6/2015 đến ngày 30/12/2016 theo mức lãi suất cho vay của Ngân hàng là 11,5%/năm không được anh Toàn chấp nhận nên không có căn cứ xem xét.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ số 141900 ngày 29/7/2014 vô hiệu do giả tạo của anh Biên là có căn cứ pháp luật.

*2.1.2. Xét yêu cầu tuyên hủy đăng ký biến động chủ sử dụng đất ngày 19/8/2016 tại trang IV (Mục đăng ký biến động) tại GCNQSDĐ số AM987940.*

Như nhận định tại điểm 2.1.1 nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ số 141900 ngày 29/7/2014 vô hiệu. Xác nhận HĐCN QSDĐ số 141900 ngày 29/7/2014 có hiệu lực. VPĐKĐĐHN-CN huyện Thạch Thất tiến hành đăng ký biến động chủ sử dụng đất ngày 19/8/2016 tại trang IV (Mục Đăng ký biến động) tại GCNQSDĐ số AM987940 ngày 30/7/2008 là đúng trình tự quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của anh Biên là có căn cứ.

## **2.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử:**

- Quan điểm trình bày và tranh luận của Luật sư; của người kháng cáo không có căn cứ pháp luật và không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

Anh Toàn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất theo việc đăng ký biến động tại GCNQSDĐ số AM987940 ngày



30/7/2008 đang có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên nội dung anh Tạ Ngọc Toàn được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 320, tờ bản đồ số 24-c, diện tích 10.704,7m<sup>2</sup> tại thôn Gò Mè, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội là không cần thiết. Do vậy cấp phúc thẩm phải sửa nội dung này.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về: Tuyên HĐCNQSDĐ số 141900 vô hiệu và yêu cầu hủy đăng ký biến động chủ sử dụng đất. Do vậy nguyên đơn phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chỉ tuyên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

### **[3] Án phí:**

3.1. Sửa nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, buộc anh Biên phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

3.2. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên!*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

- Các Điều 122,124, 127, 168, 388, 389, 402, 405, khoản 3 Điều 688, 690 697, 698; 699, 700,701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Các Điều 147,148; khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 4 Điều 95; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; điểm b khoản 1 Điều 169; khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử::**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Thành Biên; sửa bản án sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm. Cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thành Biên về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 141900 tại Văn phòng công chứng Việt ngày 29/7/2014 là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Thành Biên về việc đề nghị hủy đăng ký biến động chủ sử dụng đất ngày 19/8/2016 tại trang IV (*Mục đăng ký biến động*) tại GCNQSDĐ số AM987940 ngày 30/7/2008.

2. Về án phí:

Anh Phạm Thành Biên phải chịu án phí 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0000774 ngày 27/3/2018 và 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0006764 ngày 28/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 Phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tòa tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- Cục THAD S TP Hà Nội;
- TAND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Lưu HSVA/VP.

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

**Đỗ Minh Hoàng**