

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 66/2020/DS-PT

Ngày: 15 – 6 - 2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp  
quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* - **Ông Nguyễn Hồng Thanh**

- *Các Thẩm phán:* - **Ông Võ Hoàng Khải**

- **Ông Nguyễn Đình Tiến**

- *Thư ký phiên tòa:* **Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* **Ông Nguyễn Đồng Khởi** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 56/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41A/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Bà Đinh Thị Kim N1. Có mặt.

1.2. Ông Phạm Văn N2. Có mặt.

Cùng địa chỉ: số 20, đường Kinh Mới, ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn B thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Thy, Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang.

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh H. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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

*3.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại T.*

Trụ sở: đường Lê Hồng Phong, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (cạnh xưởng 203, Quân khu 9).

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Minh H - Chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại T. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

*3.2. Bà Nguyễn Thị L. Vắng mặt.*

Địa chỉ: ấp Tr, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

*3.3. Ngân hàng thương mại cổ phần S.*

Trụ sở chính: số 927, đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lưu Quốc D (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2018 của Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần S). Vắng mặt.

Địa chỉ: số 213, 215, 217, đường 30 tháng 4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

*3.4. Văn phòng công chứng B.*

Địa chỉ: số 21, đường Ngô Quốc Trị, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện hợp pháp:* ông Bùi Văn T1.

Địa chỉ: số 21, đường Ngô Quốc Trị, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Văn bản ủy quyền ngày 04/10/2019. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*3.5. Văn phòng công chứng N.*

Trụ sở: số 27, đường Nguyễn Thái Học, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Hoàng T2. Vắng mặt.

Địa chỉ: số 27, đường Nguyễn Thái Học, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**

Nguyên đơn bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 trình bày: Bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 có vay của ông Nguyễn Minh H số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay tiền thì ngày 13/3/2018 bà N1 và ông N2 có thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03700, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/7/2017, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại T do ông Nguyễn Minh H làm giám đốc, thỏa thuận cho ông Nguyễn Minh H tạm đứng tên trên giấy chứng nhận trong thời gian vay tiền là 36 tháng. Đến hạn, thì bà N1 và ông N2 sẽ trả cho ông H 100.000.000 đồng, khi đó ông H sẽ sang tên đất trả lại cho bà N1 và ông N2. Đến ngày 15/3/2018, bà N1 và ông N2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/7/2017, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang qua cho ông Nguyễn Minh H tạm đứng tên.

Sau khi tìm hiểu, bà N1 và ông N2 nhận thức được rằng việc làm nêu trên của mình là chưa đúng quy định pháp luật, việc chuyển nhượng đất giữa bà N1 và ông N2 cho ông H là việc đã thực hiện một hợp đồng giả cách nhằm che dấu một giao dịch khác. Bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2018 giữa Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 với ông Nguyễn Minh H. Đồng thời không công nhận tư cách chủ sở hữu của ông Nguyễn Minh H đối với phần đất nêu trên.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 phát biểu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà N1 và ông N2 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2018 giữa bà Đinh Thị Kim N1, ông Phạm Văn N2 và ông Nguyễn Minh H là hợp đồng vô hiệu.

2. Rút phần yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Phúc D1 tại phiên tòa sơ thẩm phát biểu ý kiến: Việc chuyển nhượng đất giữa bà N1, ông N2 và ông H là giả tạo, chứng cứ chứng minh cho việc này là Hợp đồng thỏa thuận về việc thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2018. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2018 giữa Đinh Thị Kim N1, ông Phạm Văn N2 và ông Nguyễn Minh H là hợp đồng vô hiệu.

Đối với ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hoàng T2 vắng mặt trong toàn bộ tiến trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và vẫn chưa thể hiện ý kiến của mình bằng văn bản đối với nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tại văn bản ngày 24/6/2019, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần S là ông Lưu Quốc D trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh Cần Thơ (sau đây viết tắt là SCB) đã ký thỏa thuận cấp tín dụng hạn mức số 071170206/TT.TDHM-SCB-CNCT.17 ngày 06/12/2017 với Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại T (sau đây viết tắt là Công ty T). Để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty T thì ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L đã thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và toàn bộ lợi tức, tiền bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hoặc bất kỳ khoản thu nhập nào phát sinh từ tài sản thế chấp. Chi tiết về tài sản thế chấp là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 04 có diện tích 598,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK251113, số vào sổ cấp GCN CS03700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/7/2017, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H ngày 19/3/2018. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 giữa SCB với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/3/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V nên được xem là hợp pháp. Do đó, việc bà N1 và ông N2 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 là không có căn cứ.

Tại văn bản tự khai lập ngày 04/10/2019 người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng B là ông Bùi Văn T1 trình bày: Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2018 giữa Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 với ông Nguyễn Minh H đã được thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng và Luật đất đai. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng nêu trên là hợp pháp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2018 giữa Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 với ông Nguyễn Minh H là Hợp đồng hợp pháp.

2. Ông Nguyễn Minh H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 597,2m<sup>2</sup>, loại đất CLN, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK251113, số vào sổ cấp GCN CS03700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/7/2017 do ông Nguyễn Minh H đứng tên chủ sử dụng. Với vị trí và kích thước cụ thể như sau: cạnh giáp đường Gạch Góc có số đo tổng cộng là 18,69m, cạnh giáp đất ông Phạm Văn Vĩnh có số đo là 27,18m, cạnh phía bên phải hướng đường Gạch Góc nhìn vào có số đo là 35,6m, cạnh sau hậu có số đo là 20,05m. Có Mảnh trích đo địa chính kèm theo Bản án.

3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 17/12/2019, nguyên đơn bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông bà và ông bà sẽ trả cho ông Nguyễn Minh H số tiền vay là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Ông N2, bà N1 cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông bà không có rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị L, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là không đúng. Theo thỏa thuận vay tài sản giữa vợ chồng ông bà với ông H là vợ chồng ông bà vay của ông H với số tiền 100.000.000 đồng và ông bà thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Tuy nhiên, do ông H kêu ký hợp đồng chuyển nhượng qua tên ông H để làm tin, khi nào trả đủ gốc và lãi đã vay thì ông H sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng ngược lại cho ông bà. Việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện trên giấy tờ chứ thực tế vợ chồng ông bà không có giao đất, số tiền đã nhận là số tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng đất. Phần đất chuyển nhượng vợ chồng ông bà vẫn đang quản lý, trên đất có căn nhà và quán

nước của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà có đóng lãi theo thỏa thuận được 3 tháng thì không thấy ông H thu lãi và cũng không liên lạc được với ông H nên mới khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2018 giữa vợ chồng ông bà với ông H, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Luật sư bào vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bản chất và ý chí của các bên thể hiện tại Hợp đồng thỏa thuận ngày 13/3/2018 là giữa cá nhân ông H với vợ chồng ông N2, bà N1 chứ không phải của Công ty T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2018 giữa vợ chồng ông N2, bà N1 với ông H mặc dù đầy đủ các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có việc giao nhận tiền và giao đất, số tiền 100.000.000 đồng ông N2, bà N1 đã nhận là tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa các bên là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà N1 và ông H vô hiệu. Luật sư đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 15/3/2018 giữa ông N2, bà N1 và ông H vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất là của ông N2, bà N1 và ông N2, bà N1 sẽ trả số tiền đã vay của ông H. Đối với kháng cáo của ông N2, bà N1 về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và ông H, bà L, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng thỏa thuận ngày 13/3/2018 có nội dung thỏa thuận vợ chồng ông N2, bà N1 vay của Công ty T số tiền 100.000.000 đồng, thế chấp quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở thỏa thuận đó, ngày 15/3/2018 các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã hoàn thành việc chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Xét thấy, việc nguyên đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn ông H ngày 15/3/2018 là để bảo đảm cho việc vay tiền, không có việc giao đất cũng như giao nhận tiền chuyển nhượng, không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất nên đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 15/3/2018 vô hiệu do giả tạo. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông N2, bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và ông H, bà L số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 đối với phần đất các nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H. Yêu cầu này ông N2, bà N1 đã rút tại phiên tòa sơ thẩm và bản án sơ thẩm

đã đình chỉ yêu cầu này của ông N2, bà N1. Ông N2, bà N1 cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm ông bà không có rút yêu cầu này, tuy nhiên biên bản phiên tòa đã thể hiện ý kiến của ông N2, bà N1 rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp là mâu thuẫn, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định. Kiểm sát viên đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận kháng cáo về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa ông N2, bà N1 và ông H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/12/2019, nguyên đơn bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham dự phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa ông bà với ông Nguyễn Minh H và tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 giữa ông Nguyễn Minh H và Ngân hàng thương mại cổ phần S vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

[4]. Theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 13/3/2018 thì bà Đinh Thị Kim N1 và ông Phạm Văn N2 vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại T (sau đây gọi tắt là Công ty T) số tiền 100.000.000 đồng, với thời hạn vay là 36 tháng phải trả dứt nợ gốc và lãi. Tài sản bà N1, ông N2 thế chấp cho Công ty T là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 04, diện tích 598,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 251113, sổ vào sổ CS03700, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp

ngày 20/7/2017 do bà N1 đứng tên chủ sử dụng. Tuy nhiên, tại mục 3 phần III Hợp đồng thỏa thuận ngày 13/3/2018 thể hiện bà N1, ông N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp nêu trên cho ông Nguyễn Minh H tạm đứng tên trong thời gian vay vốn là 36 tháng, khi bà N1, ông N2 trả lại số tiền đã vay thì ông H sẽ chuyển nhượng lại cho bà N1 đứng tên. Trên cơ sở đã thỏa thuận, ngày 15/3/2018, bà N1 và ông N2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Minh H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý biến động sang tên ông H.

[5]. Với thỏa thuận của hai bên nêu trên đã có đủ cơ xác định giữa nguyên đơn ông N2, bà N1 và Công ty T có hợp đồng vay tài sản với nhau và để bảo đảm nghĩa vụ cho hợp đồng vay tài sản, bà N1, ông N2 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 598,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N1 đứng tên cho Công ty T. Đồng thời, tại mục 3 phần III Hợp đồng thỏa thuận ngày 13/3/2018, bà N1, ông N2 lại đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H tạm đứng tên và khi nào trả đủ số tiền vay thì ông H ký hợp đồng chuyển nhượng ngược lại cho bà N1. Hợp đồng thỏa thuận ngày 13/3/2018 đã thể hiện rõ việc bà N1, ông N2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598,8m<sup>2</sup> là để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ số tiền Công ty T cho bà N1, ông N2 vay. Giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng cũng chính là số tiền Công ty T cho bà N1, ông N2 vay. Thực tế hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ được thực hiện trên giấy tờ mà không có việc chuyển giao đất và thanh toán tiền chuyển nhượng đất, số tiền 100.000.000 đồng bà N1, ông N2 nhận là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà và những công trình phụ của bà N1, ông N2 nhưng các bên hoàn toàn không có thỏa thuận gì đối với căn nhà này. Do đó, đã có đủ căn cứ kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà N1, ông N2 với bên chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

[6]. Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa bà N1, ông N2 và ông H là hợp đồng giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tiền nên bị vô hiệu, còn hợp đồng vay tiền giữa bà N1, ông N2 và Công ty T vẫn có hiệu lực. Do đó, khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông N2, bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông N2 và ông H ngày 15/3/2018 đảm bảo các điều kiện về nội dung và hình thức nên không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng



chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông H là không đúng, có sai lầm trong áp dụng pháp luật.

[7]. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên thực tế không có việc giao đất, giao tiền chuyển nhượng nên không phát sinh trách nhiệm hoàn trả. Tuy nhiên, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H đã được đứng tên chủ sử dụng đất. Đến ngày 23/03/2018, ông Nguyễn Minh H cùng vợ là bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng thế chấp số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần S bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty T vay số tiền 426.000.000 đồng. Hành vi lợi dụng việc ông N2, bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông H đứng tên khi cho ông N2, bà N1 vay tiền, ông H đã dùng quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty T do ông H là người đại diện theo pháp luật vay số tiền nhiều hơn số tiền đã cho ông N2, bà N1 vay nhiều lần, hành vi này của ông H có dấu hiệu phạm tội chiếm đoạt tài sản. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải chuyển các tài liệu có liên quan đến cơ quan điều tra để điều tra làm rõ hành vi vi phạm pháp luật của ông H và căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả điều tra của cơ quan điều tra có thẩm quyền và khi có kết quả điều tra thì tiếp tục giải quyết vụ án mới phù hợp.

[8]. Hơn nữa, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 giữa ông H, bà L và Ngân hàng thương mại cổ phần S để giải quyết triệt để vụ án. Trong vụ án này bà N1, ông N2 có khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà N1, ông N2 rút yêu cầu này và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử yêu cầu này. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 chưa được cấp sơ thẩm giải quyết. Ông N2, bà N1 cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm ông bà không có rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018 giữa ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng thương mại cổ phần S vô hiệu. Về vấn đề này, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 203) thể hiện bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và đồng ý rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, lời trình bày của bà N1 được ông N2 thống nhất. Tuy nhiên, việc xem xét yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1, ông N2 thì cần phải xem xét tính hợp pháp của

hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là mâu thuẫn, nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét, giải thích cho đương sự hiểu rõ để đưa ra yêu cầu cho phù hợp mà lại chấp nhận ý kiến của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng, giải quyết không đầy đủ yêu cầu của đương sự, giải quyết không triệt để vụ án.

[9]. Với những vi phạm như đã nhận định tại mục [7], [8] cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định. Khi giải quyết lại vụ án cần xem xét đầy đủ yêu cầu của đương sự, trong đó có hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu để giải quyết triệt để vụ án.

[10]. Về án phí và chi phí tố tụng: Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự chưa phải chịu. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N1, ông H được chấp nhận một phần, căn cứ khoản 2 Điều 28 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà N1, ông N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn N2, bà Đinh Thị Kim N1.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 196/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phạm Văn N2, bà Đinh Thị Kim N1 với bị đơn ông Nguyễn Minh H

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng chưa ai phải chịu.
- Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Bà Đinh Thị Kim N1, ông Phạm Văn N2 mỗi người được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002904 và

0002903 ngày 17/12/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. V;
- Chi cục THADS TP. V;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Hồng Thanh**