

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 68/2022/DS-PT
Ngày: 15 - 4 - 2022
V/v Tranh chấp dân sự về Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và yêu cầu Hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tấn Tài.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hoàng;

Ông Thái Văn Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Xuân Tùng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh A.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh A xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện TS bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2021. giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1942. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, ấp Phú Lợi, xã Tây Phú, huyện TS, tỉnh A.

2. Bị đơn: Ông **Võ Long H**, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị Kim Ng**, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 279, ấp Phú Thuận, xã Tây Phú, huyện TS, tỉnh A.

Đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Võ Long H: Ông Phạm Thái Bình, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 124 tổ 18, ấp Long Hòa IV, thị trấn An Châu, huyện CT, tỉnh A, theo giấy ủy quyền ngày 23/7/2018. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1963 (Vắng mặt)
- Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1971 (Vắng mặt)
- Bà **Trần Thị Thanh H**, sinh năm 1979 (Vắng mặt)
- Bà **Trần Thị Dạ N**, sinh năm 1983. (Vắng mặt)
- Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp Phú Lợi, xã Tây Phú, huyện TS, tỉnh A.

- **Ủy Ban nhân dân huyện TS** (Vắng mặt)

Trụ sở: Ấp Đông Sơn I, trị trấn Núi Sập, huyện TS, tỉnh A.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Chí Quang- Phó phòng Tài Nguyên và Môi Trường. (Vắng mặt)

- **Văn phòng công chứng TS ;**

Do ông Huỳnh Vĩnh K - Trưởng văn phòng đại diện. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đông Sơn 2, Thị trấn Núi Sập, huyện TS, tỉnh A.

- **Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh A (Phòng giao dịch TS)**

Địa chỉ: 129A, Nguyễn Huệ, thị trấn Núi Sập, huyện TS, tỉnh A.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Lê Văn Nhu, sinh năm 1984, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch TS, là đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 18/6/2010. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà R, anh N: ông Nguyễn Thành Tới – Luật sư thuộc Công ty TNHH MTV Tấn Thành; địa chỉ: số 32 Bạch Đằng, phường Mỹ Long, thành phố LX, tỉnh A. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Rát do ông Hứa Hoàng Chấn đại diện trình bày:

Vào năm 2012 do quen biết và có làm thủ tục vay tiền của ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng hai lần với số tiền cụ thể như sau:

Lần 1: Vay 20.000.000 đồng để mua thức ăn cho cá ăn, lần vay này có thể chấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng bà R là ông Trần Văn Nghiêu, đã đóng lãi được tổng cộng là 50.500.000 đồng.

Lần 2: Vay 30.000.000 đồng chỉ ghi nợ lãi và có thể chấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn N cho anh H.

Như vậy tổng cộng vay là 50.000.000 đồng, lần đầu vay không làm biên nhận đến lần vay thứ hai mới làm biên nhận gộp ngày 21/11/2012.

Do đóng lãi thời gian dài nên bà R không thể tiếp tục đóng lãi, anh Hồ lại nhà yêu cầu bà R và anh N ra ký tên không tính lãi nữa, do không có tiền đóng lãi và không hiểu biết chữ rành nên đã ký tên vào các biên bản vay chứ không biết ký tên làm gì.

Để thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất anh Hồ đã kêu bà R và anh N ký giấy sang nhượng thỏa thuận nhượng đất với giá 245.000.000 đồng chứ không có mua bán thực tế, không có giao tiền, không có giao đất, hiện nay bà R và các con vẫn sống trên đất.

Do việc mua bán là giả tạo không đúng ý chí của bà R do vậy yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị R, bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng, hợp đồng chuyển nhượng trên được Văn phòng công chứng TS, tỉnh A công chứng ngày 11/12/2013, công chứng số 515, quyền số 01ATP/CC- SCC/HĐGD đồng thời yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận số GCN: CH02244 do Ủy ban nhân dân huyện TS cấp cho ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng ngày 31/12/2013, thửa đất số 959, tờ bản đồ số 01.

Đồng ý trả lại phần tiền vốn gốc 50.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật từ ngày 21/11/2012 âm lịch. Đồng ý giá đất trước đây đã định giá vào ngày 10/5/2019, không yêu cầu định giá lại.

Theo bản tự khai, lời khai tại phiên tòa bị đơn ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng do ông Phạm Thái Bình đại diện trình bày:

Vào năm 2012 vợ chồng ông H, bà Ng có cho bà R vay ba lần với số tiền cụ thể như sau:

Ngày 27/8/2012 (âm lịch 11/7/2012) vay số tiền 42.000.000 đồng thỏa thuận lãi suất 4%/tháng không thỏa thuận ngày trả. Khi vay có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn N.

Ngày 13/10/2012 vay số tiền 58.000.000 đồng thỏa thuận lãi suất 06%/tháng không thỏa thuận ngày trả. Khi vay có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn N. Nhưng trong phần cuối văn bản này do copy quên sửa ngày 27/8/2012 thực chất ngày vay này là ngày 13/10/2012 (nhằm ngày 28/8/2012 âm lịch).

Ngày 02/01/2013 (âm lịch 21/11/2012) vay số tiền 50.000.000 đồng thỏa thuận lãi suất 10%/tháng không thỏa thuận ngày trả.

Từ khi vay chưa đóng lãi lần nào, khi đã vay tiền xong bà R nói không có khả năng trả nên đã thương lượng với ông H chuyển nhượng đất cho ông H đứng tên giá 70.000.000đ/công, tổng diện tích là 3,5 công với giá là 245.000.000 đồng (trong đó tiền vay là 150.000.000 đồng tiền lãi suất chưa đóng là 40.000.000 đồng cộng thêm đưa cho bà R 55.000.000 đồng khi làm thủ tục sang tên như vậy là đã đủ số tiền mua đất).

Do đất đã mua và sang tên đầy đủ, tuy nhiên bà R, ông N muốn lấy lại đất thì ông H đồng ý trả lại đất nhưng bà Nguyễn Thị R và ông Trần Văn N phải trả cho ông H, bà Ng 150.000.000 đồng tiền vốn gốc đã vay của ông bà và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 02/01/2013 (dương lịch) cho đến khi kết thúc vụ án. Vì hiện nay giấy tờ đất ông bà đã thế chấp cho Ngân hàng SacombankTS.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N do ông Hứa Hoàng Chấn đại diện trình bày:

Ông N có tham gia ký tên theo yêu cầu của mẹ là bà Nguyễn Thị R thực chất không hề biết việc mua bán đất giữa anh Hồ và bà R do vậy yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng, Hợp đồng chuyển nhượng trên được Văn phòng công chứngTS, tỉnh A công chứng ngày 31/07/2013.

Ông Trần Văn N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 5742 ngày 31/7/2013, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận số GCN: CH02218 do Ủy ban nhân dân huyệnTS cấp cho ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng ngày 14/8/2013, thửa đất số 958, tờ bản đồ số 01.

Theo bản tự khai, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn K, Trần Thị Thanh H do ông Hứa Hoàng Chấn đại diện trình bày:

Anh chị là con của bà R thống nhất với yêu cầu trình bày khởi kiện của bà R không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do đại diện của UBND huyệnTS có ý kiến trình bày: Không thống nhất hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Võ Long H và Nguyễn Thị Kim Ng vì hai giấy này đã cấp đúng theo trình tự quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do đại diện Văn phòng Công chứng có ý kiến trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5742 ngày 31/7/2013 và số 515 ngày 11/12/2013, đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Theo bản tự khai, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nhu đại diện Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín có ý kiến trình bày:

Ngân hàng Sacombank có cho ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng vay 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng 6977270/2018 ngày 14/4/2018 thời hạn vay 12 tháng và đã đáo hạn vay lại hai lần, đến ngày 06/5/2021 là phải đáo hạn trả nợ. Khi vay có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một

quyền sở hữu nhà. Trong đó có hai giấy chứng nhận, giấy chứng nhận thứ nhất diện tích 1.863m² số CH02244 do Ủy ban nhân dân huyện TS cấp cho ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng ngày 31/12/2013, thửa đất số 959, tờ bản đồ số 01. Giấy thứ 2 diện tích 1.782m² số CH02218 do Ủy ban nhân dân huyện TS cấp cho ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng ngày 14/8/2013, thửa đất số 958, tờ bản đồ số 01.

Quá trình vay thì ông H, bà Ng vẫn thực hiện trả tiền lãi tốt không vi phạm, do vậy đối với tranh chấp của bà R với ông H, bà Ng thì Ngân hàng không có ý kiến và không có yêu cầu gì, khi cần thiết Ngân hàng sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện TS đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R và yêu cầu độc lập của ông Trần Văn N.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R với ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng số 515, quyền số 01ATP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TS, tỉnh A công chứng ngày 11/12/2013 vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng số 5742, quyền số 01ATP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TS, tỉnh A công chứng ngày 31/07/2013 vô hiệu.

Ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng phải có nghĩa vụ hoàn giá trị đất cho bà Nguyễn Thị R và ông Trần Văn N số tiền 225.990.000 đồng (*Hai trăm hai mươi lăm triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng*).

Bà Nguyễn Thị R phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng vốn vay 50.000.000 đồng và tiền lãi 38.595.000 đồng tổng cộng 88.595.000 đồng (*Tám mươi tám triệu năm trăm chín mươi lăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ nghĩa vụ do ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng phải trả giá trị đất cho bà Nguyễn Thị R và ông Trần Văn N số tiền 225.990.000 đồng (*Hai trăm hai mươi lăm triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng*). Như vậy buộc ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng phải trả giá trị đất còn lại sau khi trừ khoản nợ vay (225.990.000đ - 88.595.000đ) cho bà Nguyễn Thị R và ông Trần Văn N 137.395.000 đồng (*Một trăm ba mươi bảy triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2020, nguyên đơn Nguyễn Thị R và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm để tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nên vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng vô hiệu, trên phần đất có nhà ở của gia đình và mồ mã, không có nơi nào khác để di dời, xem xét miễn giảm án phí dân sự sơ, phúc thẩm do bà R thuộc diện người cao tuổi, hoàn cảnh gia đình khó khăn. Ngày 12 tháng 10 năm 2020 bị đơn ông Võ Long H cũng có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc bà R, ông Niều có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng và tính lãi theo quy định pháp luật từ năm 2012 đến nay, ông đồng ý sang tên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: Thứ nhất, về tố tụng, cấp sơ thẩm đưa Chi nhánh phòng giao dịch vào tham gia tố tụng của phía ngân hàng là không đúng quy định vì phòng giao dịch, chi nhánh không có tư cách pháp nhân. Thứ hai, về nội dung, trong vụ án này Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng, nhưng xử lý với hợp đồng thế chấp là không đúng bởi tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng này là năm 2013, Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực nên cần áp dụng Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 về hợp đồng dân sự vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự 2015. Ngoài ra, tranh chấp về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng, nếu có tranh chấp về bồi thường thiệt hại áp dụng tại thời điểm xét xử vụ án nên áp dụng sai điều luật. Vì thủ tụng tố tụng sai cũng như việc xử lý hợp đồng dân sự vô hiệu, hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu chưa được giải quyết triệt để nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại cùng số tiền 60.000.000 triệu đồng đã đưa để cho cấp sơ thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bà Nguyễn Thị R, Trần Văn N, Võ Long H là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án:

- Đối với giao dịch dân sự về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R, anh N với ông H, bà Ng cấp sơ thẩm nhận định là giao dịch dân sự do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tiền và tuyên bố vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hiện nay hai giấy chứng nhận trên ông H, bà Ng đã thế chấp cho Ngân hàng vay tiền để tuyên buộc ông H, bà Ng có trách nhiệm trả giá trị đất cho bà R, anh N số tiền

225.990.000 đồng, nhưng trong phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên giao hai diện tích đất trên cho ông H, bà Ng được quyền quản lý sử dụng là chưa phù hợp. Mặc khác, nguyên đơn bà R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H, bà Ng đứng tên, nhưng trong phần quyết định của bản án không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu hủy giấy của bà R, ông N là thiếu sót.

Ngoài ra, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện TS, thể hiện trên đất có 01 căn nhà, phía sau bên hông nhà có 01 ngôi mộ, nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ căn nhà là của ai, hiện ai đang ở trong căn nhà này và ngôi mộ là của ai, có từ thời gian nào để giải quyết là chưa giải quyết triệt để vụ án, gây khó khăn trong quá trình thi hành án.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bà R trả số tiền 150.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất từ ngày 02/01/2013 đến khi kết thúc vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận buộc bà R trả lại cho ông H số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi 38.595.000 đồng, nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm lại không tuyên đối với phần không được chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là cũng giải quyết chưa triệt để về nội dung. Việc tính lãi suất từ ngày 02/01/2013 đến ngày 29/9/2020 theo mức lãi suất 10%/năm là không đúng quy định.

Việc Ngân hàng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản cho ông H, bà Ng vay tiền mà không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp đúng quy định, nên không được xem là ngay tình, hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 và tại khoản 1 phần II Văn bản số 64/TATC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng Sài Gòn Thương tín – chi nhánh A (Phòng giao dịch TS) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định. Theo khoản 1 Điều 84 Bộ luật dân sự 2015 quy định : “Chi nhánh, văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân” do đó, Ngân hàng Sài Gòn Thương tín – chi nhánh A (Phòng giao dịch TS) không phải là pháp nhân nên không thể tự mình tham gia quan hệ pháp luật một cách độc lập mà phải do pháp nhân là Ngân hàng Sài Gòn thương tín tham gia. Việc cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng Sài Gòn Thương tín – chi nhánh A (Phòng giao dịch TS) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định.

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nhưng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TS để thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST

ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện TS. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TS thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị R, Trần Văn N, Võ Long H kháng cáo làm trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về tố tụng:

Trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi ông H, bà Ng lập hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất của bà R, ông N và đã làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02218, ngày 14/8/2013; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02244, ngày 31/12/2013 do ông H, bà Ng đứng. Ông H, bà Ng đã đem 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín – Chi nhánh A – Phòng Giao dịch TS. Theo khoản 1 Điều 84 Bộ luật dân sự 2015 quy định : *“Chi nhánh, văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân”* do đó, Ngân hàng Sài Gòn Thương tín – chi nhánh A (Phòng giao dịch TS) không phải là pháp nhân nên không thể tự mình tham gia quan hệ pháp luật một cách độc lập. Như vậy Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm lại đưa Phòng giao dịch TS vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đúng tư cách người tham gia tố tụng vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Về nội dung:

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Các bên đều thừa nhận xuất phát từ việc bà R, anh N vay tiền của ông H, do đóng lãi thời gian dài nên bà R không thể tiếp tục đóng lãi, anh H lại nhà yêu cầu bà R và anh N ra ký tên không tính lãi nữa, do không có tiền đóng lãi và không hiểu biết chữ rành nên đã ký tên vào các biên bản vay chứ không biết ký tên làm gì.

Để thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất anh H đã kêu bà R và anh N ký giấy sang nhượng thỏa thuận nhượng đất với giá 245.000.000 đồng chứ không có mua bán thực tế, không có giao tiền, không có giao đất, hiện nay bà R và các con vẫn sống trên đất. Sau khi chuyển quyền sang tên, ông H mang đi thế chấp, rồi bỏ mặc tài sản.

Mặc khác, trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi chuyển nhượng đất, nhưng trên đất còn hiện hữu 01 căn nhà của gia đình bà R, 01 ngôi mộ của chồng bà R, nhưng ông H không có thỏa thuận gì với các thành viên gia đình bà R về việc di dời ngôi mộ, cũng như thỏa thuận về quyền định đoạt căn nhà. Tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa, ông H có yêu cầu buộc bà R, ông Niều có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng và tính lãi theo quy định pháp luật từ năm 2012 đến nay, ông đồng ý sang tên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà R. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R với ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng số 515, quyền số 01ATP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TS, tỉnh A công chứng ngày 11/12/2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với ông Võ Long H và bà Nguyễn Thị Kim Ng số 5742, quyền số 01ATP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TS, tỉnh A công chứng ngày 31/07/2013 là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, quy định tại Điều 124 BLDS.

Cấp sơ thẩm tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu, buộc ông H phải trả lại giá trị đất cho bà R, nhưng trong phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên giao hai diện tích đất trên cho ông H, bà Ng được quyền quản lý sử dụng là chưa phù hợp, đồng thời lại không xử lý căn nhà của gia đình bà R cũng như ngôi mộ có trên đất là chưa giải quyết triệt để vụ án và sẽ rất khó khăn trong việc thi hành án.

Mặc khác, nguyên đơn bà R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H, bà Ng đứng tên, nhưng cấp sơ thẩm cũng không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu hủy giấy của bà R, ông N là có thiếu sót.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả lại số tiền 150.000.000 đồng và lãi suất, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần tiền vay 50.000.000 đồng cộng với lãi suất, nhưng trong phần quyết định cũng không tuyên phần yêu cầu phản tố còn lại không được chấp nhận là chưa giải quyết triệt để vụ án.

* Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng.

Ông H, bà Ng nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất rồi đem đi thế chấp vay tiền của Ngân hàng, cấp sơ thẩm không làm rõ khi Ngân hàng thẩm định cho vay có kiểm tra thực tế phần đất do ai đang quản lý, trên đất còn có 01 căn nhà, ngôi mộ. Để từ đó mới có căn cứ xác định Ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình hay không để có hướng xử lý. Theo giải đáp một số vướng mắc trong xét xử số 02/TANDTC-PC ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn: “ Sau khi nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết bên chuyển nhượng vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh người chuyển nhượng biết việc thế chấp

tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu”.

Từ những nhận định trên cho thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cũng như nội dung giải quyết vụ án, từ đó làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện TS theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Khi giải quyết lại vụ án đã có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu, bên nhận thế chấp (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình, thì cần phải tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H, bà Ng đứng tên, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Ngân hàng là vô hiệu, buộc bà R phải trả lại cho ông H các khoản tiền vay mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị R, Trần Văn N, Võ Long H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị R, Trần Văn N, Võ Long H.

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện TS, tỉnh A, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TS, tỉnh A giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị R, Trần Văn N, Võ Long H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị R, Trần Văn N, Võ Long H mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0004011 ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TS, tỉnh A.

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại 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 TP HCM;
- VKSND tỉnh A;
- TAND huyện TS;
- Chi cục THA-DS huyện TS;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu HS;

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

Phạm Tấn Tài

