

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 54/2020/DS-PT

Ngày 30-11-2020

V/v yêu cầu hủy hợp đồng vay tài sản  
và đòi lại giấy chứng nhận QSD đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Ngọc.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Chiến và ông Nguyễn Văn Thuyên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Thúy, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về “*Yêu cầu hủy hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Công S, sinh năm 1975; Địa chỉ: Xóm 4, thôn P, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi – Có mặt.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:**

Trong khoảng thời gian từ tháng 9/2017 ông S có mối quan hệ tình cảm với bà Nguyễn Thị Minh H và chung sống đến tháng 08/2018 thì không chung sống cùng nhau. Trước khi chung sống cùng bà H thì ông S đang làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa ly hôn với bà Lê Thị L, trước khi ly hôn hai bên vợ chồng thoả thuận như sau: Bà L được nhận toàn bộ số tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ cho gia đình để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi với số tiền là 299.804.600 đồng, ông S nhận thừa đất số 1743, tờ bản

đồ số 10, diện tích 200 m<sup>2</sup>, đất tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC254346 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 18/01/2017. Trong quá trình chờ giải quyết ly hôn, do sợ bà L đổi ý nội dung thoả thuận chia tài sản nên ông S đem chuyện này nói với bà H, bà H bàn với ông S để bà H giữ giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên làm hợp đồng vay tiền giả tạo, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1743 nêu trên vào khoảng tháng 8/2018, nhưng trong hợp đồng ghi thời hạn vay là ngày 13/11/2016 đến ngày 13/12/2017 để bà L thấy sự việc đã rồi nên không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông S nữa. Sau khi làm hợp đồng vay tiền và thế chấp, thì ông S, bà H có đến Phòng công chứng N tại thị trấn L, huyện T để yêu cầu chứng thực nhưng vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S và bà L, bà L không có mặt nên không công chứng được, bà H đã giữ giấy này từ đó cho đến nay mà không xé bỏ. Ngày 10/8/2018 thì giữa ông S và bà L có thoả thuận việc chia tài sản chung vợ chồng được công chứng, chứng thực nên từ đó ông S không để ý gì đến giấy vay tiền của ông với bà H.

Trong quá trình sống chung cùng bà H tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thì giữa ông S và bà H phát sinh mâu thuẫn và sau đó ông trở về sinh sống tại Quảng Ngãi, đến ngày 12/11/2018 do cần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng vay tiền mở đại lý sơn, ông S đã gọi điện thoại cho bà H yêu cầu trả lại giấy chứng nhận mà bà H đã giữ giùm, nhưng bà H không chịu trả mà uy hiếp và yêu cầu ông S phải trả số tiền 20.000.000 đồng thì bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi mâu thuẫn ông S về Quảng Ngãi sinh sống thì ngày 14/8/2018 bà H có làm đơn ngăn chặn làm sổ đỏ thửa đất trên của ông S và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã N nên ông S đã làm đơn tố cáo hành vi cưỡng đoạt tài sản của bà H đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi tiếp nhận và giải quyết Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện T đã ra Thông báo số 131/TB, ngày 28/5/2019 về kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm và ra Quyết định số 08/QĐ, ngày 28/5/2019 về việc không khởi tố vụ án hình sự đối với đơn tố giác tội phạm cưỡng đoạt tài sản của ông S.

Nay ông Sâm khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng vay tiền giữa ông với bà H với số tiền 250.000.000 đồng và yêu cầu bà Hiếu phải trả lại giấy chứng nhận số CC 254346 do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2017 đối với thửa đất số 1743 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cho ông S.

## ***2. Theo lời khai của bị đơn, bà Nguyễn Thị Minh H trong quá trình điều tra và tại phiên tòa:***

Bà Nguyễn Thị Minh H thừa nhận trước đây bà có quan hệ tình cảm với ông S, vì vậy có cho ông S vay 250.000.000 đồng, sau đó ông S có trả cho bà H 170.000.000 đồng còn nợ lại 80.000.000 đồng và viết lại giấy vay tiền khác nhưng sau đó đã bị ông S xé, do vậy bà H mới giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 254346 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/01/2017 đối với thửa đất số 1743, tờ bản đồ số 10, diện tích 200 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi

của ông Nguyễn Công S. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công S thì bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu ông Nguyễn Công S đồng ý trả cho bà H 80.000.000 đồng thì bà H mới đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Sâm, tuy nhiên bà H không làm đơn phản tố để yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền ông S vay của bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số:30/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm d khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 1 Điều 105; Điều 115; khoản 2 Điều 117; Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công S về việc yêu cầu hủy hợp đồng vay số tiền 250.000.000 đồng giữa ông S với bà Nguyễn Thị Minh H.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công S về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 254346 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 18/01/2017 đối với thửa đất số 1743 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Công S.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/9/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS, Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của TAND huyện Đắk Mil, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil để thụ lý và giải quyết lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với hợp đồng vay tiền:

Tại cơ quan điều tra (BL 164), bà Hiếu khai: “Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng N tôi có nói với bà L, tôi nói mọi người ở văn phòng đều nghe là tôi nghĩ ông S nên chuyển lại quyền sử dụng đất cho các con ông S và số tiền 80.000.000 đồng ông S nợ thì chị L tiếp tục trả”. Tuy nhiên ông S không đồng ý và hai bên có cãi vã nhau, cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai của bà Lê Thị L để làm rõ nội dung này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S có hỏi bà H tại sao từ 80.000.000 đồng mà bà H đòi ông 250.000.000 đồng. Tại cơ quan điều tra huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (BL 144) ông S khai “Do ông không muốn tiếp tục sống với bà H nên ông viết giấy nợ bà H số tiền 80.000.000 đồng”, sau đó lại khai viết giấy nợ bà H số tiền 72.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông S nợ bà H số tiền 80.000.000 đồng hay số tiền 72.000.000 đồng mà bà H yêu cầu ông S trả có nằm trong số tiền 250.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền không? Mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng vay tiền giữa ông S, bà H (hợp đồng vay 250.000.000 đồng thời hạn là ngày 13/11/2016 đến ngày 13/12/2017) sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H.

Ngoài ra bà H trình bày để có được GCNQSD đất mang tên ông S, bà H là người trực tiếp đi làm các thủ tục, tự nộp thuế và các lệ phí khác và bà L cũng nghe bà H nói cho ông S mượn tiền để làm thủ tục sang nhượng GCNQSD đất, sau đó ông S tự nguyện đưa GCNQSD đất mang tên ông Sâm cho bà H vấn đề này bà H đã trình bày tại cơ quan CSĐT công an huyện T. Ông S không thừa nhận việc bà H trả toàn bộ tiền thuế và các lệ phí khác và chưa làm rõ ai là người ký giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng và nhận GCNQSD đất để làm rõ nội dung ông S cho là bà H tự ý lấy GCNQSD đất của ông S sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, CSĐT công an huyện T và Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành điều tra tại phòng Công chứng và chưa tiến hành thu thập chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Quảng Ngãi để làm rõ nhưng nội dung này.

[2.2]. Đối với yêu cầu ông Sâm kiện đòi bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét biện pháp bảo đảm của hợp đồng vay tiền: Để đảm bảo cho số tiền vay, ông S đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho bà H theo “GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CC 254346, sổ vào sổ cấp GCN: CH 11776 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 18/01/2017. Tuy nhiên thời điểm thế chấp thì GCNQSD đất vẫn đứng tên ông S và bà L nhưng bà L không tham gia ký kết và việc thế chấp không được công chứng, chứng thực theo khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 về “quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất” quy định: “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”. Việc ông S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền và đòi lại GCNQSD đất phải giải quyết trong cùng vụ án. Cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông S về việc buộc bà H trả lại GCNQSD đất đối với việc ông S thế chấp GCNQSD đất để bảo đảm khoản vay trên là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy để có căn cứ giải quyết đúng đắn khách quan, triệt để cần thiết phải giải quyết tất cả các mối quan hệ trên mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục tại phiên tòa được. Nên cần chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của TAND huyện Đắk Mil, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil để thụ lý và giải quyết lại.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Minh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của TAND huyện Đắk Mil, chuyển hồ sơ vụ án về tòa án huyện Đắk Mil để thụ lý và giải quyết lại.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003550 ngày 21/9/2020.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

**(Đã ký, đóng dấu)**

**Bùi Thị Ngọc**