

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 157/2022/DS-GĐT

Ngày: 13/5/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 13/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1981;

Địa chỉ: X.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Dương Thành D**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Y.

2.2. Bà **Trần Thị Hữu P**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Z.

Tạm trú: A.

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

Ông **Đoàn Việt C**, sinh năm 1986;

Địa chỉ: **B**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/4/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/4/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Vũ Thị L và ông Lê Văn B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/01/2020, bà L cho bà Trần Thị Hữu P và ông Dương Thành D vay 1.000.000.000 đồng, có làm giấy nợ do ông D, bà P ký. Ngày 11/3/2020, bà L cho bà P vay 1.100.000.000 đồng. Ngày 25/3/2020, bà L cho bà P vay tiếp 1.200.000.000 đồng.

Mục đích ông D, bà P vay tiền để đáo hạn ngân hàng.

Bà L khởi kiện yêu cầu bà P, ông D có trách nhiệm trả 1.000.000.000 đồng và bà P trả 2.300.000.000 đồng, lãi suất tính theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà L yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hữu P và ông Đoàn Việt C vì có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị Hữu P và ông Nguyễn Hoàng H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà P thừa nhận số tiền vay, thời gian vay và các giấy vay tiền do bà P ký. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng bà P và ông D vay, bà yêu cầu tính lãi theo quy định và xin trả dần hàng tháng. Đối với số tiền 2.300.000.000 đồng, bà P đã trả được 500.000.000 đồng, còn nợ 1.800.000.000 đồng, bà đồng ý trả 1.800.000.000 đồng cho bà L và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà L về việc hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông C, bà P đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Dương Thành D trình bày:

Ngoài giấy nợ ông ký ngày 09/01/2020 vay bà L 1.000.000.000 đồng, ông và bà P còn ký giấy nợ vay bà L 1.000.000.000 đồng ngày 15/01/2020. Sau đó, ông và bà P thỏa thuận mỗi người trả 1.000.000.000 đồng, ông đã trả cho bà L và nhận lại giấy nợ ngày 15/01/2020, còn giấy nợ ngày 09/01/2020 ông ký nhưng nghĩa vụ thanh toán là của bà P. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Việt C và ông Trương Quốc P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2278, quyền 06.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/4/2020 tại Văn phòng công chứng XYZ (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 2278), bà P chuyển nhượng cho ông C quyền sử

dụng đất các thửa: Thửa 48 (thửa cũ 6, 32), theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do STNMT tỉnh cấp số CE 964296, ngày 23/11/2016 và số CH 256829, ngày 09/02/2017. Thửa 49 (thửa cũ 39, 34, 37), theo 03 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do STNMT tỉnh cấp số CH 256830, số CH 256831 cùng ngày 09/02/2017, số CH 256075, ngày 21/3/2017.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp, thời điểm chuyển nhượng đất không bị kê biên, phong tỏa, hay tranh chấp. Vì vậy, ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc hủy một phần Hợp đồng 2278 (thửa 48).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 12/10/2020, Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh TN quyết định (*tóm tắt*): ...

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với bà Trần Thị Hữu P.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hữu P với ông Đoàn Việt C là vô hiệu một phần gồm: Diện tích đất 21.909,5m², thửa đất mới số 48, tờ bản đồ số 30,...

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền nghĩa vụ của đương sự trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21/10/2020, ông Đoàn Việt C kháng cáo không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 26/10/2020, ông Dương Thành D kháng cáo theo hướng hủy một phần bản án sơ thẩm về số nợ bà L kiện ông D.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2021/DS-PT ngày 15/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh TN quyết định (*tóm tắt*):

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Thành D, chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Việt C, sửa bản án sơ thẩm:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về "Tranh chấp yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với bà Trần Thị Hữu P.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 20/5/2021, bà Vũ Thị L có đơn đề nghị xem xét lại Bản án phúc thẩm

nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 08/6/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TN có Báo cáo số 07/VKS-P9 đề nghị kháng nghị Bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 36/QĐ-VKS-DS ngày 24/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2021/DS-PT ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh TN và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 12/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh TN. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh TN giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ngày 13/4/2020, tại Văn phòng công chứng XYZ, bà Trần Thị Hữu P và ông Đoàn Việt C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2278, quyền 06.TP/CC-SCC/HĐGD (gọi là Hợp đồng 2278). Theo đó, bà P chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng đất gồm:

+ Các thửa 6, 32 (hợp thửa mới 48) theo 02 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do STNMT tỉnh cấp số CE 964296 ngày 23/11/2016 và số CH 256829 ngày 09/02/2017.

+ Các thửa 39, 34, 37 (hợp thửa mới 49), theo 03 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do STNMT tỉnh cấp số CH 256830 và số CH 256831 cùng ngày 09/02/2017, số CH 256075 ngày 21/3/2017.

[2] Thực tế, ngày 01/4/2020 bà P và người em là bà Trần Thị Cẩm Phượng đã chuyển nhượng các thửa 48, 49 (bà P đứng tên) và thửa 33 (bà Phượng đứng tên) cùng tài sản trên đất cho ông Đoàn Việt C. Tổng diện tích 96.559,1m², giá trị chuyển nhượng 7.241.932.500 đồng. Theo thỏa thuận, ngày 01/4/2020, ông C (nhờ Công ty TNHH Sản xuất Cao su Liên Anh) thanh toán 541.923.500 đồng; ngày 03/4/2020 thanh toán 200.000.000 đồng; ngày 13/4/2020 thanh toán 6.000.000.000 đồng (chuyển vào tài khoản bà P tại Ngân hàng ACB - Chi nhánh TN) và giao cho ông Nguyễn Thanh Đức nhận 500.000.000 đồng.

[3] Việc ông C nhờ bên thứ ba thanh toán tiền cho bà P là không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Văn bản số 4521/CV-QLN.20 ngày 13/11/2020 của Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB), ACB đã trừ tiền trong tài khoản của bà P để thanh lý toàn bộ khoản vay, giao trả cho bà P giấy chứng

nhận, các giấy tờ khác và Phiếu yêu cầu xóa thế chấp vào ngày 13/4/2020. Do đó, có căn cứ khẳng định bà P sử dụng tiền do ông C thanh toán để trả toàn bộ khoản tiền bà P vay tại ACB, đồng thời giải chấp các thửa đất số 48, 49.

[4] Sau khi tài sản được giải chấp, bà P và ông C ký Hợp đồng 2278 (trước khi xóa đăng ký giao dịch bảo đảm) là phù hợp hướng dẫn tại điểm a khoản 5 Điều 12 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014; thời điểm chuyển nhượng đất không bị kê biên phong tỏa, không tranh chấp, đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai và Điều 320 Bộ luật Dân sự; ông C là người nhận chuyển nhượng ngay tình, giá chuyển nhượng thực tế phù hợp với giá thị trường và giao dịch chuyển nhượng là có thật. Mặt khác, qua xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN ngày 07/9/2020, trước khi chuyển nhượng thửa 48, 49 cho ông C thì bà P còn 02 tài sản là Căn hộ Vinhomes (thi hành cho các chủ nợ khác vào tháng 7/2020) và quyền sử dụng đất tại huyện TC, tỉnh TN, nên không có căn cứ xác định bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 48 cho ông C là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng 2278 là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của L về việc hủy một phần Hợp đồng 2278 (thửa 48) là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng nghị cho rằng việc ông C, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng trước khi đăng ký xóa giao dịch bảo đảm là trái pháp luật, không chấp nhận việc ông C nhờ bên thứ ba thanh toán và nhận định cần phải thu thập chứng cứ từ Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hợp pháp hay không là không có cơ sở chấp nhận, như đã phân tích.

[6] Bà L và Kháng nghị cho rằng bà P, ông D vay tiền của bà L để đáo nợ ngân hàng, nên sau khi chuyển nhượng tài sản phải thanh toán cho bà L. Tuy nhiên, ngoài giấy vay tiền ngày 09/01/2020 có ghi mục đích đáo hạn Ngân hàng, thì các giấy vay tiền khác không có, cũng không có chứng cứ chứng minh bà P dùng tiền vay của bà L để đáo nợ Ngân hàng, không phải để giải chấp tài sản thế chấp là thửa 48 và thửa 49, khoản tiền bà L cho bà P vay không phải giao dịch có bảo đảm. Do đó, lời trình bày của bà L và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Ngoài ra, Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm giải quyết hai quan hệ tranh chấp, trong đó có tranh chấp hợp đồng vay tài sản các bên đương sự không có khiếu nại, Kháng nghị không đề cập. Nội dung Kháng nghị chỉ nhận định về quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông C, nhưng lại đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm (bao gồm cả

phần giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản) để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là không phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 36/QĐ-VKS-DS ngày 24/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2021/DS-PT ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh TN tiếp tục có hiệu lực thi hành.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh TN;
- TAND huyện TC, tỉnh TN;
- Chi cục THADS huyện TC, tỉnh TN;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân