

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 328/2020/DS-PT

Ngày 11-9-2020

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng
ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, 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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 về việc “tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1970; Địa chỉ: E7/180C, ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Chí H – Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Đông L, sinh năm 1975 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An; Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số 5/5-127B đường Đ, Phường 03, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Kiêm C, sinh năm 1965 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Ông Hồ Văn D, sinh năm 1969 (yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; cùng tạm trú: Số 50, ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Lê Thị T, sinh năm 1931 (yêu cầu giải quyết vắng mặt).

6. Anh Phan Trọng N, sinh năm 1995 (yêu cầu giải quyết vắng mặt).

7. Cháu Phan Thị Hồng D, sinh năm 2004 (vắng mặt).

8. Cháu Phan Thị Thanh T, sinh năm 2011 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu D, cháu T: Ông Phan Đông L, sinh năm: 1975 và bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1972 (có mặt).

9. Chị Ngô Kiều T, sinh năm: 1990 (vắng mặt).

10. Cháu Phan Thành P, sinh năm 2017.

Người đại diện theo pháp luật của cháu P: Anh Phan Trọng N, sinh năm 1995 và Chị Ngô Kiều T, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

11. Văn phòng Công chứng L. (yêu cầu giải quyết vắng mặt); Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

12. Văn phòng Công chứng H. (yêu cầu giải quyết vắng mặt); Địa chỉ: Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R, bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NHẬN THẤY

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày:

Ngày 07 tháng 01 năm 2011, bà Nguyễn Thị Kiêm C có vay của ông N số tiền 2.240.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, lãi suất vay theo mức lãi suất của ngân hàng quy định đối với loại vay tương ứng. Sau đó, bà C không trả nợ theo như đã thỏa thuận ông N có khởi kiện bà C đến Tòa án nhân dân huyện C. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 84/2011/QĐST

ngày 06/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện C thì vợ chồng bà C – ông D có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền 2.240.000.000 đồng.

Trong quá trình thi hành quyết định trên, đến ngày 13/12/2011 vợ chồng bà C – ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 975 và 976, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 02 với tổng diện tích 3.532m² tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An để trừ khoản nợ 2.240.000.000 đồng. Đồng thời, ông N có cho bà C vay thêm 600.000.000 đồng để bà C thanh toán những khoản nợ mà bà C nợ nhiều người tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Khi nhận chuyển nhượng, ông N có đến xem đất thì thấy có ngôi nhà trên đất, nhưng lúc đó nhà đóng cửa thường xuyên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN), ông N có nhu cầu được giao đất nhưng bà C tìm cách lánh mặt, còn vợ chồng ông L – bà R thì tiếp tục ở trên đất và không đồng ý trả nhà, đất cho ông N nên ông N làm đơn khởi kiện đòi vợ chồng ông L – bà R giao đất cho ông N.

Về hiện trạng thửa đất số 975 có diện tích theo giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) là 644m², thửa đất số 976 có diện tích 2.888m². Nhưng qua đo đạc thực tế theo ranh giới do vợ chồng ông L – bà R chỉ ranh thì thửa đất số 975 có diện tích 326,7m², thửa đất số 976 có diện tích 2.210m², cả hai thửa đất đều thiếu diện tích so với GCN QSDĐ. Hiện tại, ông N chỉ yêu cầu giao diện tích đất thực tế đã đo đạc, phần diện tích bị thiếu thì ông N sẽ yêu cầu xem xét sau. Ông N rút yêu cầu khởi kiện ông L – bà R đòi trả 317,3m² thuộc một phần thửa đất số 975 và yêu cầu đòi trả 678m² thuộc một phần thửa đất số 976.

Bị đơn là vợ chồng ông Phan Đông L - bà Nguyễn Thị R cùng thống nhất trình bày:

Vào ngày 22/11/2010, vợ chồng ông L – bà R có nhờ bà Nguyễn Thị Kiêm C vay dùm số tiền 500.000.000 đồng của ông Phạm Văn V. Thực tế, bà C vay của ông V bao nhiêu tiền thì vợ chồng ông L – bà R không biết. Số tiền vay 500.000.000 đồng, lãi suất 5% tháng, không có thỏa thuận thời hạn trả nợ, vợ chồng ông L chỉ trả lãi cho ông V 03 tháng thì không khả năng trả lãi nữa. Về việc trả lãi, vợ chồng ông L đưa tiền lãi cho bà C để bà C trả lãi cho ông V, còn bà C có trả lãi cho ông V hay không thì vợ chồng ông L cũng không biết. Khi vay tiền, các bên không có lập hợp đồng vay tiền mà ông V yêu cầu vợ chồng ông L – bà R ký các văn bản gồm: Hợp đồng ủy quyền (HĐUQ) giữa ông V và vợ chồng ông L – bà R đối với 02 thửa đất 975 và 976 loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 02 với tổng diện tích 3.532m² tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An cho ông V; Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay lập ngày 20/11/2010 có nội dung vợ chồng ông L – bà R chuyển nhượng 02 thửa đất 975 và 976 cho ông V.

Sau đó, vợ chồng ông L – bà R không còn khả năng trả lãi nên bà C có đề nghị với vợ chồng ông L là để ông V chuyển quyền lại cho bà C 02 thửa đất trên để bà C đứng tên và vay tiền ngân hàng trả nợ cho ông V nhằm giảm bớt phần tiền lãi. Sau khi bà C được đứng tên QSDĐ, bà C không vay Ngân hàng như đã cam kết mà bà C tự ý chuyển nhượng QSDĐ cho ông Trần Văn N, vợ chồng

ông L – bà R không biết sự việc này. Sau này, ông N đến nhà, yêu cầu vợ chồng ông L – bà R ra khỏi nhà thì ông L - bà R mới biết sự việc trên.

Nay vợ chồng ông L – bà R chỉ đồng ý hoàn trả lại cho ông V số tiền 500.000.000 đồng. Đồng thời, ông L – bà R yêu cầu: Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2010 giữa vợ chồng ông L – bà R với ông V; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2011 giữa ông V với bà C, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2011 giữa ông N với vợ chồng ông D – bà C; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 975 và 976 đã cấp cho bà C và sau đó là ông N đứng tên chủ sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V trình bày:

Vào ngày 20/11/2010, ông V có cho vợ chồng ông L - bà R vay số tiền 1.200.000.000 đồng, do bà C giới thiệu đến vay. Để đảm bảo hơn cho việc trả nợ, thì ông V không có làm hợp đồng vay, ông V yêu cầu vợ chồng ông L - bà R làm hợp đồng mua bán đất giấy tay và làm HĐUQ thửa đất số 975, 976, tờ bản đồ số 02, do ông L đang đứng tên chủ sử dụng sang cho ông V.

Ông L và bà R nói chỉ vay khoảng 01 tháng nên ông V không tính lãi. Sau đó, vợ chồng ông L - bà R chỉ trả cho ông V số tiền 200.000.000 đồng, số tiền này do bà C trực tiếp trả. Đến khoảng 01 năm sau, ông L, bà R cũng không trả tiền cho ông V. Lúc đó, bà C có đề nghị ông V là sang tên 02 thửa đất số 975, 976 cho bà C, để bà C vay Ngân hàng trả số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho ông V. Vì vậy, ông V sang tên 02 thửa đất trên cho bà C, có làm giấy xác nhận ngày 19/9/2011 với sự đồng ý của vợ chồng ông L, bà R bằng văn bản, nhưng ông V không giữ lại văn bản đó. Tuy nhiên, tại bản tường trình ngày 17/7/2012 của ông V có ghi nhận sự việc này, bà R cũng đồng ý là đúng và ký tên xác nhận. Nhưng sau khi chuyển quyền sử dụng đất cho bà C, thì bà C và vợ chồng ông L - bà R không trả tiền cho ông V. Nay ông V yêu cầu ông L, bà R trả cho ông V số tiền nợ còn lại là 1.000.000.000 đồng, ông V không yêu cầu trả số tiền lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kiêm C và ông Hồ Văn D vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà C và ông D cùng thống nhất trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông L – bà R có nhờ bà C vay số tiền 300.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B. Sau đó, vợ chồng ông L – bà R không có tiền trả nên mới nhờ bà C vay giùm từ ông V số tiền 500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc trả nợ thì ông V và vợ chồng ông L – bà R có ký HĐUQ hai thửa đất số 975 và 976 cho ông V tại phòng Công chứng số 02 (nay là Văn phòng Công chứng L).

Sau đó, ông L – bà R không có tiền trả và có đồng ý để ông V có ký HĐCN hai thửa đất này cho bà C, để bà C đi vay tiền trả cho ông V. Khi có GCN của hai thửa đất này, thì Chi cục thi hành án dân sự huyện C tạm giữ, vì bà C đang có trách nhiệm trả khoản nợ 600.000.000 đồng đối với Công ty T. Ông N có cho bà C vay số tiền 600.000.000 đồng, để bà C trả nợ và lấy GCN QSD hai thửa đất

ra. Ngày 13/12/2011, vợ chồng bà C và ông D có ký tên chuyển quyền hai thửa đất này cho ông N. Khi ký tên thì bà C có nói hai thửa đất này là thuộc QSD của vợ chồng ông L - bà R.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C căn cứ vào khoản 3, 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227; 244; 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 122; 129; 137; 471; 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 133; 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/UBTVQH ngày 27/ 02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 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. Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N đòi ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R trả 317,3m² thuộc một phần thửa đất số 975 và 678m² thuộc một phần thửa đất số 976.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N.

Buộc vợ chồng ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lê Thị T, anh Phan Trọng N, cháu Phan Thị Hồng D, cháu Phan Thị Thanh T, chị Ngô Kiều T, cháu Phan Thành P giao thửa đất số 975, tờ bản đồ số 02 có diện tích đo đạc thực tế là: 326,7m² và thửa đất số 976, tờ bản đồ số 02 có diện tích đo đạc thực tế là: 2.210m², đất tọa lạc Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An và tất cả tài sản trên các thửa đất cho ông Trần Văn N quản lý, sử dụng.

Vị trí tứ cận các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 02 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 15/3/2016.

Buộc ông Trần Văn N có trách nhiệm hoàn lại giá trị nhà, tài sản trên đất được định giá tổng cộng thành tiền là 607.554.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R (Theo Chứng thư Thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin Thẩm định giá M).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V.

Buộc vợ chồng ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Văn V số tiền còn nợ là 500.000.000 đồng.

4. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V đòi vợ chồng ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R trả số tiền là 500.000.000 đồng.

5. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R đòi hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 196847 đối với thửa đất số 976 và BG 196846 đối với thửa đất số 975, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An do ông Trần Văn N đứng tên chủ sử dụng; Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R đòi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) lập ngày 13/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kiêm C, ông Hồ Văn D với ông Trần Văn N được Văn phòng Công chứng H công chứng.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/11/2010 giữa ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R với ông Phạm Văn V được Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng đối với thửa đất số 975; 976, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) lập ngày 21/9/2011 giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị Kiêm C được Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng đối với thửa đất số 975; 976, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 18/5/2020, ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R kháng cáo yêu cầu: bác yêu cầu khởi kiện của ông N, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà về việc hủy hợp đồng.

Ngày 01/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn phải trả cho ông V 01 tỷ đồng và phải tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C ông D với ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông N không rút đơn khởi kiện; ông L, bà R, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, kháng nghị; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Theo lời trình bày của luật sư Trần Chí H tại phiên tòa ngày 13/8/2020 được ông Trần Văn N thống nhất trình bày tại phiên tòa hôm nay như sau:

Các thửa đất số 975 và 976 mà ông N nhận chuyển nhượng từ bà C ông D là để cản trở vào nghĩa vụ của bà C còn nợ ông theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án đã được cơ quan thi hành án đưa ra thi hành. Việc thỏa thuận cản trở nợ để thi hành án được lập thành biên bản ngày 13/12/2011 tại Văn phòng công chứng, trên cơ sở đó Thi hành án có Công văn số 96/CCTHA ngày 14/12/2011 để giải tỏa việc tạm giữ GCN QSDĐ của bà C, cùng ngày bà C ông D lập HĐCN cho ông N.

Xét thấy, HĐCN giữa các bên đã thực hiện đúng hình thức theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Tại thời điểm chuyển nhượng đất không bị ngăn chặn dưới bất kỳ văn bản nào của cơ quan Thi hành án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào khác, ông N đã đóng thuế, cập nhật biến động và được cấp GCN QSDĐ từ năm 2011 nên việc chuyển nhượng của ông N là hoàn toàn hợp pháp.

Tại khoản 2,3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”. Nội dung thỏa thuận trong HĐCN giữa bị đơn do ông V đại diện với bà C thì ông N hoàn toàn không biết nhưng bà C đã được cấp QSDĐ, ông N căn cứ vào việc bà C được cấp QSDĐ mà giao dịch vì vậy ông N là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ nên HĐCN giữa bà C ông D với ông N không bị vô hiệu, buộc bị đơn phải giao QSDĐ cho ông N như án sơ thẩm đã tuyên.

Ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R trình bày: ông bà thống nhất với các ý kiến và yêu cầu đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Ông bà xác định chỉ ký tên vào hợp đồng, giấy tờ nhưng không có giữ giấy tờ gì cả mà do ông V, bà C giữ. Nay ông bà chỉ đồng ý trả cho ông V số tiền 500 triệu đồng và kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên xử vô hiệu HĐCN thửa đất số 975, 976 giữa bà C với ông N và hủy 2 GCN QSDĐ cấp cho bà C và ông N đối với 02 thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V trình bày:

Ông V thống nhất với các ý kiến và yêu cầu đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Ông xác định không có việc mua bán đất giữa ông L bà R với ông và bà C, việc bà C đứng tên GCN QSDĐ chỉ để làm thủ tục vay ngân hàng nhưng bà C không vay mà chuyển nhượng luôn cho ông N là không đúng thỏa thuận ban đầu. Khoản nợ của bà C đối với ông N là không có bảo đảm, bà C dùng 2 thửa đất do bà C đứng tên để khấu trừ nợ cho ông N là không phải thực hiện theo thủ tục thi hành án mà là sự thỏa thuận giữa hai bên, cơ quan thi hành án không có thi hành án khoản nợ này cho ông N, không có cưỡng chế bàn giao QSDĐ từ ông L bà R cho ông N và khi nhận chuyển nhượng từ bà C ông N hoàn toàn biết ông L bà R đang ở trên phần đất này.

Ông V xác định ông cho bị đơn vay tiền, bà C chỉ giới thiệu, ngay tại Agribank – Chi nhánh B ông giao 500 triệu đồng cho bị đơn để thanh toán nợ vay giải chấp GCN QSDĐ 2 thửa đất trên, còn 700 triệu đồng ông giao cho bị đơn bên ngoài Phòng công chứng số 2 tại thị trấn C khi lập HĐUQ nhưng không lập biên nhận vì nghĩ đã có HĐUQ. Ông không kháng cáo yêu cầu bị đơn trả thêm 500 triệu đồng là do bận quá nhiều việc nên quá hạn kháng cáo, nay ông đồng ý với yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

- Đối với số tiền vay của ông V: ông L bà R khai chỉ vay 500 triệu đồng còn ông V xác định vay 1,2 tỷ đồng, bà C trả 200 triệu đồng còn nợ lại 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 20/11/2010 giữa bị đơn với ông V ghi giá chuyển nhượng 1,2 tỷ đồng, Giấy xác nhận ngày 19/9/2011 thể hiện bà C nhận sang tên đất của bị đơn từ ông V để thế chấp vay ngân hàng và cam kết thanh toán cho ông V 01 tỷ đồng, và tại Tờ cam kết ngày 21/9/2011 thể hiện bị đơn đồng ý cho ông V làm thủ tục chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho bà C. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn vay của ông V 1,2 tỷ đồng và còn nợ 01 tỷ đồng nên ông V kiện bị đơn trả 01 tỷ đồng là có căn cứ.

- Đối với HĐCN ngày 13/12/2011 giữa bà C ông D với ông N:

Xét thấy, HĐCN ngày 21/9/2011 là vô hiệu do giả tạo nên tờ cam kết của ông L bà R đồng ý giao tài sản khi bà C chuyển nhượng đất cho bất cứ ai cũng không phát sinh hiệu lực. Tòa án xác định HĐUQ và HĐCN ngày 21/9/2011 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, từ đó áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận HĐCN ngày 13/12/2011 là không đúng quy định.

Bởi lẽ HĐCN này được xác lập khi Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực, đồng thời việc xem xét hiệu lực của HĐCN giữa bà C ông D với ông N không phải là một quan hệ tách biệt mà có mối liên hệ với việc xem xét hiệu lực của HĐCN giữa ông V với bà C. Do đó, không thể áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét hiệu lực của HĐCN này mà phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

Do HĐCN ngày 21/9/2011 vô hiệu do giả tạo nên HĐCN ngày 13/12/2011 cũng vô hiệu theo quy định tại khoản 2, Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông N là không có cơ sở, đề nghị chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, được tổng đạt hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Về kháng nghị yêu cầu bị đơn phải trả cho ông V 01 tỷ đồng, thấy rằng:

[4] Ông L bà R khai có nhờ bà C vay của ông V 500 triệu đồng còn ông V khai ông L bà R vay của ông 1,2 tỷ đồng, bà C trả ông 200 triệu đồng nên còn nợ lại 01 tỷ đồng. Theo kháng nghị thì hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 20/11/2010 giữa bị đơn với ông V ghi giá chuyển nhượng 1,2 tỷ đồng, Giấy xác nhận ngày 19/9/2011 thể hiện bà C nhận sang tên đất của bị đơn từ ông V để thế chấp vay ngân hàng và cam kết thanh toán cho ông V 01 tỷ đồng, và tại Tờ cam kết ngày 21/9/2011 thể hiện bị đơn đồng ý cho ông V làm thủ tục chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho bà C nên có cơ sở xác định bị đơn vay của ông V 1,2 tỷ đồng và còn nợ 01 tỷ đồng.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy việc vay tiền giữa ông V với bị đơn là thông qua bà C và không lập thành văn bản, bị đơn, ông V và bà C đều xác định giao dịch thực sự giữa các bên là vay tiền còn việc lập hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 20/11/2010, Giấy xác nhận ngày 19/9/2011 và Tờ cam kết ngày 21/9/2011 thì chỉ là biện pháp đảm bảo cho việc vay. Do đó Hội đồng xét xử xác định các giấy tờ này là giả tạo nên kháng nghị căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong các giấy tờ này để cho rằng có việc bị đơn vay 1,2 tỷ đồng là chưa đủ cơ sở.

[6] Mặt khác, ông V cho rằng ông cho bị đơn vay tiền chứ không phải cho bà C vay nhưng quá trình giải quyết vụ án ông V có khởi kiện bà C để đòi số tiền 01 tỷ đồng, Tòa án không thụ lý do không xác định được địa chỉ của bà C nên ông V mới khởi kiện bị đơn và có một số lần chỉ yêu cầu trả 500 triệu đồng (bút lục 98, 103). Đồng thời, tại giấy xác nhận ngày 19/9/2011 bà C cam kết trong vòng 20 ngày bà sẽ trả cho ông V 01 tỷ đồng chứ không phải ông L bà R cam kết trả 01 tỷ đồng, điều này cho thấy bà C có vay tiền của ông V nên mới tự mình cam kết và được ông V chấp nhận giữ giấy cam kết mà không yêu cầu bị đơn viết cam kết. Ngoài ra, ông V cho rằng ông cầm 500 triệu đồng thanh toán cho khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng nông nghiệp - Chi nhánh B để giải chấp QSDĐ cho bị đơn, còn bị đơn cho rằng tại Agribank – Chi nhánh B thì ông V không có đưa số tiền nào mà sau đó ông V đưa cho bị đơn 01 lần tại Văn phòng công chứng, 2 lần sau bà C đưa tiếp cho bị đơn, tổng 3 lần đưa là 500 triệu đồng.

[7] Xét thấy, theo phiếu xuất kho tài sản thế chấp ngày 09/8/2010 của Agribank – Chi nhánh B thì phần đất của ông L bà R chỉ thế chấp vay số tiền 229 triệu đồng nên lời khai của ông V cho rằng đưa 500 triệu đồng vào ngân hàng để bị đơn trả nợ giải chấp QSDĐ là không đúng sự thật. Bị đơn cũng không thừa nhận có đưa bà C 200 triệu đồng để trả nợ gốc cho ông V trong khi người trực tiếp trả 200 triệu đồng cho ông V là bà C và bà C cũng khai ông L bà

R nhờ bà vay của ông V 500 triệu đồng. Bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu của ông V đòi bị đơn trả 500 triệu đồng nhưng ông V cũng không kháng cáo.

[8] Kết hợp các chứng cứ trên, xét thấy lời khai của bị đơn chỉ thừa nhận vay ông V 500 triệu đồng là có cơ sở, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu của ông V đòi bị đơn trả 500 triệu đồng là có căn cứ nên không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về phần này. Như vậy, số nợ 500 triệu đồng còn lại mà ông V đòi bị đơn trả bị bác yêu cầu thì ông V có quyền đòi bà C trả số tiền này trong vụ án khác nếu các bên không thỏa thuận được.

[9] Về kháng cáo, kháng nghị yêu cầu tuyên vô hiệu HĐCN ngày 13/12/2011 giữa bà C ông D với ông N thấy rằng:

[10] Cấp sơ thẩm xác định HĐCN ngày 21/9/2011 giữa ông L bà R (ông V đại diện) với bà C bị vô hiệu do giả tạo là có căn cứ vì các bên đều thừa nhận việc lập hợp đồng này chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền. Các bên cũng không kháng cáo về việc tuyên vô hiệu hợp đồng này.

[11] Về HĐCN ngày 13/12/2011, cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng này chưa thực hiện xong và có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 khi giải quyết tranh chấp. Theo đó, hợp đồng này thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, ông N là người thứ ba ngay tình phải được bảo vệ quyền lợi nên cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[12] Xét thấy, HĐCN ngày 13/12/2011 được xác lập khi Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực, các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và của Bộ luật dân sự năm 2015 điều chỉnh về nội dung của hợp đồng này là có sự khác nhau nên phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp mà không thể áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 như án sơ thẩm nhận định. Do đó ý kiến của Viện kiểm sát về việc áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp là có căn cứ.

[13] Xét thấy, khi ông N ký kết HĐCN với bà C ông D thì bà C ông D không quản lý sử dụng phần đất này mà trên đất có nhà của ông L bà R cùng các thành viên trong gia đình đang sinh sống, nên ông N phải có trách nhiệm tìm hiểu xác minh về tài sản trên đất và QSDĐ nhận chuyển nhượng để đảm bảo việc bàn giao tài sản. Tuy nhiên, ông N đã không thực hiện việc này, chỉ căn cứ vào giấy tay cam kết của ông L bà R (không có xác nhận chữ ký của chính quyền địa phương) mà giao kết HĐCN QSDĐ (không có tài sản trên đất) với bà C ông D là thiếu sót. Cũng như ông N mua phần đất này là theo thỏa thuận thi hành án không theo thủ tục bán đấu giá tài sản khi thi hành án.

[14] Với các lý do trên, xét thấy HĐCN ngày 21/9/2011 giữa ông L bà R (ông V đại diện) với bà C bị vô hiệu do giả tạo nên HĐCN ngày 13/12/2011 giữa bà C ông D với ông N cũng bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

[15] Về hậu quả pháp lý của các hợp đồng bị tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ

án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Do vậy, nếu không thỏa thuận được thì các đương sự được quyền khởi kiện để giải quyết về hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác.

[16] Từ những lý do trên, đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm, xác định HĐCN ngày 13/12/2011 bị vô hiệu. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[17] Sửa án phí sơ thẩm như sau: ông N chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ do không chấp nhận yêu cầu của ông N buộc bị đơn giao đất; ông V chịu án phí có giá ngạch phần bị bác 500 triệu đồng là 24 triệu đồng và án phí không có giá ngạch 300.000đ về yêu cầu vô hiệu HĐUQ của bị đơn được chấp nhận; ông L bà R phải liên đới chịu án phí có giá ngạch phần chấp nhận yêu cầu của ông V 500 triệu đồng là 24 triệu đồng; bà C ông D phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch 600.000đ do chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc vô hiệu HĐCN ngày 21/9/2011 giữa ông L bà R (ông V đại diện) với bà C, HĐCN ngày 13/12/2011 giữa bà C ông D với ông N.

[18] Về chi phí tố tụng: ông N bị bác yêu cầu khởi kiện, bà C ông D có lỗi làm cho HĐCN ngày 13/12/2011 bị vô hiệu nên ông N và bà C ông D mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc, định giá (6.900.000 đồng) là 3.450.000 đồng; ông N đã nộp xong nên bà C ông D phải hoàn trả cho ông N 3.450.000 đồng.

[19] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào khoản 3, 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 148, 296, 483 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 128, 129, 137, khoản 2 Điều 138, Điều 357, 471, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh số 10/UBTVQH ngày 27/ 02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 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. Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N đòi ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R trả 317,3m² thuộc một phần thửa đất số 975 và 678m² thuộc một phần thửa đất số 976.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu vợ chồng ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lê Thị T, anh Phan Trọng N, cháu Phan Thị Hồng D, cháu Phan Thị Thanh T, chị Ngô Kiều T, cháu Phan Thành P giao thửa đất số 975, tờ bản đồ số 02 có diện tích đo đạc thực tế là: 326,7m² và thửa đất số 976, tờ bản đồ số 02 có diện tích đo đạc thực tế là: 2.210m², đất tọa lạc Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An và tất cả tài sản trên các thửa đất cho ông Trần Văn N quản lý, sử dụng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V.

Buộc vợ chồng ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R phải liên đới trả cho ông Phạm Văn V số tiền vay còn nợ là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V đòi vợ chồng ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R trả số tiền vay là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/11/2010 giữa ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R với ông Phạm Văn V được Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng đối với thửa đất số 975; 976, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) lập ngày 21/9/2011 giữa ông Phan Đông L và bà Nguyễn Thị R (do ông Phạm Văn V đại diện) với bà Nguyễn Thị Kiêm C được Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng đối với thửa đất số 975; 976, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) lập ngày 13/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kiêm C, ông Hồ Văn D với ông Trần Văn N được Văn phòng Công chứng H công chứng đối với thửa đất số 975; 976, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 196846 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Cúc ngày 30/9/2011, được chứng nhận biến động ngày 19/12/2011 do chuyển quyền cho ông Trần Văn N đối với thửa đất số 975, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 196847 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Cúc ngày 30/9/2011, được chứng nhận biến động ngày 19/12/2011 do chuyển quyền cho ông Trần Văn N đối với thửa đất số 976, tờ

bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lại tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R có quyền và trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 975, 976, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, đất tọa lại tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng:

- Ông Trần Văn N phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 3.450.000 đồng (và đã nộp xong).

- Bà Nguyễn Thị Kiêm C, ông Hồ Văn D phải liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá là 3.450.000 đồng. Ông Trần Văn N đã nộp tạm ứng xong nên bà C và ông D phải liên đới hoàn trả cho ông N 3.450.000 đồng (Ba triệu bốn trăm năm chục ngàn đồng).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông V đã nộp 21.000.000 đồng theo phiếu thu số 0007743 ngày 15/04/2016; ông V còn phải nộp tiếp 3.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Văn N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông N đã nộp 16.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005079 ngày 15/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; hoàn trả cho ông N 15.700.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R phải liên đới chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông L bà R đã nộp là 1.300.000 đồng theo các biên lai thu số 0008136, ngày 15/9/2016; số 0008137, ngày 15/9/2016; số 0001999 ngày 18/02/2020; ông L và bà R còn phải liên đới nộp tiếp 22. 700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Kiêm C, ông Hồ Văn D phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về án phí phúc thẩm: Ông Phan Đông L – bà Nguyễn Thị R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông L bà R là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002262 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

10. Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc