

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 12/2022/DS-PT

Ngày: 17-01-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp
QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất; yêu cầu bồi thường thiệt
hại sau khi hủy hợp đồng và kiện đòi
tiền thuê nhà*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Nhựt

Ông Trần Vĩnh Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 17 tháng 01 năm 2022 tại Hội trường 3 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 04 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại sau khi hủy hợp đồng và kiện đòi tiền thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2021/QĐ-PT ngày 30/7/2021, Thông báo về việc dời thời gian mở phiên tòa số 461/TB.TA ngày 12/8/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 717/TB.TA ngày 24/12/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp Tân T, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1966. (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022)

Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Phạm Mạnh D, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp Tân T, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992. (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2021)

Địa chỉ: Khu phố H, phường Trung D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Tân T, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1966. (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022)

Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Trương Thị Ngọc D, sinh năm 1991.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Mạnh D, sinh năm 1988. (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2019)

Cùng địa chỉ: Ấp Tân T, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp Tân T, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp Tân T, xã Xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

5. Văn phòng công chứng Vũ Thụy V.

Địa chỉ: đường Trần P, khu phố B, thị trấn Gia R, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thụy V – Trưởng văn phòng công chứng.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Mạnh D.

(Bà P và ông V có mặt tại phiên tòa; Bà H, ông P, Văn phòng công chứng Vũ Thụy V vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2019, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ do bà Trần Thị Mai P đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Trước đây bà Nguyễn Thị Đ có quen biết với bà Nguyễn Thị H nên khi có

nhu cầu cần vay vốn kinh doanh hải sản bà nhờ bà H giới thiệu bà Đ gặp ông Phạm Mạnh D (con rể bà H) để vay tiền. Bà H có yêu cầu bà làm hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với mục đích để thế chấp vay ngân hàng vì ông D bảo có giấy phép kinh doanh tiệm cầm đồ sẽ giúp bà Đ vay được nhiều tiền để trả nợ cho ông D và có thêm vốn để kinh doanh. Sau đó, không vay được với lý do bà Đ có nợ xấu tại ngân hàng nhưng ông D vẫn không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ.

Chính thức ông D cho bà Đ vay ngày 20/11/2014 số tiền 30.000.000đ, tiền bà Đ góp mỗi ngày cho ông D là 300.000đ, tiền lãi của số tiền vay 30.000.000đ là 5.400.000đ.

- Ngày 05/01/2015 bà Đ vay thêm ông D 30.000.000đ, lãi vay 6%/tháng, không gia hạn thời gian trả, tiền lãi đóng đủ đến tháng 04/2016, ngày 20/9/2015 bà Đ mượn thêm ông D 100.000.000đ, lãi 6%/tháng và đã trả lãi đến tháng 04/2016, cũng trong thời gian này bà Đ mượn thêm ông D 100.000.00đ số tiền trên ông D đưa cho bà H cùng với bà Đ đi lên Biên H trả tiền xe còn nợ gần 100.000.000đ để lấy giấy tờ xe về, sau khi về toàn bộ giấy tờ xe của bà Đ, bà H cầm đưa cho ông D. Ông D có kêu bà Đ sang nhà ông để đòi số tiền bà Đ nợ ông là 260.000.000đ, bà Đ không có tiền nên ông D yêu cầu bà Đ sang tên xe ô tô của bà để ông giữ xe dùm cho (vì lúc này bà Đ nợ bên ngoài rất nhiều). Vì ông D bận đi làm nên ông nhờ bà H đứng tên dùm, bà Đ vẫn sử dụng xe để đi lấy hàng (xe ô tô biển số 60C- 118.52), được hơn 20 ngày bà Đ trả cho ông D được 10.000.000đ thì bà Đ làm ăn thua lỗ không còn khả năng thanh toán nợ cho ông D nên có yêu cầu ông D giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB287872 cấp ngày 26/8/2015 cho bà để bà đi vay trả tiền cho ông D và lấy xe về kinh doanh nhưng ông D không đồng ý và lấy xe ô tô biển số 60C- 118.52 về nhà. Đến ngày 22/8/2016 ông D kêu bà Đ sang nhà ông để tính sổ sách nợ gốc 260.000.000đ, cộng 04 tháng tiền lãi là 40.000.000đ. Tổng là 300.000.000đ trừ tiền ông D lấy xe là 220.000.000đ bà Đ còn nợ 80.000.000đ + 5.000.000đ tiền sang tên xe. Như vậy, bà Đ chỉ còn nợ lại ông D 85.000.000đ, ngày 02/9/2016 ông D cho bà Đ mượn 10.000.000đ và ngày 30/10/2016 ông D đưa tiếp 40.000.000đ. Tổng nợ bà Đ nợ ông D là 135.000.000đ đến tháng 11/2016 trả ông D 16.000.000đ (trả không giấy tờ, mượn tiền không làm giấy chỉ ghi vô sổ ông D). Hiện bà Đ, ông M còn nợ lại ông D là 119.000.000đ và lãi tính theo quy định pháp luật.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2647, quyền số 05/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2015 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 338, quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Mạnh D. Buộc ông D giao trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 287872 ngày

26/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị Đ.

- Đối với số tiền mua xe ông D tính quá thấp thiệt thòi cho bà Đ nên bà yêu cầu Tòa xem xét giá trị chiếc xe lúc ông D mua của bà Đ phải giá 260.000.000đ (trừ vào nợ gốc bà Đ vay).

- Không đồng ý trả lãi cho ông D 40.000.000đ

- Nay ông M, bà Đ còn nợ lại ông Dũng 50.000.000đ, tháng 11/2016 bà Đ trả tại nhà ông D 16.000.000đ (trả không giấy tờ), số tiền 50.000.000đ chưa đóng lãi, yêu cầu Tòa án tính lãi theo quy định pháp luật.

- Không đồng ý với bị đơn yêu cầu bà Đ, ông M bồi thường thiệt hại do việc hủy hợp đồng đối với ông D với giá tiền ông chuyển nhượng căn nhà của bà Đ là 540.000.000đ, bồi thường giá tiền gấp đôi cho ông là 1.080.000.000đ (Một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng) và tiền thuê nhà 48 tháng x 1.500.000đ= 72.000.000đ (Bảy mươi hai triệu đồng). Tổng là: 1.164.000.000đ (Một tỷ một trăm sáu mươi bốn triệu đồng)

*** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Mạnh D do anh Dương Đức V đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Vào ngày 10/9/2015 bà Nguyễn Thị H (mẹ vợ ông D) có hỏi ông D có tiền để cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ không, ông D không có sự quen biết trước với bà Đ và có hỏi bà H, bà Đ vay để làm gì thì bà H nói bà Đ kinh doanh hải sản cần xoay vốn kinh doanh. Bà H có dẫn bà Đ đến gặp ông D và yêu cầu vay 300.000.000đ, ông D đồng ý cho bà Đ mượn nhưng phải đến phòng công chứng làm hợp đồng thế chấp, nhưng vì ông D không có giấy phép kinh doanh dịch vụ cầm đồ nên không làm hợp đồng được. Sau đó bà H nói bà có giấy phép kinh doanh dịch vụ cầm đồ nên ông D và bà Đ mới nhờ bà H đứng tên ký hợp đồng thế chấp tại phòng Công chứng Thuận T, ông D cho bà Đ vay số tiền 300.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng bà Đ cần thêm 50.000.000đ nên ông D đồng ý giao cho bà Đ 350.000.000đ, thời gian đầu bà Đ đóng lãi suất đầy đủ, nhưng sau đó bà Đ nói làm ăn thua lỗ hỏi mượn thêm và cần tiền chuộc xe đông lạnh về để làm ăn (ngân hàng giữ giấy tờ xe) nợ ngân hàng 100.000.000đ. Nhưng vì thấy bà Đ làm ăn nợ nhiều nên ông D mới nói bà Đ, ông M bán căn nhà cho ông D thì ông D mới đưa thêm tiền, bà Đ đồng ý giá thỏa thuận bán căn nhà là 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu đồng) nên ông D mới đưa thêm cho bà Đ 100.000.000đ để chuộc xe tải về. Đến ngày 20/6/2018 ông D và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Vũ Thụy V. Lý do trong hợp đồng chỉ có một mình bà Đ ký sang nhượng mà không có ông M là do tài sản trên bà Đ được cha mẹ cho riêng, sau đó ông tiếp tục đưa số tiền còn lại cho bà Đ là 90.000.000đ và ông D cho vợ chồng ông M, bà Đ thuê lại căn nhà trên để ở, tiền thuê hàng tháng là 1.500.000đ, bà Đ trả được 02 tháng tiền thuê nhà thì không có khả năng trả nữa, gia

đình bà Đ thuê được vài tháng thì các con nợ đến quậy phá quá nên ông D lấy lại nhà từ tháng 12/2018 (hiện căn nhà đang đóng cửa).

Nay bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Đ ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 338 ngày 22/8/2016 do phòng công chứng Vũ Thụy V lập giữa ông và bà Nguyễn Thị Đ.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hủy 02 hợp đồng số: 2647, quyền số 05/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2015 và hợp đồng số: 338, quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 thì bà Đ, ông M phải bồi thường cho ông thiệt hại do việc hủy hợp đồng với giá tiền ông chuyển nhượng căn nhà của bà Đ là 540.000.000đ, phải bồi thường giá tiền gấp đôi cho tôi là 1.080.000.000đ và tiền thuê nhà 48 tháng x 1.500.000đ = 72.000.000đ. Tổng là: 1.164.000.000đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Bà là mẹ vợ của ông Phạm Mạnh D, bà và bà Nguyễn Thị Đ là lối xóm với nhau, vợ chồng bà Đ kinh doanh hải sản thường xuyên bỏ mối cá cho các chợ ở huyện Xuân L nên khi bà Đ cần tiền xoay đồng vốn kinh doanh hỏi mượn bà, bà đều giúp đỡ. Trong năm 2015 bà Đ cần vay số tiền lớn để kinh doanh và có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn nhà mà gia đình bà Đ đang ở để vay 300.000.000đ (*Ba trăm triệu*) nhưng bà không có tiền nên bà có giới thiệu bà Đ gặp vợ chồng D vay và các bên ra phòng công chứng để làm hợp đồng thế chấp nhưng vì vợ chồng D không có giấy phép kinh doanh nên không ký hợp đồng được từ đó bà Đ có nhờ bà đứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu*) của D vì bà có đứng tên giấy phép kinh doanh, bà chỉ đứng dùm để D cho bà Đ và ông M mượn tiền chứ không phải tiền của bà cho bà Đ, ông M mượn.

Nay bà thừa nhận bà có ký hợp đồng số: 2674 ngày 21/9/2015 tại phòng Công chứng Thuận T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai về việc bà Đ, ông M thế chấp quyền sử dụng đất để vay số tiền 300.000.000đ của vợ chồng ông D, bà xác định số tiền trên chính vợ chồng ông D giao cho bà Đ nhận chứ không phải tiền của bà nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*** Văn phòng công chứng Vũ Thụy V do bà Vũ Thụy V đại diện trình bày:**

Vào ngày 12/7/2016 tại Quyết định số: 2167/QĐ-UBND tỉnh đồng Nai cho phép hợp nhất văn phòng công chứng Thuận T hợp nhất với văn phòng công chứng Suối C thành văn phòng công chứng Vũ Thụy V và có hiệu lực từ ngày 12/7/2016. Do hợp đồng số 2674 ngày 21/9/2015 tại phòng Công chứng Thuận T được ký kết vào năm 2015 trước khi có Quyết định hợp nhất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 338, quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 được ký kết giữa ông Phạm Mạnh D và bà Nguyễn Thị Đ. Sau khi kiểm tra, xem xét giấy tờ do các bên cung cấp, thỏa thuận của các bên không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, chủ thể ký kết có đủ năng lực hành vi, hoàn toàn tự nguyện. Như vậy, Văn phòng công chứng Vũ Thụy V thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên là đúng quy định pháp luật, đảm bảo các nguyên tắc pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội dung trong hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký tên, lấn tay vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, đương sự đã xác nhận chữ ký của mình là đúng. Vì vậy, yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân huyện Xuân Lộc đã căn cứ Điều 124, 131, 407, 249 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Áp dụng điểm a khoản 5 Điều 27 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

- Tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2647, quyền số 05/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2015 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 338, quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Mạnh D. Hai hợp đồng trên vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Mạnh D và bà Trương Thị Ngọc D giao trả cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn M diện tích đất 152,4m², tại thửa đất 356, tờ bản đồ số 14, trên đất có một nhà xây cấp 4, tại ấp Tân T, xã xuân H, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 287872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 26/8/2015. Hiện căn nhà đóng cửa từ tháng 12/2018 cho đến nay, ông D, bà D cũng không làm thay đổi hiện trạng căn nhà và không có yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

- Buộc ông Phạm Mạnh D và bà Trương Thị Ngọc D giao trả cho bà Nguyễn Thị Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 287872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 26/8/2015.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 08/02/2021, bị đơn ông Phạm Mạnh D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Nhận thấy lời khai của nguyên đơn, bị đơn có sự mâu thuẫn về ngày tháng năm, số tiền vay của từng đợt cũng như số tiền đã trả nợ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ các vấn đề này (bút lục 223, 224, 225) là vi phạm Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016 giữa ông D với bà Đ, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, do không có chữ ký của chồng bà Đ, ghi không đúng giá trị hợp đồng và ông D không chứng minh được việc giao cho vợ chồng bà Đ số tiền 540.000.000đ, từ đó không xác định thiệt hại để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bởi vì: Ông D cho rằng xuất phát từ việc vay tài sản do bà Đ không có khả năng trả nợ nên hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền vay của ông M, bà Đ được thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng. Tại biên bản ghi lời khai ngày 30/10/2019 bà Nguyễn Thị Đ khai có sang nhượng đất cho ông D (bút lục 94, 114), trên thực tế các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng chứng thực.

Trong quá trình cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết thì phía bị đơn có giao nộp 03 tờ giấy xác nhận vay tiền giữa ông Phạm Mạnh D với bà Nguyễn Thị Đ có nội dung: Ngày 18/09/2015 bà Nguyễn Thị Đ vay của ông Phạm Mạnh D số tiền 300.000.000đ và bà Đ thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng căn nhà xây dựng trên đất; ngày 27/11/2015 bà Đ tiếp tục vay số tiền 100.000.000 đồng của ông D; ngày 21, 22/4/2016 bà Đ vay thêm của ông D tổng số tiền là 120.000.000 đồng, trên các giấy xác nhận vay tiền đều có chữ ký cùng họ tên của bà Đ, tất cả các tài liệu chứng cứ trên chưa được cấp sơ thẩm thu thập đánh giá đầy đủ nên đường lối giải quyết vụ án không có cơ sở vững chắc.

Ngoài ra, tại đơn phản tố ngày 09/12/2020 ông Phạm Mạnh D yêu cầu Tòa án giải quyết về việc “Kiện đòi tiền thuê nhà” giữa ông với bà Nguyễn Thị Đ, số tiền là 72.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý nhưng khi xét xử thì không giải quyết vấn đề này, như vậy là thiếu sót.

Tại đơn xin phản hồi ngày 16/12/2020, Đơn xin phản tố ngày 18/12/2020, Biên bản hòa giải, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/12/2020 bà Trần Thị Mai P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng chiếc xe ô tô biển số 60C-118.52 của bà Đ bán cho ông D không phải bán cho bà Nguyễn Thị H (mẹ vợ ông D), do bà Đ nợ tiền ông D nên khi mua xe ông tính quá thấp, do đó bà yêu cầu định giá lại tại thời điểm ông D mua nhưng trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét vấn đề này là thiếu sót (bút lục số: 217, 219, 224, 227).

Do Tòa án cấp sơ vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa làm rõ các tài liệu chứng cứ trong ba tờ giấy xác nhận nợ do phía bị đơn cung cấp, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết hết các quan hệ pháp luật mà đương sự yêu cầu. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Mạnh D, hủy bản án sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của TAND huyện Xuân Lộc giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Phạm Mạnh D kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được chấp nhận theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, Văn phòng công chứng Vũ Thụy V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

- Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2647, quyền số 05/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng Thuận T, giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn M với bà Nguyễn Thị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy V giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Phạm Mạnh D:

Nguyên đơn bà Đ trình bày vì cần vốn kinh doanh nên thông qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị H, bà Đ có liên hệ và giao cho ông D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mục đích để thế chấp vay ngân hàng, nhưng vì bà có nợ xấu tại ngân hàng nên không thể vay được. Và bà đã vay của ông Phạm Mạnh D nhiều lần tiền gồm: Ngày 20/11/2014 vay 30.000.000đ, ngày 05/01/2015 vay 30.000.000đ,

ngày 20/9/2015 vay 100.000.000đ và trong thời gian này bà Đ mượn thêm của ông D 100.000.000đ. Bà Đ cùng bà H lên Sài Gòn để trả tiền mua xe ô tô biển số 60C-118.52 còn nợ là 100.000.000đ, để lấy giấy tờ xe.

Ông Phạm Mạnh D trình bày có cho bà Đ vay số tiền 300.000.000đ và có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2467 ngày 21/9/2015 tại Văn phòng công chứng Thuận T nhưng vì ông đi làm và không có giấy phép kinh doanh cầm đồ nên có nhờ mẹ vợ là bà Nguyễn Thị H thay ông giao tiền và ký hợp đồng thế chấp với ông M, bà Đ. Sau khi ký hợp đồng thế chấp ông có cho bà M vay thêm số tiền là 50.000.000đ. Vì bà Đ làm ăn thua lỗ nên ông thỏa thuận với ông M, bà Đ chuyển nhượng cho ông nhà đất với giá 540.000.000đ, ngày 20/6/2018 ông với bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng ông giao cho bà Đ số tiền 100.000.000đ để chuộc xe tải và tiếp tục đưa cho bà Đ số tiền 90.000.000đ.

Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án lời trình bày của các đương sự có rất nhiều mâu thuẫn về thời gian vay tiền, thời gian trả tiền nợ vay cũng như quá trình thực hiện ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/9/2015 tại Văn phòng công chứng Thuận T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016 tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy V. Việc tiến hành đối chất có vai trò quan trọng, là cơ sở để xác định lỗi của các bên khi tuyên hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên lại chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thực hiện.

- Tại các biên bản ghi lời khai ngày 30/10/2019 bà Nguyễn Thị Đ trình bày, bà sang lại căn nhà diện tích 152,4m² thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 14 tại ấp Tân T, xã Xuân H, huyện Xuân L cho bà Trần Thị Mai P trước khi sang nhượng cho ông D (bút lục số 94, 114). Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 22/7/2019 bà Trần Thị Mai P trình bày “năm 2015 bà cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ vay sộp tiền 700.000.00đ nhưng do vợ chồng ông M, bà Đ không có khả năng trả nợ nên gia đình ông M, bà Đ đồng ý bán miếng đất và căn nhà cho bà P”, vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Mạnh D có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đề nghị bà Đ, ông M phải bồi thường số tiền 1.080.000.000đ + 72.000.000đ (tiền thuê nhà trong 48 tháng). Nhận thấy, ông D đã có yêu cầu phản tố và được thụ lý theo Thông báo số 240/TB-TLVA ngày 15/12/2020. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử lại không được cấp sơ thẩm xem xét, nhận định như vậy là thiếu sót.

- Tại đơn xin phản hồi ngày 16/12/2020 (bút lục 218), Đơn xin phản tố ngày 18/12/2020, Biên bản hòa giải, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/12/2020 bà Trần Thị Mai P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng chiếc xe ô tô biển số 60C-118.52 của bà Đ bán cho ông D không phải bán cho bà Nguyễn Thị H (mẹ vợ ông D), do bà Đ nợ tiền ông D nên

khi mua xe ông tính quá thấp, do đó bà yêu cầu định giá lại tại thời điểm ông D mua nhưng trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét vấn đề này là thiếu sót (bút lục số: 217, 219, 224, 227).

Đồng thời, trong quá trình cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết thì phía bị đơn có giao nộp 03 tờ giấy xác nhận vay tiền giữa ông Phạm Mạnh D với bà Nguyễn Thị Đ có nội dung: Ngày 18/09/2015 bà Nguyễn Thị Đ vay của ông Phạm Mạnh D số tiền 300.000.000đ và bà Đ thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng căn nhà xây dựng trên đất; ngày 27/11/2015 bà Đ tiếp tục vay số tiền 100.000.000đ của ông D; ngày 21, 22/4/2016 bà Đ vay thêm của ông D tổng số tiền là 120.000.000đ, trên các giấy xác nhận vay tiền đều có chữ ký cùng họ tên của bà Đ. Như vậy, đây là những chứng cứ mới phát sinh nên phía nguyên đơn chưa được tiếp cận. Do đó, cần làm rõ việc bà Đ có vay số tiền trên không và đã trả được những khoản nợ nào, chữ ký cùng họ tên trên giấy nhận nợ có phải của bà Đ không sau đó mới có căn cứ để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, tại các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải có thời gian mở đầu và kết thúc biên bản không cùng một thời gian.

Nhận thấy, bản án dân sự sơ thẩm có nhiều thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đồng thời, có thêm tài liệu, chứng cứ mới do bị đơn cung cấp cần xác minh làm rõ. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Mạnh D, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 và giao cho Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-PT ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phạm Mạnh D số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0004829 ngày 10/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Xuân Lộc (1);
- Chi cục THADS H.Xuân Lộc (1);
- Dương sự (6);
- Lưu (6).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Phạm Thị Xuân Đào**