

Bản án số: 641/2020/DS-PT

Ngày: 27 -11 - 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã nhận mua bán và chuyển nhượng, buộc di dời tài sản là động sản ra khỏi nhà - đất tranh chấp

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Ông Dương Tuấn Vinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Thu – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 27 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 292/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã nhận mua bán và chuyển nhượng, buộc di dời tài sản là động sản ra khỏi nhà - đất tranh chấp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1107/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đoàn Thị Kim T, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 240A, đường PVT, Khu phố P2, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Kim T:* Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số 4/3, đường ND, Khu phố 4, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Nhân C, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: G15, Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Võ Thị Bích Th, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 37, Khu phố 3, phường LBT, thành phố BH, Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Bích Th:* Ông Lê Nhân C (chồng bà Th), sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: G15, Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Trần Gia M – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Số 88- 90, đường HĐV, phường TB, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố BH:* Ông Võ Phương T (xin xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng X;

Địa chỉ: Số 108, phố THĐ, quận HK, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X:* Ông Nguyễn Duy Q (có mặt);

Địa chỉ nơi làm việc: Số 77D, đường HĐV, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Lê Đoàn Bình A, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 240A, đường PVT, Khu phố 2, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đoàn Bình A:* Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Số 4/3, đường Nguyễn Du, Khu phố 4, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

4. Ông Lê Đoàn An B, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 240A, đường PVT, Khu phố 2, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đoàn An B: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985 (có mặt).*

Địa chỉ: Số 4/3, đường ND, Khu phố 4, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

5. Cháu Lê Đoàn Thiên B, sinh ngày 31/5/2006;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Kim T (mẹ ruột) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 240A, đường PVT, Khu phố 2, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo: Bị đơn là ông Lê Nhân C.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*1. Nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T có yêu cầu khởi kiện như sau:*

*1.1. Yêu cầu khởi kiện:*

Bà là chủ sử dụng của diện tích đất 75m<sup>2</sup>, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận*) số BD 143340 ngày 22/01/2011. Trên đất có căn nhà cấp 4, chưa được công nhận quyền sở hữu nhà. Vào ngày 18/8/2017, bà có cầm cố Giấy chứng nhận trên cho vợ chồng ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th với số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng và thời hạn cầm cố là 04 tháng kể từ ngày 18/8/2017. Khi thỏa thuận, ông C và bà Th chỉ có 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); do đó, ông C và bà Th cho rằng cần phải thế chấp Giấy chứng nhận nêu trên cho Ngân hàng X, để vay 1.550.000.000 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng); đồng thời, bà phải sang tên tạm thời trên Giấy chứng nhận thì ông C và bà Th mới làm thủ tục vay tiền ngân hàng được; sau 04 tháng, nếu bà trả đủ 1.800.000.000 đồng thì ông C và bà Th sang tên lại cho bà.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 28/8/2017, bà cùng ông C và bà Th đến Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Đồng Nai, để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau đó, ông C và bà Th làm thủ tục và được cập nhật sang tên tại phần VI trên Giấy chứng nhận.

Trong quá trình cầm cố, bà đã thanh toán tiền lãi 04 tháng, tổng cộng 216.000.000 đồng (hai trăm mười sáu triệu đồng). Đến thời hạn 04 tháng, bà nhiều lần yêu cầu được trả lại 1.800.000.000 đồng, để lấy lại Giấy chứng nhận thì ông C và bà Th không đồng ý, né tránh, không thực hiện đúng thỏa thuận và yêu cầu bà phải chuộc lại với giá 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng); yêu cầu này vượt quá khả năng của bà.

Nhà và đất nêu trên là di sản của chồng bà chết để lại cho các mẹ con bà sinh sống; đồng thời, cũng là nơi sinh sống duy nhất của mẹ con bà. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ là giả tạo, mục đích hợp thức hóa việc vay tiền nêu trên.

Ngày 16/4/2018, bà nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được lập tại Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Đồng Nai số: 2454 ngày 18/8/2017, giữa bà T và ông C - bà Th.

2/ Hủy một phần Giấy chứng nhận số BD 143340 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 22/01/2011 cho bà Đoàn Thị Kim T, cụ thể hủy phần thể hiện tại phần VI. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: “Ngày 23/8/2017 chuyển nhượng cho ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th”.

*1.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:*

Như đã trình bày ở trên, thực tế 02 bên không có quan hệ mua bán và chuyển nhượng nhà - đất; do đó, bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

*2. Bị đơn ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th trình bày:*

*2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Ngày 18/8/2017, ông bà với bà Đoàn Thị Kim T có lập giấy thỏa thuận; sau đó, ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, tọa lạc tại địa chỉ G16, Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 75m<sup>2</sup>; đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp Giấy chứng nhận số BD 143340 ngày 22/01/2011 cho bà Đoàn Thị Kim T; giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà cho bà T được chuộc lại căn nhà trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 23/8/2017; sau thời hạn này, bà T không được chuộc lại nhà. Vợ chồng ông bà đã giao đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho bà T. Đến ngày 23/8/2017, ông bà được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 12/3/2018, bà T không có khả năng chuộc lại nhà theo thỏa thuận, nên đã lập giấy cam kết với nội dung hẹn đến ngày 31/5/2018 sẽ chuyển nhà đi; nếu không, ông bà có quyền tiếp nhận nhà và chuyển toàn bộ tài sản trong nhà ra ngoài đường; từ ngày 12/3/2018 đến ngày 31/5/2018, bà T có thể chuộc lại nhà theo giá thị trường.

Đến ngày 29/5/2018, ông đến gặp bà T để nhắc nhở thời hạn nêu trên, nhưng bà T trả lời: “Tôi có bán nhà đâu mà phải chuyển đi nơi khác”. Việc cố tình kéo dài thời gian giao nhà của bà T đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Căn cứ quy định tại Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2015, việc chuộc lại nhà đã bán của bà Đoàn Thị Kim T đã hết thời hạn theo thỏa thuận; do đó, nay bà T khởi kiện với các yêu cầu như trên là vô lý, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Ngoài ra, nhà và đất hiện nay ông đang quản lý. Trước đây, ông có ý định cho người khác thuê nhưng chưa cho ai thuê; đợi kết quả giải quyết của Tòa án.

## *2.2. Yêu cầu phản tố:*

Ngày 30/8/2018, ông bà nộp đơn phản tố, cho rằng nhà và đất đã thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông bà, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị Kim T và những người cùng cư trú phải:

1/ Di dời toàn bộ tài sản là bất động sản: Bàn, ghế, giường, tủ, kệ tivi, xe máy... ra khỏi nhà đất ông bà đã mua và nhận chuyển nhượng.

2/ Giao trả nhà - đất tranh chấp cho ông bà, cụ thể: Căn nhà và diện tích đất 75m<sup>2</sup>, thửa 444, tờ bản đồ số 4; địa chỉ nhà số G16, Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

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

### *3.1. Ủy ban nhân dân thành phố BH:*

Nguồn gốc đất là do ông Lê Minh T (chồng bà Đoàn Thị Kim T) sử dụng, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số O 796908 ngày 01/8/2001. Năm 2010, ông Tuấn chết, bà Đoàn Thị Kim T được thừa kế trọn diện tích đất (văn bản phân chia tài sản thừa kế số 5609, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 25/10/2010).

Sau khi nhận thừa kế, bà T làm thủ tục đo vẽ và xin cấp giấy chứng nhận; căn cứ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp Giấy chứng nhận số BD 143340 ngày 22/01/2011.

Bà T chuyển nhượng lại cho ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2454, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn phòng Công chứng TN chứng thực ngày 18/8/2017). Sau đó, ông C và bà Th có đơn đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và được cập nhật, chỉnh lý biến động tại trang tư của giấy chứng nhận nêu trên.

Việc cập nhật, chỉnh lý biến động nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; do đó, việc bà T yêu cầu hủy phần này là không có cơ sở xem xét. Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu có phát sinh các tình tiết, chứng cứ khác, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để xử lý. Vì lý

do công tác, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố BH đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

### *3.2. Ngân hàng X:*

Ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th là khách hàng vay vốn, cũng là bên thế chấp tài sản cho chính khoản vay số tiền 1.550.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là thửa đất đang tranh chấp, đã được cập nhật sang tên ông C và bà Th trên giấy chứng nhận. Việc cho vay, thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo được các bên thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ngân hàng đề nghị các bên liên quan ưu tiên thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước khi có các quyết định liên quan đến tính pháp lý của tài sản đảm bảo; đồng thời, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

*3.3. Ông Lê Đoàn Bình A, ông Lê Đoàn An B và cháu Lê Đoàn Thiên B:* TN với trình bày của nguyên đơn và không có yêu cầu nào khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:*

Căn cứ khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm đ khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 218 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

#### **1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, được lập tại Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Đồng Nai ngày 18/8/2017, số công chứng 2454, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Đoàn Thị Kim T với ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th.

1.2. Về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy phần cập nhật, chỉnh lý sang tên ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th ngày 23/8/2017 (IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận), trên giấy chứng nhận số BD 143340 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 22/01/2011 cho bà Đoàn Thị Kim T.

#### **2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:**

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn và những người cùng cư trú phải:

1/ Di dời toàn bộ tài sản là bất động sản: Bàn, ghế, giường, tủ, kệ tivi, xe máy... ra khỏi nhà số G16, Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng

Nai.

2/ Giao trả cho bị đơn căn nhà có địa chỉ nêu trên cùng diện tích đất 75m<sup>2</sup>, thửa 444, tờ bản đồ số 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/3/2020, bị đơn là ông Lê Nhân C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm**

Người kháng cáo ông Lê Nhân C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông C rút lại yêu cầu kháng cáo đối với nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn (bởi bà T đã giao nhà cho ông sử dụng). Ông C nộp chứng cứ chứng minh bà T xin gia hạn thời gian chuộc nhà và giao nhà ngày 12/3/2018; ngày 31/12/2018; ngày 02/12/2019. Các chứng cứ khác ông C đã cung cấp đầy đủ tại quá trình tố tụng của cấp sơ thẩm. Do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng nên phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T là ông Nguyễn Huy H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

### *Phản tranh luận:*

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã xét xử là không khách quan, không đúng quy định của pháp luật vì đã nhận định sai quan hệ tranh chấp. Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì các bên có quyền thỏa thuận được chuộc lại tài sản đã bán. Ông C và bà T không phải quan hệ vay mượn tài sản mà là giao dịch mua bán nhà có điều kiện chuộc lại tài sản. Bà T ghi lãi suất 3% được hiểu rằng đây là tiền lãi mà bà T phải trả trong trường hợp được hoàn trả lại nhà đất. Trên cơ sở thỏa thuận này, việc trả lãi là cam kết của bà T và ông C. Bà T chuộc lại tài sản đã bán, không phải quan hệ vay tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng này không phải hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là không đúng. Sau khi giao dịch, nguyên đơn đã giao căn nhà cho bị đơn quản lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về nội dung bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Mặc dù giữa các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế do bị đơn không đủ số tiền cho vay, nên việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng tạm thời là để cho bị đơn vay ngân hàng. Đến hạn, bà T đề nghị ông C trả nhà nhưng lúc này ông C lại yêu cầu thỏa thuận theo giá thị trường. Thực tế, đây là quan hệ vay mượn, giao dịch nhận tiền có trả lãi. Phía bị đơn cho rằng bà T tự nguyện giao nhà cho ông C là

không có cơ sở, việc ông C đến đe dọa, dùng đối tượng lạ mặt ép bà T ký văn bản giao nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Nhân C, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X trình bày: Bản án sơ thẩm đã xét xử là gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Sau khi xét xử sơ thẩm, do bị đơn đã có kháng cáo cùng nội dung nên Ngân hàng không có kháng cáo. Ngân hàng xác định việc mua bán nhà giữa bà T và ông C là hợp pháp. Ngân hàng là bên bảo lãnh thanh toán, xác nhận đã chuyển cho bà T số tiền 1.550.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản và ghi nợ cho ông C. Việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng vô hiệu. Trong khi đó giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã đứng tên ông C, bà Th và đang thế chấp tại Ngân hàng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng đối với giao dịch giữa Ngân hàng với vợ chồng ông C, bà Th thì Ngân hàng không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Bà Đoàn Thị Kim T và vợ chồng ông Lê Nhân C có lập giấy thỏa thuận ngày 18/8/2017. Nội dung thể hiện nguyên đơn được chuộc nhà trong thời hạn 4 tháng, nguyên đơn có ký tên lãi suất 3%. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng. Vậy, có căn cứ xác định bị đơn giao cho nguyên đơn 250.000.000 đồng, sau đó tiếp tục thế chấp vay ngân hàng chuyển cho bà T số tiền 1.550.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng đều thừa nhận đây là giao dịch tiền lãi. Căn cứ Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do giả tạo. Do các đương sự không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.



Tại phiên tòa phúc thẩm, những đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được lập tại Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Đồng Nai số: 2454 ngày 18/8/2017, giữa bà Đoàn Thị Kim T và ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th đối với nhà đất có diện tích 75m<sup>2</sup>, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận số BD 143340 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 22/01/2011 cho bà Đoàn Thị Kim T, cụ thể hủy phần thể hiện tại phần VI. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: “Ngày 23/8/2017 chuyển nhượng cho ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th”. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã xin rút lại yêu cầu này.

Theo nguyên đơn trình bày, hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo bởi không có việc mua bán giữa 02 bên như trong hợp đồng. Thực chất giao dịch giữa bà T với vợ chồng ông C và bà Th là giao dịch vay mượn tiền. Theo đó, ông C và bà Th đồng ý cho bà T vay số tiền 1.800.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 04 tháng kể từ ngày 18/8/2017. Tài sản cầm cố là nhà và đất diện tích 75m<sup>2</sup>, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận sở hữu cho bà T. Nhưng do ông C, bà Th không có đủ số tiền cho vay nên 02 bên thỏa thuận tạm thời công chứng hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho ông C, bà Th. Sau đó, vợ chồng ông C, bà Th thế chấp giấy chứng nhận (đã được cập nhật biến động sang tên ông C, bà Th) để vay ngân hàng 1.550.000.000 đồng. Số tiền này ngân hàng chuyển trực tiếp vào tài khoản bà T. Tổng cộng bà T đã nhận của vợ chồng ông C, bà Th là 250.000.000 đồng tiền mặt và 1.550.000.000 đồng tiền do ngân hàng chuyển. Tính đến thời điểm phát sinh tranh chấp, bà T đã trả 218.000.000 đồng tiền lãi cho bị đơn.

Bị đơn ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th cho rằng việc giao kết hợp đồng và cập nhật, chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện. Phần nhà đất này hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng X để đảm bảo cho khoản vay của ông C và bà Th với số tiền 1.550.000.000 đồng đã chuyển vào tài khoản bà T. Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải di dời tài sản trong nhà để giao trả nhà, đất cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận hiện nay đang quản lý nhà đất trên nên không yêu cầu xem xét yêu cầu phản tố.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn, bị đơn TN các nội dung sau:

- Bà T với vợ chồng ông C, bà Th có thực hiện giao dịch dân sự với nhau trong tháng 8/2017. Hai bên có lập 02 văn bản giao dịch như sau

(1) “Giấy thỏa thuận” ngày 18/8/2017 có nội dung: Bên A (Bà T) đồng ý bán cho bên B (ông C, bà Th) nhà và đất tại địa chỉ nhà số G16 khu phố 3, phường TH, thành phố BH; thửa đất 444 tờ bản đồ số 4, diện tích 75 m<sup>2</sup>, giá mua bán là 1.800.000.000 đồng; bà T được chuộc lại nhà trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 23/8/2017; sau khi ký tên, nguyên đơn có ghi thêm: “*Mỗi tháng đưa lãi suất 3% là 54 triệu*”. (BL 08 – 09).

(2) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2454 ngày 18/8/2017 được lập tại Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Đồng Nai. Nội dung: Bên chuyển nhượng là bà T, bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà Th. Bà T đồng ý chuyển nhượng phần diện tích 75 m<sup>2</sup> thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai cho ông C, bà Th với giá 500.000.000 đồng.

- Quá trình thực hiện giao dịch:

Ngày 18/8/2017, bị đơn đã giao cho nguyên đơn 250.000.000 đồng tiền mặt. Ngày 24/8/2017 Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đồng Nai đã chuyển vào tài khoản bà T số tiền 1.550.000.000 đồng. Đây là số tiền giải ngân theo hợp đồng tín dụng giữa vợ chồng ông C, bà Th với Ngân hàng.

Nguyên đơn có chuyển trả tiền cho bị đơn trong 04 tháng là 158.000.000 đồng. Từ tháng 02/2019 thì bị đơn đã quản lý nhà và đất đang tranh chấp.

[3.2] Nguyên đơn và bị đơn không TN các nội dung sau:

- Nguyên đơn cho rằng giao dịch giữa 02 bên thực chất là vay tiền có thế chấp tài sản. Ngoài 02 văn bản được lập ngày 18/8/2017, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc vay tiền. Ngược lại, bị đơn cho rằng đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất ở có điều kiện. Nguyên đơn có nhiều khoản nợ không thể vay ngân hàng nên bị đơn mua giúp căn nhà để nguyên đơn trả nợ. Do không có đủ tiền mặt nên bị đơn phải thế chấp giấy chứng nhận (sau khi đã cập nhật biến động) để vay ngân hàng, lấy tiền thanh toán tiền mua nhà cho nguyên đơn. Sở dĩ có sự ghi nhận lãi là trong thời hạn 04 tháng, nguyên đơn được chuộc lại nhà theo giá mua bán là 1.800.000.000 đồng. Nếu sau 04 tháng nguyên đơn không chuộc lại nhà thì coi như hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành và nguyên đơn không được quyền chuộc lại căn nhà.

- Nguyên đơn bà T trình bày bà đã trả 218.000.000 đồng tiền lãi, bị đơn ông C chỉ thừa nhận đã nhận 158.000.000 đồng do bà T chuyển khoản. Ngoài ra, bị đơn ông C lý giải trong số tiền đã nhận 158.000.000 đồng ông đã dùng vào việc: Trả lãi cho Ngân hàng trong vòng 4 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Chi phí thực hiện thủ tục sang tên, tiền đóng thuế trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng khi làm thủ tục sang tên. Và các khoản chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc vay Ngân hàng mà ông C đã phải bỏ ra. Bên cạnh đó, bà T vừa nhận tiền của ông C nhưng vẫn ở trong nhà đã bán gần hai năm mới giao nhà nên việc ông C chưa tính tiền thuê nhà cho bà T là đã có lợi cho bà T rất nhiều. Do vậy, khoản tiền đã nhận 158 triệu đồng từ bà T không đủ cho các chi phí ông C vừa nêu.

- Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của các bên đương sự là 02 văn bản được lập cùng ngày 18/8/2017 nêu trên. Ngoài ra, đương sự không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh hai bên có giao dịch vay tiền.

[3.3] Xét, các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp:

- Căn cứ vào nội dung giấy thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng được lập cùng ngày 18/8/2017, bản chất giao dịch giữa bà T với ông C, bà Th là giao dịch chuyển nhượng nhà và đất có điều kiện (Hợp đồng chuyển nhượng hoàn thành sau 04 tháng tính từ ngày 18/8/2017). Ngoài ra, giữa hai bên không có một văn bản nào để chứng minh về việc có giao dịch vay mượn tiền.

- Bà T thừa nhận các bên tự nguyện lập giấy thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng, không bị ép buộc, lừa dối.

- Về hình thức của giao dịch trên đều có chữ ký của các bên và giao dịch còn được thể hiện thông qua hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định pháp luật.

- Các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án không có căn cứ nào chứng minh về việc sau 4 tháng bà T đã đề nghị ông C cho chuộc nhà ngoài lời trình bày đơn phương của bà T. Bên cạnh đó, ông C đã nộp chứng cứ chứng minh bà T xin gia hạn thời gian chuộc nhà rất nhiều lần nhưng bà T vẫn không thực hiện. Đây là lý do sau gần hai năm giao dịch bà T mới giao nhà cho ông C.

Do đó, việc cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm giả tạo che giấu quan hệ vay mượn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét các căn cứ mà Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nêu để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm:

(1) “Giấy thỏa thuận” ngày 18/8/2017 có nội dung: ... sau khi ký tên, nguyên đơn có ghi thêm: “*Mỗi tháng đưa lãi suất 3% là 54 triệu*”. (BL 08 – 09).

(2) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2454 ngày 18/8/2017 được lập tại Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Đồng Nai. Nội dung: ... Bà T đồng ý chuyển nhượng phần diện tích 75 m<sup>2</sup> thửa đất số 444, tờ bản đồ số 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai cho ông C, bà Th với giá 500.000.000 đồng (Trong khi đó giá thực tế giao dịch là 1,8 tỷ).

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định như sau:

- Về giá ghi trên hợp đồng là do các bên có quyền TN thỏa thuận. Việc so sánh giá ghi trên hợp đồng với giá chuyển nhượng trên thực tế chỉ mang tính xác định các bên tham gia giao dịch có hay không việc vi phạm pháp luật về hành vi trốn thuế và mức độ nguy hiểm của hành vi đó sẽ phải chịu trách nhiệm hành chính hay hình sự. Công văn số 10143/CCT-KTNB ngày 09/8/2019 của Chi cục Thuế thành phố BH (bút lục số 323) có nội dung ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế đã làm thất thu ngân sách Nhà nước 32.500.000 đồng là đúng. Nếu có đủ cơ sở xác định nội dung thỏa thuận giữa các bên có vi phạm pháp luật thuế thì cơ quan thuế có quyền kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý hành chính hoặc hình sự hành vi của nguyên đơn, bị đơn tùy theo mức độ vi phạm. Đây không phải là căn cứ để xác định giao dịch vô hiệu.

- Đối với việc nhận định về phần cuối của văn bản kí giữa hai bên có ghi lãi suất 3% càng không phải là căn cứ để xác định đây là hợp đồng vay tiền.

Từ nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa 02 bên là che giấu giao dịch vay mượn tiền vi phạm điều cấm pháp luật để tuyên bố giao dịch vô hiệu là không có căn cứ đúng pháp luật.

[4] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017 bị vô hiệu là không chính xác, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Mặt khác, cấp sơ thẩm đã có những nhầm lẫn về việc áp dụng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, cần phải rút kinh nghiệm. Cụ thể:

- Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định khi tuyên bố vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cấp sơ thẩm cho rằng do các đương sự không yêu cầu nên không xem xét là không đúng. Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bị đơn không buộc bà T giao nhà cho ông C đồng nghĩa với việc bà T được tiếp tục sử dụng tài sản là đối tượng giao dịch. Trong khi đó Tòa lại không buộc bà T phải trả lại những gì đã nhận từ ông C cụ thể là 1.800.000.000 đồng. Đây là sự nhầm lẫn khi áp dụng pháp luật. Theo quy định của pháp luật thì chỉ có vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra thì Tòa án mới căn cứ vào yêu cầu của đương sự và các chứng cứ chứng minh về thiệt hại để Tòa án thụ lý giải quyết.

- Tài sản bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP X là đối tượng tranh chấp trong vụ án. Việc hủy giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn, thì Tòa án phải xử lý giao dịch tiếp theo phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng để xem xét đến quyền lợi của Ngân hàng theo quy định pháp luật. Mặt khác, chính vì lẽ đó mới thực hiện được đúng về việc khôi phục lại trạng thái ban đầu theo Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do Ngân hàng không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét là không đúng. Bởi, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cập nhật sang tên ông C, bà Th và đang thế chấp tại Ngân hàng.

Việc bị đơn ông C rút lại yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu phản tố tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện. Căn cứ theo quy định pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Nhân C.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung đề nghị của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Nhân C, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Án phí và chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, bao gồm: Thẩm định giá 24.106.000 đồng (bút lục số 255), đo vẽ và xem xét, thẩm định tại chỗ 1.486.417

đồng (bút lục số 257); tổng cộng: 25.592.417 đồng. Do bị đơn đã nộp tạm ứng nên nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền này.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu. Bị đơn không phải chịu án phí

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 289; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I/Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Nhân C; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th về việc buộc bà Đoàn Thị Kim T và những người cùng cư trú phải di dời vật dụng cá nhân ra khỏi nhà số G16, Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Giao trả cho ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th căn nhà có địa chỉ nêu trên cùng diện tích đất 75m<sup>2</sup>, thửa 444, tờ bản đồ số 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy phần cập nhật, chỉnh lý sang tên ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th ngày 23/8/2017 (IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận), trên giấy chứng nhận số BD 143340 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 22/01/2011 cho bà Đoàn Thị Kim T.

Đương sự không được quyền yêu cầu khởi kiện lại nội dung đã được đình chỉ nêu trên trong vụ án dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, được lập tại Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Đồng Nai ngày 18/8/2017, số công chứng 2454, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Đoàn Thị Kim T với ông Lê Nhân C và bà Võ Thị Bích Th.

4/Về chi phí tố tụng:

Bà Đoàn Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 25.592.417 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm chín mươi hai nghìn bốn trăm mười bảy đồng).

5/Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đoàn Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 001376 ngày 14/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Ông Lê Nhân C, bà Võ Thị Bích Th không phải chịu. Hoàn trả số tiền 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 005063 ngày 05/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

II/Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Nhân C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003796 ngày 24/3/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Theo quy định của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy tại Điều 2, thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ND (1);
- BD (2);
- NLQ (5);
- Lưu (10) 23b (Án VTPT).

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

**Phạm Thị Duyên**