

Bản án số: 335/2021/DS-PT

Ngày: 12/4/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu  
cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền  
sử dụng đất và hủy cấp nhật biến  
động

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lại Huỳnh Tú

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Trần Thị Tuyết Loan

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà  
Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 4 năm 2021 và ngày 12 tháng 4 năm 2021, tại trụ  
sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án  
dân sự thụ lý số 55/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh  
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế  
chấp quyền sử dụng đất và hủy cấp nhật biến động*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 903/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Toà  
án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 559/2021/QĐ-PT ngày  
22 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 2062/2021/QĐ-PT ngày  
17/3/2021, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:***

1.1. Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1937

1.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1936 (chết ngày 15/10/2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1:

1.2.1. Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1937

1.2.2. Ông Nguyễn Đông B1, sinh năm 1961

1.2.3. Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1962

1.2.4. Bà Nguyễn Thị Thu P1, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Đường Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Đ, B1, H1, P1: Ông Bùi Văn M1, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Đường Q, Phường M, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Ngọc T1 – Công ty Luật TNHH MTV V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Thanh H2, sinh năm 1957

Địa chỉ: Đường Y, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tiêu Quang L, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Đường L, Phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Tống Nữ Minh P2 – Công ty Luật TNHH MTV Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Ngọc M1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Đường Y, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tiêu Quang L, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Đường L, Phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Bùi Đức D, sinh năm 1961

3.3. Bà Huỳnh Thị M2, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Hòa B2, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Trọng N, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Đường B, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Đào Thị M3, sinh năm 1960

Địa chỉ: Đường P, Phường Q, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Hà Thị M4, sinh năm 1959

Địa chỉ: Đường L, Phường Q, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Xuân S

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Nguyễn Thanh T2

Địa chỉ: khu phố S, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T3, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ngân hàng A

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Đường H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Công ty TNHH thương mại Q (viết tắt là Công ty Q)

Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh H2 – Giám đốc;

Địa chỉ: Đường Y, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tiêu Quang L, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Đường L, Phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hà H3 – Trưởng phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Mai T3, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Đường N, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Bùi Văn M1, ông Tiêu Quang L, ông Đoàn Trọng N, ông Nguyễn Đình K, Luật sư Nguyễn Ngọc T1, Luật sư Tổng Nữ Minh P2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, ông Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Thu P1 – nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ, và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1 gồm ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, ông Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Thu P1 do ông Bùi Văn M1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Nguyễn Thanh Đ và vợ là bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 111, TĐĐ số 12 (TL đo năm 2005) diện tích 1.995,5m<sup>2</sup> (theo GCNQSDĐ số AK 096985 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 24/4/2008) và thửa đất số 318, TĐĐ số 12 (TL đo năm 2006) diện tích 1.768,1m<sup>2</sup> (theo GCNQSDĐ số AK 230441 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc U ngày 04/12/2007, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 28/01/2008).

Thông qua người giới thiệu, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T2 hai thửa đất trên với giá 7.526.000.000đ. Hai bên có lập giấy tay mua bán ngày 25/3/2009. Hai bên thỏa thuận, ngay sau khi ký hợp đồng công chứng, bà T2 sẽ đặt cọc cho vợ chồng ông Đ số tiền 1.000.000.000đ; ngày 25/11/2009, bà T2 thanh toán tiếp 500.000.000đ; số tiền còn lại sẽ thanh toán chậm nhất vào ngày 30/4/2010.

Ngày 23/6/2009, hai bên có thỏa thuận ký hợp đồng công chứng nhưng bà T2 đề nghị với vợ chồng ông Đ để ông Đỗ Thanh H2 đứng tên bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng. Do đó, giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với ông Đỗ Thanh H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 023970, quyền số 06 ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 023971, quyền số 06 ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H.

Cùng ngày 23/6/2009, bà T2 đã trả cho vợ chồng ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 25/11/2009, bà T2 tiếp tục trả cho vợ chồng ông Đ số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên cho đến nay, bà T2 chưa thanh toán cho vợ chồng ông Đ số tiền còn lại là 6.026.000.000đ,

Ngày 18/9/2009, ông H2 được UBND huyện H cập nhật biến động sang tên hai thửa đất trên từ bà T1 sang tên ông H2. Sau đó, ông H2 thế chấp hai thửa đất trên cho Ngân hàng A chi nhánh 9 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty Q (do ông H2 là người đại diện theo pháp luật).

Tuy nhiên, căn cứ Giấy vay tiền ngày 23/6/2009 giữa bà T2 và ông H2 thì ông Đ bà T1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đ với ông H2 là giao dịch giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa bà T2 và ông H2. Bà T2 và ông H2 có hành vi gian dối nên vợ chồng ông Đ mới ký tên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H2.

Do đó, ông Đ và bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 023970, quyền số 06 ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với ông Đỗ Thanh H2 đối với thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H.

2/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 023971, quyền số 06 ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với ông Đỗ Thanh H2 đối với thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H.

3/ Hủy cập nhật biến động ngày 18/9/2009 của UBND huyện H từ bà Nguyễn Thị T1 sang tên ông Đỗ Thanh H2 (trên GCNQSDĐ số AK 096985 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 24/4/2008 và GCNQSDĐ số AK 230441 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc U ngày 04/12/2007, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 28/01/2008) đối với hai thửa đất trên.

4/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/3/2009 (không có công chứng, chứng thực) giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Ngọc T2 đối với thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup> và thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 6300LCP 200901859 và số 6300LCP 200901860 ngày 06/10/2009 giữa ông Đỗ Thanh H2 với Ngân hàng A Chi nhánh 9 Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Giao dịch T đối với thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, TP. Hồ Chí Minh.

6/ Ông Đ bà T1 được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại GCNQSDĐ đối với hai thửa đất trên.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2009 giữa ông Đ bà T1 với bà T2, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2009 giữa ông Đ bà T1 với ông H2 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H2 với Ngân hàng A bị vô hiệu vì vợ chồng ông Đ không có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng QSDĐ với ông H2 và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông H2. Nếu có thiệt hại xảy ra đối với ông H2 thì ông H2 tự chịu.

Đối với số tiền 1.500.000.000đ vợ chồng ông Đ nhận của bà T2: Do bà T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, không yêu cầu nguyên đơn trả lại nên nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

*Bị đơn ông Đỗ Thanh H2 do ông Tiêu Quang L đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 23/6/2009, ông Đỗ Thanh H2 có cho bà T2 vay số tiền 5.350.000.000đ, thời hạn vay 03 tháng từ ngày 23/6/2009 đến ngày 23/9/2009, lãi suất 7%/tháng. Hai bên có lập hợp đồng vay ngày 23/6/2009. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T2 thế chấp cho ông H2 quyền sử dụng hai thửa đất số 111 và 318 nói trên. Tuy nhiên, người đứng tên GCNQSDĐ hai thửa đất này không phải bà T2 mà là bà Nguyễn Thị T1. Bà T2 cho ông H2 biết, bà T2 đã mua hai thửa đất trên của vợ chồng bà T1 nhưng chưa sang tên mà chỉ có hợp đồng mua bán tay. Do đó, ông H2 đã đề nghị bà T2 chuyển nhượng lại hai thửa đất trên cho ông H2 với giá 5.350.000.000đ nhưng với điều kiện vợ chồng ông Đ bà T1 phải ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông H2 và được bà T2 đồng ý.

Do đó, cùng ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B, bà T1 ông Đ ký hai hợp đồng chuyển QSDĐ thửa 111 và 318 cho ông H2. Tại thời điểm công chứng, vợ chồng ông Đ bà T1 đều minh mẫn tỉnh táo, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H2.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 đã giao đất cho ông H2, ông H2 đã đóng cọc làm ranh đất và trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Ngày 18/9/2009, ông H2 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H cập nhật biến động sang tên đối với hai thửa đất trên.

Ngày 06/10/2009, ông H2 có ký hợp đồng thế chấp hai thửa đất trên cho Ngân hàng A để đảm bảo cho khoản vay 6.600.000.000đ của Công ty Q (do ông H2 là người đại diện theo pháp luật). Hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch

đảm bảo và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H cập nhật thông tin thể chấp trên GCNQSDĐ.

Khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, hiện trạng hai thửa đất trên là đất trống, chỉ có cỏ mọc. Trong quá trình quản lý, sử dụng, ông H2 có trồng một số cây vào năm 2019. Ngoài ra, trên đất không có công trình kiến trúc gì khác.

Nay ông H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/6/2009 đối với thửa đất số 111 và 318 được giao kết đúng quy định pháp luật, được sự thống nhất của ba bên là vợ chồng ông Đ, bà T2 và ông H2; ông H2 cũng đã trả đủ tiền cho bà T2. Trường hợp bà T2 chưa trả đủ tiền cho vợ chồng ông Đ thì vợ chồng ông Đ yêu cầu bà T2 bồi thường.

*Luật sư Tổng Nữ Minh P2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Thanh H2 trình bày:*

Ban đầu, bà T2 có vay của ông H2 số tiền 5.350.000.00đ và có thể chấp cho ông H2 hai GCNQSDĐ thửa 111 và 318. Tuy nhiên, do hai thửa đất trên bà T2 đã mua lại của bà T1 nhưng chưa được đứng tên nên hai bên thỏa thuận bà T2 sẽ chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông H2 với giá 5.350.000.00đ. Do đó, ngày 23/6/2009, vợ chồng ông Đ bà T1 đã đồng ý ký chuyển nhượng thửa 111 và 318 cho ông H2 tại Phòng công chứng B. Việc hai bên giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng ông Đ hoàn toàn biết được bên nhận chuyển nhượng là ông H2. Do đó, nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông Đ bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là không có cơ sở.

Còn đối với hợp đồng vay tiền giữa bà T2 với ông H2, hai bên đã thỏa thuận thống nhất chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như đã nhận định ở trên. Mặt khác, chủ thể của hợp đồng vay tiền là bà T2 và ông H2, còn chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là ông Đ bà T1 với ông H2. Đây là hai giao dịch hoàn toàn khác nhau. Do đó, không có căn cứ để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/6/2009 giữa ông Đ bà T1 với ông H2 là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay giữa bà T2 với ông H2.

Về số tiền chuyển nhượng: Ông Đ bà T1 thừa nhận đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà T2 và đã nhận của bà T2 số tiền 1.500.000.000đ. Do đó, bà T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ bà T1 số tiền còn lại. Ông H2 đã trả đủ tiền cho bà T2 nên không có nghĩa vụ phải trả tiền cho ông Đ bà T1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ bà T1 cũng trình bày do bà T2 không thanh toán số tiền còn lại nên mới khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ bà T1 với ông H2.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết theo đúng quy định pháp luật, ông H2 được đăng bộ sang tên đối với hai thửa đất trên. Sau đó, ông H2 thế chấp hai thửa đất trên cho Ngân hàng A để đảm bảo cho khoản vay 6.600.000.000đ của Công ty Q. Hợp đồng thế chấp cũng được ký kết và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M1 do ông Tiêu Quang L đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Nguyễn Ngọc M1 là vợ của ông H2. Bà M1 thống nhất với lời trình bày của ông H2, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH thương mại Q do ông Tiêu Quang L đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Do cần bổ sung vốn kinh doanh nên vào năm 2008, Công ty Q và Ngân hàng A chi nhánh 9 có ký hợp đồng tín dụng hạn mức tuần hoàn hàng năm và được đảm bảo bằng các tài sản của ông Đỗ Thanh H2 và vợ là bà Nguyễn Ngọc M1, trong đó có quyền sử dụng đất thửa 318 và 111, TĐĐ số 12, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 6.600.000.000đ.

Ngày 06/10/2009, vợ chồng ông H2 và Ngân hàng A có ký Hợp đồng thế chấp QSDĐ của người thứ ba số 6300 LCP 200901860 đối với thửa đất số 318 và Hợp đồng thế chấp QSDĐ của người thứ ba số 6300 LCP 200901859 đối với thửa đất số 111.

Hai hợp đồng trên được giao kết đúng quy định pháp luật và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngày 08/10/2009. Do đó, Công ty Q thống nhất với lời trình bày của ông H2, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A do ông Nguyễn Đình K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Để đảm bảo cho khoản vay 6.600.000.000đ của Công ty Q, ông H2 và bà M1 có thể chấp cho Ngân hàng A chi nhánh 9 Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, TP. Hồ Chí Minh (theo GCNQSDĐ số AK 096985 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 24/4/2008, được cập nhật biến động sang tên ông Đỗ Thanh H2 ngày 18/9/2009) và thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H TP. Hồ Chí Minh (theo GCNQSDĐ số AK 230441 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc U ngày 04/12/2007, được cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 28/01/2008, cập nhật biến động sang tên ông Đỗ Thanh H2 ngày 18/9/2009).

Hai bên có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 6300LCP 200901859 ngày 06/10/2009 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 6300LCP 200901860 ngày 06/10/2009.

Việc các bên ký hợp đồng thế chấp là đúng quy định của pháp luật và đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hòa B2 do ông Đoàn Trọng N đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông B2 là người kinh doanh nhà đất và có quen biết với bà T2. Năm 2009, bà T2 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 318 và 111 của ông Đ, bà T1 nhằm mục đích bán lại kiếm lời (mua lướt sóng). Hình thức kinh doanh của bà T2 là đặt trước một khoản tiền cho chủ đất (ông Đ, bà T1), sau đó tìm người mua lại với giá cao hơn để hưởng chênh lệch. Để tiết kiệm thời gian và chi phí thì giữa bà T2 và vợ chồng ông Đ chỉ làm hợp đồng giấy tay. Sau khi bà T2 tìm được người mua lại thì giữa người mua và chủ đất sẽ ký hợp đồng công chứng. Do bà T2 không có tiền nên có vay tiền của ông B2, ông D và bà M2 để đưa trước một phần cho vợ chồng ông Đ.

Trước khi bà T2 chuyển nhượng lại hai thửa đất trên cho ông H2, bà T2 đã liên hệ với nhiều người nhưng không ai có đủ số tiền lớn để mua lại phần đất trên.

Bà T1 cũng là người kinh doanh nhà đất nên hiểu rất rõ hình thức mua bán của bà T2 và biết rõ việc vợ chồng bà ký chuyển nhượng cho ông H2. Do đó, ông M1 cho rằng vợ chồng ông Đ bà T1 bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông H2 là không đúng.

Đối với ý kiến của ông M1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ bà T1 với ông H2 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà T2 với ông H2 là không đúng vì đây là hai giao dịch khác nhau với các chủ thể khác nhau.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày:*

Ngày 25/3/2009, ông Đ bà T1 có đồng ý chuyển nhượng cho bà T2 hai thửa đất số 111 và 318 nói trên với giá 7.562.000.000đ.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/3/2009 (không có công chứng, chứng thực), hai bên thỏa thuận về việc thanh toán như sau: Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại phòng công chứng, bà T2 thanh toán cho vợ chồng ông Đ số tiền 1.000.000.000đ. Đến ngày 25/11/2009, bà T2 thanh toán tiếp 500.000.000đ. Đến ngày 30/4/2010, bà T2 thanh toán số tiền 6.026.000.000đ còn lại.

Ngày 23/6/2009, bà T2 có vay của ông Đỗ Thanh H2 số tiền 2.000.000.000đ, lãi suất 7%/tháng, thời hạn vay 03 tháng. Hai bên có ký Hợp đồng vay tiền và Giấy thỏa thuận ngày 23/6/2009 với số tiền vay là 5.350.000.000đ, bao gồm 2.000.000.000đ của ông H2, 3.000.000.000đ của bà M3 và 350.000.000đ của bà M4.

Bà T2 có thể chấp cho ông H2 GCNQSDĐ thửa 111 và 318 do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên nhưng ông H2 không đồng ý mà yêu cầu bà T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên thì mới đồng ý cho vay tiền. Do đó, ngày 23/6/2009, bà có nhờ vợ chồng ông Đ bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên tại Phòng công chứng B cho ông H2.

Cùng ngày 23/6/2009, bà T2 đã trả cho vợ chồng bà T1 số tiền 1.000.000.000đ. Đến ngày 25/11/2009, bà T2 thanh toán tiếp cho bà T1



500.000.000đ. Đối với số tiền còn lại, bà chưa thanh toán cho vợ chồng ông Đ bà T1.

Tuy nhiên, sau đó bà T2 phát hiện ông H2 đã tự ý sang tên hai thửa đất trên và thế chấp cho Ngân hàng A mà không được sự đồng ý của bà và vợ chồng ông Đ bà T1.

Bà T2 có liên hệ với ông H2 để trả lại tiền nhưng ông H2 tính cả gốc và lãi là 11.090.755.000đ nên bà không có khả năng trả tiền cho ông H2.

Ngày 26/7/2018, bà T2 có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà T1 ông Đ trả số tiền 1.500.000.000đ.

Ngày 24/10/2018, bà T2 có đơn rút lại Đơn yêu cầu độc lập nói trên. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức D và bà Huỳnh Thị M2 trình bày:*

Tháng 6/2009, ông bà có giới thiệu bà T2 mua đất của bà T1 tại xã T, huyện H. Qua trao đổi với bà T1, bà T1 đồng ý ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán với ông H2. Khi đó, bà T2 giao cho bà T1 1.000.000.000đ, 40 ngày sau bà T2 phải giao số tiền còn lại. Nhưng qua thời gian, bà T2 không trả tiếp số tiền còn lại cho bà T1. Bà có gặp bà T2 thì được biết bà T2 vay tiền của ông H2 để mua đất của bà T1. Bà T2 lên nhà bà T1 năn nỉ và viết giấy hẹn trả tiền với bà T1. Đồng thời, bà cũng hỏi thúc bà T2 trả tiền cho bà T1. Đến tháng 11/2009, bà T2 đưa tiếp cho bà T1 500.000.000đ và viết giấy vay mượn số tiền còn lại của việc mua bán đất với bà T1 với tiền lãi là 60.000.000đ/tháng. Đến tháng 02/2010 thì bà T2 cho biết ông H2 đã sang tên hai thửa đất trên. Việc hai bên ký hợp đồng công chứng chỉ nhằm mục đích làm tin chứ không có việc mua bán đất. Do đó, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết cho bà T1 lấy lại hai thửa đất trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H do ông Lê Ưu T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 24/4/2008, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ thửa 111 cho bà Nguyễn Thị T1. Năm 2009, ông Đỗ Thanh H2 nhận chuyển nhượng thửa đất trên và được Phòng Tài nguyên và Môi trường đăng bộ ngày 18/9/2009.

Ngày 04/12/2007, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ thửa 318 cho bà Nguyễn Thị Ngọc U. Năm 2008, bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên và được Phòng Tài nguyên và Môi trường đăng bộ ngày 28/01/2008. Năm 2009, ông Đỗ Thanh H2 nhận chuyển nhượng thửa đất trên và được Phòng Tài nguyên và Môi trường đăng bộ ngày 18/9/2009.

UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho bà U, bà T1 và cập nhật biến động sang tên ông H2 là đúng quy định pháp luật. UBND huyện H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị M3 và bà Hà Thị M4 trình bày:*

Năm 2009, bà T2 cần tiền làm dự án nên bà M3 có giới thiệu bà T2 đến vay tiền của ông H2. Sau khi trao đổi, ông H2 đồng ý cho bà T2 vay số tiền

5.350.000.000đ, bà T2 có thể chấp cho ông H2 02 GCNQSDĐ để đảm bảo cho khoản vay trên. Tuy nhiên, 02 GCNQSDĐ không phải do bà T2 đứng tên mà do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên. Bà T2 nói đã mua hai thửa đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên ông H2 không đồng ý. Sau khi trao đổi, bà T2 và ông H2 thống nhất chuyển từ hợp đồng vay tiền sang hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với điều kiện bà T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2 theo đúng quy định pháp luật với giá trị chuyển nhượng là 5.350.000.000đ.

Ngày 23/6/2009, tại Phòng công chứng B, vợ chồng bà T1 ông Đ ký 02 hợp đồng chuyển nhượng thửa 111 và 318 cho ông H2 trước mặt công chứng viên.

Sau khi bà T2 đã nhận đủ số tiền 5.350.000.000đ từ ông H2, bà T2 trả cho bà M3 3.000.000.000đ và trả cho bà M4 số tiền 350.000.00đ mà bà T2 vay trước đó. Từ khi bà T2 trả đủ tiền cho đến nay thì bà M3 và bà M4 không còn liên quan gì nữa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Xuân S trình bày:*

Do phần đất của ông S và ông T2 có lối đi rất nhỏ nên ông S và ông T2 được ông H2 cho đi nhờ trên phần đất thuộc thửa 318 và 111 giáp ranh với đường đi công cộng. Ông S và ông T2 có viết giấy cam kết chỉ đi qua phần đất trên, không có quyền và nghĩa vụ phát sinh đối với hai thửa đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 903/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1 (do ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, ông Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Thu P1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy cập nhật biến động” đối với ông Đỗ Thanh H2, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 023970, quyền số 06 ngày 23/6/2009 giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với ông Đỗ Thanh H2 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 023971, quyền số 06 ngày 23/6/2009 giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với ông Đỗ Thanh H2 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy cập nhật biến động ngày 18/9/2009 của UBND huyện H từ bà Nguyễn Thị T1 sang tên ông Đỗ Thanh H2 (trên GCNQSDĐ số AK 096985 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 24/4/2008 và GCNQSDĐ số AK 230441 do UBND

huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc U ngày 04/12/2007, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 28/01/2008) đối với hai thửa đất trên.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 6300LCP 200901859 ngày 06/10/2009 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 6300LCP 200901860 ngày 06/10/2009 giữa ông Đỗ Thanh H2 với Ngân hàng A Chi nhánh 9 Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Giao dịch Tây Hòa đối với thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, TP. Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/3/2009 (không có công chứng, chứng thực) giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Ngọc T2 đối với hai thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup> và thửa đất số 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1 trả số tiền 1.500.000.000 đồng.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này (đã nộp đủ).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 020836 ngày 21/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ông Đỗ Thanh H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc T2 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004614 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/12/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 11/12/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Về tổ tụng: Bản đồ xác định ranh ngày 29/10/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường xác định hiện trạng đất trồng và bên trái phần đất này có con đường đất. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/07/2020 thì xác định trên đất có một số cây dừa, cây mít nhỏ, 1 số cây keo lớn và có lối đi bên cạnh được mở rộng cho xe ra vào. Tuy nhiên, hiện trạng

thực tế là: con đường đất đã bị các hộ dân tự lấn chiếm mở rộng và rải sỏi lấn vào diện tích đất đang tranh chấp với chiều rộng khoảng 1m. Ngoài ra trên đất có khoảng vài chục cây tràm hơn 12 năm tuổi do gia đình ông Đ, bà T1 trồng từ trước khi xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân huyện huyện H chưa cho đo vẽ lại, chỉ triệu tập ông S, ông T2 là người bên cạnh con đường đất để lấy ý kiến nhưng chưa làm việc với UBND xã T để xác định đầy đủ các hộ gia đình nằm phía trong sử dụng con đường có phần đất tranh chấp để mời tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ngoài ra, khi tiến hành định giá tài sản chỉ định giá đất không ghi nhận, định giá hàng cây tràm là chưa phù hợp quy định pháp luật.

Tại hồ sơ Tòa án sơ thẩm từ năm 2010 cũng như Bản án sơ thẩm số 482/2019/DS-ST ngày 27/08/2019 đều xác định vợ chồng ông Đ bà T1 chưa giao đất cho ông H2 và vẫn đang tiếp tục quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Nên cần làm rõ, thu thập thêm chứng cứ ông H2 cho rằng đã quản lý sử dụng đất bắt đầu từ thời gian nào.

Về nội dung vụ án: Ngày 23/06/2009, bà T1, ông Đ có ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 và 023971 tại Phòng công chứng B để chuyển nhượng 02 phần diện tích đất: Diện tích 1.768,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 318 tờ bản đồ số 12 xã T, huyện H theo GCNQSDĐ số H01943 do UBND huyện H cấp ngày 04/12/2007; Diện tích 1.995,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 111 tờ bản đồ số 12 xã T, huyện H theo GCNQSDĐ số H02437 do UBND huyện H cấp ngày 24/04/2008. Tổng giá trị chuyển nhượng ghi trong 02 Hợp đồng là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Căn cứ vào 02 Hợp đồng trên ông H2 đã tiến hành làm thủ tục và được UBND huyện H cập nhật biến động sang tên đối với 02 thửa đất trên vào ngày 18/09/2009. Tại Bản tự khai năm 2015 (bút lục 210) ông Đỗ Thanh H2 đã xác định đây là việc bảo lãnh thế chấp cho bà T2 vay tiền, do bà T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên thuộc về ông theo Hợp đồng vay. Nay, những người đại diện theo ủy quyền của ông H2 cho rằng đây là giao dịch chuyển nhượng tự nguyện giữa ông Đ, bà T1 cho ông H2 là không đúng sự thật khách quan, không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, Hợp đồng cho vay ngày 23/06/2009 với những điều khoản là thỏa thuận giữa ông H2 và bà T2 hoàn toàn không có xác nhận của ông Đ, bà T1; việc ông H2, bà T2 thỏa thuận liên quan đến tài sản của người khác là thỏa thuận trái pháp luật.

Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai cùng nội dung tại các buổi hoà giải tại Tòa án nhân dân huyện H, có căn cứ xác định vợ chồng ông Đ, bà T1 hoàn toàn không biết ông Đỗ Thanh H2. Nguyên đơn và bà T2 đã xác định sau khi đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng do bà T2 không có tiền để tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên nên có nhờ ông Đ bà T1 ra phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2 để chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, việc vay mượn giữa bà T2 và ông H2 như thế nào, vợ chồng ông Đ, bà T1 hoàn toàn không biết. Thực tế, hồ sơ vụ án thể hiện rõ từ đó đến nay ông Đ, bà T1 (sau khi bà T1 mất thì các con bà T1 thừa hưởng quyền lợi, nghĩa vụ) vẫn chưa tiến hành giao đất cho ông H2 và ông H2 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã

nhận bàn giao đất, đối với phần giá trị Hợp đồng chuyển nhượng, ông H2 cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền mà ông H2 cho là giá trị nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể 7.526.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu đồng) cho người chuyển nhượng là ông Đ, bà T1. Ông Đ, bà T1 cũng không có bất kì văn bản nào đồng ý cho bà T2 hoặc bất kì người nào khác nhận thay số tiền nếu có việc chuyển nhượng xảy ra.

Qua các phân tích nêu trên, để có cơ sở xác định đây có phải hợp đồng giả cách để che dấu giao dịch thế chấp vay mượn mà Hợp đồng chuyển nhượng là hình thức bảo lãnh cho Hợp đồng vay giữa bà T2 và ông H2 hay là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự nguyện theo ý chí giữa vợ chồng ông Đ, bà T1 và ông H2 thì cần phải làm rõ quyền, nghĩa vụ giữa các bên và thực tế các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo thỏa thuận và quy định pháp luật của mình hay chưa để xác định nếu bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì bên bán được quyền huỷ bỏ hợp đồng theo quy định pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 903/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện H để xét xử lại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất nội dung kháng cáo mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã trình bày.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Các đương sự khác vẫn giữ nguyên ý kiến và các bên không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1 làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 903/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện H theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1 làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Ông Bùi Đức D, bà Huỳnh Thị M2, bà Nguyễn Ngọc T2, Phòng công chứng B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Các ông bà Đào Thị M3, Hà Thị M4, Nguyễn Xuân S, Nguyễn Thanh T2, Lê Ưu T3 (người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H) có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1.

[2.1] Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị triệu tập những người liên quan đang sử dụng đi nhờ trên phần đất tranh chấp, tiến hành đo vẽ lại và định giá bổ sung cây tràm trên phần đất tranh chấp, thu thập chứng cứ về thời gian quản lý, sử dụng đất của bị đơn.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020 (có chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã T, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn), Tòa án nhân dân huyện H đã ghi nhận hiện trạng phần đất tranh chấp như sau: *“Trên hai thửa đất số 318 và 111 không có công trình, kiến trúc, chỉ có một số cây: cây dừa, cây mít còn nhỏ do ông H2 trồng, một số cây keo lớn. Tại vị trí ranh đất ông H2 có đóng cọc bê tông. Tại cạnh phía Đông của thửa 111 giáp lối đi công cộng. Do lối đi nhỏ nên ông H2 có cho xướng kẻ bên đồ đất mở rộng lối đi cho xe ra vào.”*

Như vậy, tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện rõ phần đất tranh chấp không có công trình kiến trúc trên đất, chỉ có một số cây do bị đơn trồng mà không có cây tràm như nguyên đơn đã đưa ra, phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020, các bên đều thống nhất với kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá Toàn Cầu ngày 09/7/2020, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu gì đối với cây trồng trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã triệu tập ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Xuân S là người được bị đơn cho đi nhờ trên phần đất để ghi nhận ý kiến, phía ông T2 và ông S cam kết chỉ đi nhờ qua phần đất thuộc thửa 318 và 111 và cam kết không có quyền lợi hay nghĩa vụ phát sinh trên phần đất này. Mặt khác, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 736) phần thủ tục hỏi, khi người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đặt câu hỏi đối với đại diện nguyên đơn về cây trồng trên đất do ai trồng thì đại diện nguyên đơn đã trả lời là do ông H2 trồng từ năm 2019.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Ngày 23/6/2009, tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 và ông Đỗ Thanh H2 có ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 và 023971. Theo đó, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho ông H2 thửa đất số 111, TĐĐ số 12 (TL đo năm 2005) diện tích 1.995,5m<sup>2</sup> (theo GCNQSDĐ số AK 096985 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 24/4/2008) và thửa đất số 318, TĐĐ số 12 (TL đo năm 2006) diện tích 1.768,1m<sup>2</sup> (theo GCNQSDĐ số AK 230441 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc U ngày 04/12/2007, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 28/01/2008).

Tại đơn khởi kiện 01/10/2010 của ông Đ và bà T1 có nội dung: Bà T2 đề nghị chúng tôi ký hợp đồng công chứng nhưng để cho ông H2 đứng tên hợp đồng, chúng tôi đã đồng ý và ký 02 hợp đồng công chứng số 023970 và 023971 cùng ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản tự khai ngày 07/12/2010, bà T1 trình bày: Bà Nguyễn Ngọc T2 đã đồng ý mua và tôi đồng ý bán cho bà T2 3.763,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 111 và 318 với giá 7.526.000.000 đồng. Ngày 23/6/2009, bà T2 có đặt cọc cho tôi 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 25/11/2009, bà T2 đặt cọc tiếp 500.000.000 đồng. Song bà T2 và bà M2 nói với vợ chồng tôi là nhờ bạn bà T2 là ông Đỗ Thanh H2 đứng tên hợp đồng và mang ô tô đến đón vợ chồng tôi đến ký tại tổ chức chính quyền.

Tại Biên bản đối chất ngày 13/9/2011, bà T1 trình bày: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng tôi với ông Đỗ Thanh H2 là thực hiện theo yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc T2. Tôi và chồng tôi chỉ bán đất cho bà T2 chứ không bán đất cho ông H2 nhưng do bà T2 nói với tôi bà T2 là giám đốc công ty điện ảnh quốc tế nên không thể đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên bà T2 mới nhờ bạn là ông H2 đứng tên.

Tại Bản tự khai ngày 03/9/2020 của Phòng công chứng B có nội dung: Tại thời điểm công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 và ông Đỗ Thanh H2 là các chủ thể tham gia hợp đồng đều biết đọc, biết viết, có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, đã tự đọc lại hợp đồng, thống nhất và đồng ý với nội dung hợp đồng trước khi ký tên vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Cũng tại trang 5 của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả hai bên còn khẳng định rõ hơn ý chí của mình khi bên chuyển nhượng là ông Đ bà T1 ghi rõ “chúng tôi đã đọc và đồng ý bán” và bên nhận chuyển nhượng là ông H2 đã ghi rõ “đã đọc và đồng ý mua” trước khi ký và ghi rõ họ tên. Các chủ thể khi tham gia hợp đồng, giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự và tự nguyện, việc ký tên của người yêu cầu công chứng là sự thể hiện ý chí của họ sau khi đã đồng ý với nhau về toàn bộ nội dung của hợp đồng, giao dịch đó.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 và 023971 ngày 23/6/2009 ông Đ, bà T1 hoàn toàn biết rằng mình sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2 chứ không phải ký cho bà T2, việc ký kết hợp đồng nằm trong ý thức của bà T1, ông Đ và mục đích của ông Đ, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng là để được bà T2 thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại.

[2.2.2] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng để có cơ sở xác định đây có phải hợp đồng giả cách để che dấu giao dịch thế chấp vay mượn giữa bà T2 và ông H2 hay là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự nguyện theo ý chí giữa vợ chồng ông Đ, bà T1 và ông H2 thì cần phải làm rõ quyền, nghĩa vụ giữa các bên và thực tế các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo thỏa thuận và quy định pháp luật của mình hay chưa.

Xét thấy, như đã phân tích tại đoạn [2.2.1] thì việc ông Đ, bà T1, ông H2 ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2009 tại Phòng công chứng B là thể hiện đúng bản chất giao dịch mà ông Đ, bà T1, bà T2 đã thỏa thuận. Việc bà T2, ông H2 hay một người khác (do bà T2 yêu cầu) đứng tên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng không làm thay đổi bản chất giao dịch mà ông Đ, bà T1 với bà T2 đã thỏa thuận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đ, bà T1 với ông H2, còn hợp đồng vay tài sản được ký kết giữa bà T2 với ông H2.

Ngoài thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông Đ, bà T1 với bà T2; giữa ông Đ, bà T1 với ông H2 không có bất kỳ thỏa thuận nào khác.

Theo hợp đồng vay ngày 23/6/2009 giữa ông Đỗ Thanh H2 và bà Nguyễn Ngọc T2 có 02 người làm chứng là bà Đào Thị M3, Hà Thị M4. Bà M3, bà M4 đã khai: “Trong Năm 2009, bà T2 cần tiền làm dự án nên bà M3 có giới thiệu bà T2 đến vay tiền của ông H2. Sau khi trao đổi, ông H2 đồng ý cho bà T2 vay số tiền 5.350.000.000 đồng, bà T2 có thể chấp cho ông H2 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay trên. Tuy nhiên, 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do bà T2 đứng tên mà do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên. Bà T2 nói đã mua 02 thửa đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên ông H2 không đồng ý. Sau khi trao đổi, bà T2 và ông H2 thống nhất chuyển từ hợp đồng vay tiền sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện bà T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2 theo đúng quy định pháp luật với giá trị chuyển nhượng là 5.350.000.000 đồng. Ngày 23/6/2009, tại Phòng công chứng B, vợ chồng bà T1 ông Đ ký 02 hợp đồng chuyển nhượng thửa 111 và 318 cho ông H2 trước mặt công chứng viên. Sau khi bà T2 đã nhận đủ số tiền 5.350.000.000 đồng từ ông H2, bà T2 trả cho bà M3 3.000.000.000



đồng và trả cho bà M4 số tiền 350.000.000 đồng mà bà T2 vay trước đó. Từ khi bà T2 trả đủ tiền cho đến nay thì bà M3 và bà M4 không còn liên quan gì nữa”.

Như vậy xuất phát từ thỏa thuận ban đầu là giao dịch vay mượn tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông H2 với bà T2, các bên đã thỏa thuận chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 111 và 318 từ ông Đ, bà T1 cho ông H2.

Và thực tế, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ, bà T1 đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T2 giao cho ông H2 và ông H2 đã cập nhật biến động sang tên, trực tiếp quản lý, sử dụng 02 thửa đất số 318 và 111.

Do đó, ông Đ bà T1 căn cứ vào hợp đồng vay tiền ngày 23/6/2009 giữa ông H2 và bà T2 để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà T1 với ông H2 giả tạo là không phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Đ, bà T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà T2 thì giá chuyển nhượng là 7.526.000.000 đồng nhưng thực tế thì bà T2 chỉ mới thanh toán cho ông Đ, bà T1 số tiền 1.500.000.000 đồng, bà T2 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 6.026.000.000 đồng vào ngày 30/4/2010 nhưng đến nay bà T2 vẫn chưa thanh toán cho ông Đ, bà T1. Ông H2 cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền mà ông H2 cho là giá trị nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể 7.526.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu đồng) cho người chuyển nhượng là ông Đ, bà T1. Ông Đ, bà T1 cũng không có bất kì văn bản nào đồng ý cho bà T2 hoặc bất kì người nào khác nhận thay số tiền nếu có việc chuyển nhượng xảy ra. Như vậy, bên mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Đ, bà T1 có quyền hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2.

Thấy rằng, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định của pháp luật. Mặc dù, bà T2 chưa thanh toán đủ tiền nhưng ông Đ bà T1 đã đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T2 giao cho ông H2 làm các thủ tục sang tên, trước bạ. Ông H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trực tiếp quản lý sử dụng và dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay nên theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển quyền sử dụng đất đã hoàn thành và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính nên được công nhận, không thể hủy bỏ theo yêu cầu nguyên đơn.

Về nghĩa vụ thanh toán:

Bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải tiếp tục thanh toán và chịu lãi suất theo quy định tại Điều 700 của Bộ luật dân sự năm 2005:

*“Điều 700. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

*Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật này.*

*Điều 305. Trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự*

...

*2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.*

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2009 giữa ông Đ, bà T1 với bà T2 thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.526.000.000 đồng, bà T2 thanh toán làm 03 đợt: Ngày 23/6/2009, bà T2 thanh toán 1.000.000.000 đồng; ngày 25/11/2009, bà T2 thanh toán 500.000.000 đồng và ngày 30/4/2010, bà T2 thanh toán số tiền còn lại là 6.026.000.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng mua bán và đặt cọc tiền mua đất ngày 25/11/2009 của ông Đ, bà T1 có nội dung: *“Ngày 23/6/2009, tôi có bán cho cô Thảo thừa đất số 318 và 111, TĐĐ số 12, tại ấp T, xã T, huyện H. Tổng số tiền là 7.526.000.000 đồng. Ngày 23/6/2009, tôi có nhận cọc là 1.000.000.000 đồng. Ngày 25/11/2009, tôi nhận tiếp 500.000.000 đồng. Bên mua cam kết đến hết ngày 30/4/2010 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại”.*

Tại Giấy vay nợ tiền đất ngày 12/6/2016 của bà T2 có nội dung: *“Tôi có mua của cô Thu miếng đất 3.763m<sup>2</sup>, số tiền còn lại là 6.026.000.000 đồng. Trước khi có khả năng thanh toán tiền gốc, tôi sẽ trả cho cô Thu số tiền lãi là 60.000.000 đồng hàng tháng”.*

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thu P1 (con bà T1) cũng xác nhận vào ngày 12/6/2016 bà T2 có đến nhà bà T1 để làm giấy cam kết vay nợ tiền đất và xin gia đình bà T1 cho trả tiền mua đất theo nội dung cam kết, vì thấy hoàn cảnh bà T2 đang khó khăn nên gia đình bà T1 cũng đồng ý nhưng bà T2 đã không thực hiện đúng nội dung cam kết nên ông Đ, bà T1 mới nộp đơn khởi kiện.

Các tài liệu trên cho thấy ngay từ khi bắt đầu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ bà T1 với bà T2 đã thống nhất bà T2 là người có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền 7.526.000.000 đồng cho ông Đ bà T1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2009 với ông H2; bà T2 đã thanh toán cho ông Đ, bà T1 số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại bà T2 chưa thanh toán là 6.026.000.000 đồng.

Đối với số tiền ông H2 cho bà T2 vay là 5.350.000.000 đồng đã được chuyển sang số tiền ông H2 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 111 và 318 từ bà T2. Điều

này được bà M3 và bà M4 là hai người chứng kiến việc giao dịch và thỏa thuận giữa ông H2 và bà T2 xác nhận.

Như vậy, ông H2 đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 111 và 318 cho bà T2 nên bà T2 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Đ, bà T1 số tiền 6.026.000.000 đồng cộng với tiền lãi suất theo thỏa thuận mà bà T2 cam kết với bà T1 ngày 12/6/2016.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn cũng không yêu cầu bà T2 có nghĩa vụ trả số tiền trên nên Tòa không xét. Nếu sau này ông Đ, bà T1 có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[2.2.4] Xét cập nhật biên động ngày 18/9/2009 của UBND huyện H từ tên bà T1 sang tên ông H2 đối với thửa đất số 318 và 111.

Như trên đã nhận định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 318 và 111 giữa ông Đ bà T1 với ông H2 được giao kết đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Ông H2 căn cứ 02 hợp đồng trên để làm thủ tục đăng bộ sang tên là đúng quy định pháp luật. Theo Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tại Điều 46 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Do đó, phần cập nhật biên động của UBND huyện H từ bà T1 sang tên ông H2 đối với thửa đất số 111 và 318 có hiệu lực pháp luật.

[2.2.5] Xét hợp đồng thế chấp của người thứ ba số 6300 LCP 20091859 và số 6300 LCP 20091860 cùng ngày 06/10/2009 giữa ông Đỗ Thanh H2, bà Nguyễn Ngọc M1 với Ngân hàng A.

Thấy rằng, ngày 18/9/2009 Ủy ban nhân dân huyện H cập nhật biên động sang tên đối với thửa đất số 318 và 111 từ tên bà T1 sang tên ông H2.

Ngày 06/10/2009, ông H2 và vợ là bà M1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 111, TĐĐ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H để đảm bảo cho khoản vay là 3.600.000.000 đồng (và các khoản lãi, phí phát sinh) và thế chấp quyền sử dụng đất thửa 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup> tọa lạc xã T, huyện H để đảm bảo cho khoản vay 3.000.000.000 đồng (và các khoản lãi, phí phát sinh).

Như vậy, tại thời điểm thế chấp thì ông H2 đã được cập nhật biên động sang tên đối với 02 thửa đất trên.

Tại khoản 2 Điều 46 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngày 08/10/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H đã cập nhật việc thế chấp 02 thửa đất trên của ông H2 cho Ngân hàng A trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nên hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Điều 342 và Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (bên nhận thế chấp).

Như vậy, việc ông H2 thế chấp quyền sử dụng đất do ông đứng tên để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty Q là phù hợp với quy định pháp luật.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1 việc huỷ án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc y án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 217, 227, 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 129, 342, 689, 692, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2003; Luật Công chứng năm 2006; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 903/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1 (do ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Đông B1, ông Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Thu P1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy cập nhật biến động” đối với ông Đỗ Thanh H2, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970, quyển số 06 ngày 23/6/2009 giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với ông Đỗ Thanh H2 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 318, TĐĐ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023971, quyền số 06 ngày 23/6/2009 giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với ông Đỗ Thanh H2 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 111, Tờ bản đồ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy cập nhật biến động ngày 18/9/2009 của UBND huyện H từ bà Nguyễn Thị T1 sang tên ông Đỗ Thanh H2 (trên GCNQSDĐ số AK 096985 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 24/4/2008 và GCNQSDĐ số AK 230441 do UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc U ngày 04/12/2007, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 28/01/2008) đối với hai thửa đất trên.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 6300LCP 200901859 ngày 06/10/2009 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 6300LCP 200901860 ngày 06/10/2009 giữa ông Đỗ Thanh H2 với Ngân hàng A Chi nhánh 9 Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng Giao dịch Tây Hòa đối với thửa đất số 111, Tờ bản đồ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 318, Tờ bản đồ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, TP. Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2009 (không có công chứng, chứng thực) giữa ông Nguyễn Thanh Đ, bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Ngọc T2 đối với hai thửa đất số 318, Tờ bản đồ số 12, diện tích 1.768,1m<sup>2</sup> và thửa đất số 111, Tờ bản đồ số 12, diện tích 1.995,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1 trả số tiền 1.500.000.000 đồng.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này (đã nộp đủ).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh Đ và bà Nguyễn Thị T1 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 020836 ngày 21/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ông Đỗ Thanh H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc T2 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004614 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đông B1, bà Nguyễn Thị Thu P1, ông Nguyễn Quốc H1 mỗi người chịu 300.000 đồng nhưng được căn trừ số tiền 300.000 đồng mà ông B1, bà P1, ông H1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/007294, AA/2019/007295, AA/2019/007297 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông B1, bà P1, ông H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

**Lại Huỳnh Tú**