

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 148/2021/DS-PT

Ngày: 19 - 4 - 2021

V/v tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng vay tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà M Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 4 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 159/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1955 (vắng mặt);

2. Bà **Âu Thị M**, sinh năm 1957 (có mặt);

Cùng địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà **Âu Thị M**, sinh năm 1957, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo uỷ quyền của ông T (Văn bản uỷ quyền đề ngày 19/4/2018) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà M: Luật sư **Nguyễn Thị Ngọc H** - Chi nhánh Văn phòng Luật sư G thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- Bị đơn: Anh **Nguyễn Quang T1**, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tâm: Luật sư Nguyễn Văn T - Văn phòng Luật sư H - Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng M (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần S - Chi nhánh Tiền Giang - Phòng giao dịch C (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Anh **Lê Hoàng Ng**, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Anh **Lê Hồng Ph**, sinh năm 1972 (Có mặt);

6. Chị **Trần Thúy K**, sinh năm 1981 (Có đơn xin vắng mặt);

7. Anh **Lê Phúc H**, sinh năm 2001 (Có đơn xin vắng mặt);

8. Anh **Lê Ngọc H1**, sinh năm 2003 (Có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9. Chị **Lê Hồng N**, sinh năm 1989 (Có mặt);

10. Chị **Nguyễn Lê Kiều M1**, sinh năm 2006 (Có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn anh **Nguyễn Quang T1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn ông **Lê Văn T** và bà **Áu Thị M** trình bày:

Tháng 9/2017, do cần vốn làm ăn nên ông bà có vay của anh T1 số tiền là 100.000.000 đồng, anh T1 yêu cầu ông bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thửa đất số 737, tờ bản đồ số 33, diện tích 210m², tọa lạc tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì mới cho ông bà vay.

Tin lời anh T1 nên vào ngày 23/9/2017, ông bà cùng anh T1 đến Văn phòng Công chứng M để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên (bản chất đây là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản vì giá trị nhà và đất thực tế khoảng 800.000.000 đồng). Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung anh T1 sẽ thanh toán trước cho ông bà 60.000.000 đồng, số tiền 40.000.000 đồng còn lại anh T1 sẽ giao cho ông bà sau 12 tháng. Đồng thời, ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh T1 giữ để làm tin.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh T1 ngang ngược không giao cho ông bà bất kỳ khoản tiền nào và anh T1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu anh T1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/9/2017 tại Văn phòng Công chứng M và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T1. Nhưng anh T1 không đồng ý nên giữa ông bà phát sinh tranh chấp.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2292, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2017 giữa ông bà với anh T1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T1 đối với thửa đất nêu trên. Buộc anh T1 phải trả lại cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 737, tờ bản đồ số 33, diện tích 210m², tọa lạc tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/10/2011.

** Bị đơn Nguyễn Quang T1 trình bày:*

Tháng 9/2017, anh Lê Hoàng Ng, ngụ khu 3, thị trấn C cho anh hay là gia đình cần bán mảnh đất và nhà đang sử dụng (thửa 737, tờ bản đồ 33). Anh có đến xem và đồng ý thỏa thuận mua căn nhà và đất nêu trên với giá 325.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất khi làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng M chỉ khai trên hợp đồng là 100.000.000 đồng để bên bán được giảm đóng thuế thu thập cho bên bán.

Thống nhất mọi thứ, ra làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng M. Sau khi hợp đồng được ký kết thì ông T, bà M đã bảy lần sai con mình là anh Lê Hoàng Ng đến nhà anh để nhận tiền lần lượt. Mỗi lần như vậy, anh đều có làm biên nhận viết tay và cho anh Ng ký nhận. Như vậy, tính đến thời điểm này anh đã giao đầy đủ số tiền như thỏa thuận, không đồng ý hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh. Buộc ông T, bà M bàn giao căn nhà cho anh trong thời gian 60 ngày sau khi có quyết định, bản án cuối cùng của Tòa án nhân dân huyện C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M trình bày:*

Theo nội dung khởi kiện của ông T, bà M liên quan đến việc công chứng, Văn phòng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật về công chứng, còn việc tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng Văn phòng không có thẩm quyền can thiệp. Do đó, nếu hai bên có yêu cầu gì Tòa án là người có thẩm quyền giải quyết, Văn phòng sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trình bày:*

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn T, bà Âu Thị M sang cho anh Nguyễn Quang T1 được Chi nhánh thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Mặt khác, trước và trong quá trình giải quyết hồ sơ, Chi nhánh không có nhận văn bản yêu cầu nào của tổ chức, cá nhân đề nghị ngăn chặn hoặc tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận liên quan đến thửa đất nêu trên. Do đó, việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2292, quyền số 04/2017TP/CC-SCC/HĐGD, hủy giấy chứng nhận số CH00860/BG 573982 đã được xác nhận của Chi nhánh vào trang 4 giấy chứng nhận về việc chuyển nhượng cho anh T1 ngày 09/8/2018 là không có cơ sở. Trường hợp Tòa án có bản án hoặc quyết định hủy giấy chứng nhận thì Chi nhánh sẽ thực hiện theo bản án hoặc quyết định hủy giấy chứng nhận theo quyết định của Tòa án. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S Gòn-Chi nhánh Tiền Giang-Phòng Giao dịch C trình bày:*

Anh T1 là khách hàng vay tiền tại S C, số tiền vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng theo Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 100180015 ngày 18/01/2018. Tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay là toàn bộ quyền sử dụng 210m² đất tại thửa số 737, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG573982, số vào sổ CH00860 do UBND huyện C cấp ngày 21/10/2011.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa S với anh T1 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thẩm định nhận thế chấp tài sản, S không nhận bất kỳ tài liệu, văn bản nào thể hiện tài sản của anh T1 đang có sự tranh chấp với người khác.

Sau này nếu đến hạn hợp đồng anh T1 không thực hiện thanh toán đủ toàn bộ số tiền gốc và lãi vay theo Thỏa thuận cho vay dài trung hạn số 100180015 ngày 18/01/2018 thì S sẽ yêu cầu khởi kiện anh T1 bằng một vụ án khác. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng Ng trình bày:*

Anh là con ruột của bà M và ông T, là chỗ bạn bè quen biết với chỗ anh T1, không có mâu thuẫn gì với anh T1.

Vào thời điểm năm 2017, chỗ anh có nhu cầu vay tiền của anh T1, chứ ba mẹ anh không có dính líu gì, tổng số tiền anh vay là 220.000.000 đồng, giao trong khoảng 04 hoặc 05 lần gì đó. Lúc nhận tiền thì có làm giấy tờ nhưng nội dung đơn giản là anh ghi đã nhận số tiền bao nhiêu thôi và ký tên ghi họ tên vào phần trang giấy phía trên còn một khúc trắng, chứ không phải văn bản quá nhiều chữ nghĩa như các biên nhận mà anh T1 đã cung cấp tại Tòa án.

Anh, ba, mẹ anh hoàn toàn không có bán nhà đất gì cho anh T1.

Đối với biên nhận ngày 15/9/2017 tại bút lục số 68 chữ viết, chữ ký của anh có nhận số tiền vay từ anh T1 60.000.000 đồng nhưng nội dung phía trên là anh không biết và cũng không phải anh viết, không phải tiền chuyển nhượng đất gì.

Đối với biên nhận ngày 06/12/2017 tại bút lục số 67 chữ viết, chữ ký không phải của anh, nội dung anh cũng không biết.

Đối với biên nhận ngày 06/12/2017 tại bút lục số 66 thể hiện số tiền 20.000.000 đồng chữ viết, chữ ký là của anh và thực tế có nhận số tiền vay 20.000.000 đồng, trong biên nhận này anh chỉ viết hàng thể hiện số tiền thôi, còn phần trên là không biết.

Đối với biên nhận ngày 31/10/2017 tại bút lục số 65 thể hiện số tiền 40.000.000 đồng, chữ viết, chữ ký là của anh, anh có nhận số tiền vay 40.000.000 đồng chứ không là tiền chuyển nhượng đất gì.

Đối với biên nhận ngày 15/12/2017 tại bút lục số 64 chữ viết, chữ ký là của anh, anh có nhận số tiền vay là 50.000.000 đồng, nội dung phía trên anh không biết và không phải anh ghi.

Đối với biên nhận ngày 31/10/2017 tại bút lục số 63 chữ viết, chữ ký là của anh, anh có nhận số tiền vay là 50.000.000 đồng nhưng nội dung bên trên và ngày là không phải anh ghi.

Đối với biên nhận ngày 05/01/2018 tại bút lục số 99 không phải chữ ký, chữ viết của anh, anh cũng không có nhận số tiền 70.000.000 đồng nào, nội dung phía trên anh cũng không biết.

Vào thời điểm năm 2017, mẹ anh cũng có nhu cầu vay tiền của anh T1 khoảng vài chục triệu thì anh T1 nói ba mẹ anh phải ra ký tên tại Văn phòng Công chứng M rồi mới cho vay tiền nhưng sau khi ký xong thì anh T1 không đưa bất kỳ số tiền nào.

Hoàn toàn không có việc ba mẹ anh đã chuyển nhượng nhà đất cho anh T1. Chỉ có việc vay mượn tiền thôi.

Hiện tại, anh vẫn còn nợ tiền vay 220.000.000 đồng của anh T1 chưa trả xong nhưng số lãi anh đóng cho anh T1 là hơn số tiền anh đã vay. Lãi suất thỏa thuận là 1.000.000 đồng/ngày/10.000 đồng, không xác định thời hạn trả. Đồng thời, anh có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng Ph trình bày:*

Anh là em ruột của ông T, vào ngày 18/6/2017 anh với ông T, bà M có lập giấy tay nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 03m, dài 16m, giá trị chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, anh và chị K đã giao đầy đủ tiền cho ông T, bà M. Sau khi mua đất (phần đất đang dính tới sự tranh chấp giữa bà M, ông T với anh T1) được khoảng một tháng thì gia đình anh về phần đất này ở ổn định cho đến nay. Phần đất anh mua có diện tích nhỏ quá nên chưa sang tên chuyển quyền được. Việc ông T, bà M có chuyển nhượng thửa đất có dính tới phần đất anh đã mua hay không anh cũng không biết và trước giờ cũng không biết chỗ anh Nguyễn Quang T1. Nay anh cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, còn việc sang tên đất cho anh thì để anh cùng ông T, bà M tự giải quyết. Ngoài thửa đất hiện tại bị anh T1 đang đứng tên giấy đất thì ông T, bà M không còn thửa đất nào khác nên mong Tòa án xem xét, không ai bán đất như

vậy đề ra ngoài đường ở. Đồng thời, anh xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thúy K trình bày:*

Vào khoảng hai, ba năm trước do không có nhà ở nên ông T, bà M mới kêu vợ chồng chị về bán cho một phần đất nằm trong thửa đất hiện giờ đang có sự tranh chấp. Lúc sang nhượng giữa các bên có lập giấy tay, giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng nhưng hiện tại chưa tách thửa sang tên. Vợ chồng chị đã cất nhà ở ổn định cho đến nay. Tôi hoàn toàn không biết gì về việc ông T, bà M có chuyển nhượng đất cho anh T1 không. Nay chị cũng thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, chị xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Phúc H, anh Lê Ngọc H1 cùng trình bày:*

Hai anh là con ruột của anh Ph, chị K và cùng thống nhất với ý kiến của anh chị, không ý kiến gì thêm. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng N trình bày:*

Vào thời điểm trước ông T, bà M có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn S giá là 100.000.000 đồng nhưng ông bà thiếu hụt tiền nên chị có đưa vô 50.000.000 đồng và ông bà đã giao cho chị diện tích đất kế bên nhà chính mà ông bà đang ở, do chỗ người thân nên không làm giấy tờ gì. Chị đã ở ổn định trên đất với con gái tên Nguyễn Lê Kiều M1 từ năm 2011 cho đến nay. Phần mái che trước phần nhà chị đang ở và phần hàng rào phía trước là do chị làm. Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau này ông T, bà M có sang tên đất cho chị không thì để gia đình tự sắp xếp, chị không tranh chấp gì. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Lê Kiều M1 trình bày:*

Chị thống nhất với ý kiến của chị N, không ý kiến gì thêm. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 133 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai;
- Căn cứ 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Âu Thị M.

Tuyên bố giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2017 giữa ông Lê Văn T, bà Âu Thị M với anh Nguyễn Quang T1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng M ngày 23/9/2017, số công chứng 2292, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 737, tờ bản đồ số 33, diện tích 210m² tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 09/01/2018 cho anh Nguyễn Quang T1 bị vô hiệu. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng này.

Ông T, bà M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên thửa đất trên theo quy định.

Về án phí:

Anh Nguyễn Quang T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê Văn T, bà Âu Thị M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 09040 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 29 tháng 9 năm 2020 bị đơn anh Nguyễn Quang T1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 159/2020/DS-ST ngày 15/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện C về tranh chấp "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" được TAND huyện C thụ lý số 296/2018/TLST-DS ngày 26/7/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự trình bày, tranh luận:

- Nguyên đơn bà Âu Thị M cho rằng hiện tại trên phần đất tranh chấp có 03 căn nhà gồm: 01 căn của vợ chồng bà; 01 căn của vợ chồng anh Ph, chị K và 01 căn nhà của chị N do bà M bán đất bằng giấy tay, bà M đã nhận tiền của những đương sự này, các anh chị này cất nhà nhưng không tách thửa được do không đủ diện tích đất được tách theo quy định và khi anh Ph, chị N cất nhà anh T1 cũng không ngăn cản. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà không có nhận tiền của anh T1, còn việc anh T1 giao dịch tiền với anh Ng (con bà M) như thế nào bà không biết. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

- Bị đơn anh Nguyễn Quang T1 cho rằng việc Tòa án nhân dân huyện C xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà M, ông T làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông. Việc ông thỏa thuận với ông T, bà M để chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông và ông đã thế chấp ngân hàng để vay số tiền 200.000.000 đồng, tài sản đã được thế chấp bảo đảm cho khoản vay, ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông và hủy bản án của Tòa án nhân dân huyện C.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng Công chứng M, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C: vắng mặt không gửi ý kiến.

+ Ngân hàng thương mại, cổ phần Sài Gòn: vắng mặt, gửi văn bản nêu ý kiến đề nghị hội đồng xét xử phúc giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp để đảm bảo thanh toán nợ vay theo quy định của pháp luật, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

+ Anh Lê Hoàng Ng trình bày anh và anh T1 không có quen biết thân thích chỉ biết anh T1 một lần khi anh T1 nhờ đi chứng giấy tờ, các biên nhận tiền giữa anh và anh T1 là tiền vay, anh vay của anh T1 để cho vay lại lấy lời, nhưng không có khả năng thanh toán cho anh T1 và cho rằng tiền lãi anh đã trả cho anh T1 đã bằng tiền vốn. Anh không biết việc mẹ anh (bà M) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh cũng không thay mặt mẹ anh nhận tiền bán đất, anh có chở bà M đến Văn phòng Công chứng M nhưng anh không biết bán đất.

+ Anh Lê Hồng Ph trình bày anh có mua giấy tay đất của bà M với giá 25.000.000 đồng và hiện tại gia đình anh cất nhà và đang sinh sống tại đó. Anh không có ý kiến gì khác so với Tòa án cấp sơ thẩm.

+ Chị Lê Hồng N trình bày chị có mua đất của bà M bằng giấy tay với giá 50.000.000 đồng và hiện tại gia đình chị cất nhà và đang sinh sống tại đó. Chị không có ý kiến gì khác so với Tòa án cấp sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn bà M cho rằng các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay tài sản, nhưng nguyên đơn không có nhận tiền của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh T1 cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật, đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng do anh T1 đứng tên và đã được thế chấp đảm bảo cho khoản vay, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng chưa xem xét đánh giá về hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không xem xét hậu quả của việc thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng là có thiếu sót, không đúng theo tinh thần giải đáp theo công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, bị đơn không cung cấp hay bổ sung tài liệu gì chứng minh quyền kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp

phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt và vắng mặt không lý do nhưng đã được Tòa án cấp phúc thẩm tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, áp dụng Điều 296 xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo, lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa và các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Nguyên đơn cho rằng do cần tiền làm ăn nên vào khoảng tháng 3 năm 2017 ông T, bà M dự định vay anh T1 số tiền 100.000.000 đồng nên ngày 23/9/2017 anh và bà M, ông T đến Văn phòng Công chứng M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong nội dung hợp đồng thể hiện nội dung anh T1 sẽ thanh toán trước cho ông bà 60.000.000 đồng, số tiền 40.000.000 đồng còn lại anh T1 sẽ giao cho ông bà sau 12 tháng sẽ thanh toán hết (Điều 2 hợp đồng).

- Giữa nguyên đơn và bị đơn không có mối quan hệ quen biết, bà M biết anh T1 thông qua anh Nguyễn Thanh Phú và anh Phú cũng là người giới thiệu cho anh T1 và bà M thực hiện việc giao dịch và trong lời khai anh Phú xác nhận việc anh T1 giao tiền cho bà M có anh Phú, chị Nga chứng kiến 02 lần: một lần tại quán cà phê 9 Khẩu, một lần tại nhà anh T1, hai lần nhận tiền này đều có bà M, anh Ng con bà M.

- Lời khai các đương sự thể hiện trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M đang thế chấp tại tiệm cầm đồ Mỹ Gia Hạnh, thì việc trả tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp như thế nào, trả thời điểm nào...nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ để đánh giá khi giải quyết vụ án.

- Ngoài ra sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, anh T1 thì anh Ng là con của bà M có viết nhiều biên nhận tiền trong nội dung biên nhận tiền thể hiện “*căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng số 2292 được lập ngày 23 tháng 9 năm 2017 tại Phòng Công chứng M ...thể hiện giao tiền từng đợt*”. Do đó, anh Ng cho rằng việc nhận tiền là do anh vay của anh T1 là không đúng với thực tế và nội dung trong tài liệu chứng cứ là các biên nhận thể hiện nội dung nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đối với các biên nhận do anh Ng viết thể hiện phù hợp với số tiền như anh Phú, anh T1 khai tại biên nhận ngày 15/9/2017 với số tiền 60.000.000 đồng, anh Ng thừa nhận viết và ký một số biên nhận như anh T1 trình bày, cung cấp tại phiên Tòa án sơ thẩm. Anh Ng cho rằng vay tiền của anh T1 nhưng lại ký

biên nhận tiền (theo mẫu) có nội dung thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp sơ thẩm cần phải làm rõ khi giải quyết vụ án.

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đây là hợp đồng giả cách, nhưng không chứng minh hợp đồng giả cách là hợp đồng nào, nguyên đơn cho rằng chưa nhận tiền vì sao nguyên đơn đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, khi bị đơn làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thì nguyên đơn cũng không khiếu nại cơ quan có thẩm quyền, bị đơn thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền nguyên đơn cũng không có ý kiến, dẫn đến chưa giải quyết triệt để, toàn diện nội dung vụ án là có thiếu sót làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và Ngân hàng thương mại cổ phần S (Phòng giao dịch C) đối với việc anh T1 thể chấp vay tiền ký hợp đồng đảm bảo bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, nhưng không xem xét về hậu quả của hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất giữa bị đơn và Ngân hàng là tài sản bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ngân hàng không có yêu cầu, lý do ngân hàng không yêu cầu do hợp đồng tín dụng còn trong hạn, khách hàng không vi phạm nghĩa vụ, nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ hợp đồng thể chấp tài sản đã đảm bảo đúng quy định pháp luật chưa, để xem xét đánh giá, là có thiếu sót. Do bên mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dùng tài sản để thế chấp ngân hàng bảo đảm cho một khoản vay, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, *tại khoản 1, Phần II “Về dân sự” công văn số: 64/TANDTC ngày 03/4/2019 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính.*

“1. Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật...” thì giao dịch thế chấp đó không bị vô hiệu.

- Đối với diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện có 03 căn nhà (01 căn của nguyên đơn, 01 căn của anh Ph, chị K và 01 căn của chị N) nhưng hợp đồng và cũng không có tài liệu nào khác thể hiện thỏa thuận của các bên đương sự đối với các căn nhà đang hiện hữu, do đó khi xem xét giải quyết tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ có hay không có đối tượng không thể thực hiện được khi ký kết hợp đồng theo Điều 408 Bộ luật Dân sự để xác định là hợp đồng vô hiệu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót về thu thập, xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ, áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không khắc phục được, cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang để giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại, đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm quy định tại khoản 3, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật TTDS năm 2015;

Hủy bản án sơ thẩm số: 159/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm; nghĩa vụ nộp án phí được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Hoàn lại cho anh Nguyễn Quang T1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0003987 ngày 29/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên án vào lúc 14 giờ ngày 19 tháng 4 năm 2021, có mặt bà M, ông Tâm, luật sư Hương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện C;
 - Chi cục THADS huyện C;
 - Các đương sự;
 - Công bố bản án trên cổng TTĐT;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2021-H

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

Lê Hoàng Hiệp