

Bản án số: 798/2022/DS-PT
Ngày: 20/12/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy

Các Thẩm phán:

1/ Bà Huỳnh Thị Như Hà

2/ Bà Lê Thị Anh Minh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên -
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Đỗ
Thị Vân - Kiểm Sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H đã
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 379/2022/DS-PT ngày 19 tháng 10
năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5491/2022/QĐ-PT
ngày 02 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15380/2022/QĐ-
PT ngày 29/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 10B, đường số
115, tổ 13, ấp 8, xã T, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn Kh, sinh năm
1959 (theo Giấy ủy quyền số công chứng 00014129, quyền số 11/2022 TP/CC-
SCC/HĐGD lập ngày 17/11/2022 tại Văn phòng Công chứng H). Địa chỉ: Số 168, đường
TC 2, TC, huyện Hóc Môn, Thành phố H

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 231, đường
Nguyễn Kim C, tổ 4, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Nguyễn Thảo L, sinh năm 1984 (theo giấy ủy quyền số công chứng 00011593 quyền số 11/TP/CC-SCC/UQ lập ngày 12/11/2020 tại Văn phòng Công chứng H). Địa chỉ: Số 139H, đường H, Phường T, quận P, Thành phố H.

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

- Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 10B, Đường 115, Tổ 13, Ấp 8, xã T, huyện C, Thành phố H.

- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 231, đường Nguyễn Kim C, tổ 4, ấp 7, xã T, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Trần Nguyễn Thảo L, sinh năm 1984 (theo giấy ủy quyền số công chứng 00011594 quyền số 11/TP/CC-SCC/UQ lập ngày 12/11/2020 tại Văn phòng Công chứng H). Địa chỉ: Số 139H, đường H, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố H

- Ông **Đình Hữu Th**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 710/48, đường L, phường T, quận T, Thành phố H.

- **Văn phòng Công chứng H**. Địa chỉ: Số 119, Tinh lộ 8, Ấp 1A, xã Tân Thạnh Tây, huyện C, Thành phố H.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L

Người kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 04/10/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Th trình bày:

Do cần tiền nên vào ngày 25/02/2013, tại Văn phòng Công chứng B, ông L (tên gọi khác: L) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 5.860,5m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã T, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02360/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/12/2008 do ông L đứng tên cho ông Nguyễn Văn T; giá chuyển nhượng là 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Hợp đồng này là để làm tin cho việc ông L vay của ông T số tiền 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng). Do đó, ngày 26/02/2013, ông L và vợ là bà Lê Thị D có lập hợp đồng vay tiền viết tay vay của ông T 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng), lãi suất 2%/tháng tính từ ngày 26/02/2013 (hợp đồng do ông T viết); ông T đưa trước cho ông L 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Khi nào có tiền hoặc bán đất được ông L sẽ chuộc lại đất và hai bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000678 ngày 25/02/2013 lập tại Văn phòng Công chứng B.

Sau khi đóng lãi cho ông T được khoảng 05-06 tháng thì ông L không có khả năng đóng nữa và ông L có điện thoại xin ông T. Việc đóng tiền lãi ông L không ghi giấy tờ gì chứng minh. Đến khoảng đầu tháng 9/2019, ông L có điện

thoại gặp ông T thỏa thuận trả gốc và lãi để hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông T không đồng ý.

Nay ông L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000678 được lập ngày 25/02/2013 tại Văn phòng Công chứng B.

** Theo đơn yêu cầu phản tố nộp ngày 16/11/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Nguyễn Thảo L trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T thừa nhận giữa ông L và ông T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000678 được lập ngày 25/02/2013 tại Văn phòng Công chứng B và có viết tay Hợp đồng vay vốn như ông L trình bày. Tuy nhiên, tại hợp đồng vay vốn viết tay ngày 26/02/2013 có ghi rõ nội dung ông L, bà D thế chấp cho ông T phần đất nêu trên để đảm bảo khoản vay nhưng nếu gia đình ông T không trả lãi theo đúng thỏa thuận thì ông T có quyền sang tên thửa đất, phía gia đình ông L không có quyền thừa kiện hoặc tố cáo về sau. Sau khi ký 02 hợp đồng nêu trên thì gia đình ông L không đóng lãi và cũng không trả nợ theo thỏa thuận. Do gia đình ông L không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên ông T đã thực hiện sang tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 25/02/2013 tại Văn phòng Công chứng B. Vì những lý do trên, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hiện phần đất tranh chấp đã được ông T chuyển nhượng cho ông Đinh Hữu Th, sinh năm 1982 ngụ tại số 710/48 đường Lũy Bán Bích, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Thành phố H.

Bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000678 được lập ngày 25/02/2013 tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T có hiệu lực.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Th trình bày: Bà D là vợ ông L, bà D thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như trình bày nêu trên.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Nguyễn Thảo L trình bày: Bà H là vợ ông T, bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bị đơn như trình bày nêu trên.*

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000678 lập ngày 25/02/2013, tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T (nay là Văn phòng Công chứng H). Phía nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền gốc 510.000.000 đồng và lãi là 1.120.000.000 đồng tổng cộng là 1.630.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000678 lập ngày 25/02/2013 tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng H) giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T có hiệu lực.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C:*

Nhận thấy ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho khoản vay 510.000.000 đồng nhưng trên thực tế ông Nguyễn Văn T giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L 500.000.000 đồng hai bên đều thừa nhận. Do vậy, có đủ cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách đảm bảo cho hợp đồng vay vốn. Ông Nguyễn Văn T đã đăng bộ sang tên và chuyển nhượng cho ông Đinh Hữu Th là không đảm bảo theo thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T.

Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

Trong vụ án này, ông Đinh Hữu Th người có quyền và nghĩa vụ liên quan và là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T nhưng theo Khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng nêu trên giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đinh Hữu Th vẫn vô hiệu.

Viện Kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị Tòa án:

Căn cứ các điều 122, 127, 129, 137, 138, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L (Nguyễn Văn L) về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000678 lập ngày 25/02/2013 đối với phần đất diện tích 5860,5m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã T, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 184410, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02360/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/12/2008 cho ông Nguyễn Văn L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 giữa ông Nguyễn Văn L (Nguyễn Văn L) và ông Nguyễn Văn T đối với phần đất diện tích 5860,5m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã T, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 184410, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02360/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/12/2008 cho ông Nguyễn Văn L (Nguyễn Văn L) có hiệu lực.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/8/2022 ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2022/DSST ngày 17/8/2022 vì lý do Tòa cấp sơ thẩm đã không xem xét đánh giá khách quan toàn bộ vụ án nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Ngày 29/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C đã ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự số 397/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng, cụ thể: Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn T và giữa ông T với ông Đinh Hữu Th được xác lập vào năm 2013 và trước ngày 01/7/2016 nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại áp dụng Điều 124 và Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Th là không đúng quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và có những sự mâu thuẫn giữa nhận định và quyết định trong bản án khi Tòa án nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T là giả tạo nhưng khi tuyên án lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn Kh là đại diện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 29/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C đã ra đối với Bản án dân sự số 397/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Do có những vi phạm nghiêm trọng trong việc áp dụng viện dẫn điều luật không chính xác đã được nêu trong quyết định kháng nghị thì Tòa cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết triệt để các yêu cầu của nguyên đơn như phía nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị nêu trên và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L còn trong hạn theo qui định tại Điều 273 và Điều 276 Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét thấy Tòa đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông Đinh Hữu Tiên vẫn vắng mặt không có lý do, Văn phòng Công chứng H có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung:

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000678 do Văn phòng Công chứng B lập ngày 25/2/2013 giữa ông L với ông Nguyễn Văn T thể hiện nội dung ông L chuyển nhượng cho ông T toàn bộ thửa đất số 40 tờ bản đồ số 30 có diện tích 5860,5m² tại xã T huyện C, Thành phố H với giá 440.000.000 đồng với phương thức thanh toán trả tiền mặt một lần. Hai bên thực hiện việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sau khi ký hợp đồng này.

Tại Hợp đồng vay vốn ngày 26/2/2013 giữa bên vay là ông Nguyễn Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị D và bên cho vay là ông Nguyễn Văn T thể nội dung:

“Vợ chồng tôi đã vay của ông T số tiền là (Năm trăm mười triệu đồng). Ông T đã đưa trước cho bên vợ chồng ông L, bà D (Năm trăm triệu đồng) và vợ chồng bà D đã thế chấp cho ông T 01 sổ đỏ với số thửa 40 tờ bản đồ 30 tại ấp 6 xã T, Củ Chi diện tích 5860,5m² đất lúa vào sổ GCNQSDĐ H02360/13 cấp ngày 17/12/2008 và vợ chồng ông L đã ký hồ sơ thế chấp sang tên cho ông Nguyễn Văn T.... Nếu trong vòng 3 tháng bên ông L, bà D không trả tiền đúng hạn cho ông Nguyễn Văn T thì ông T có quyền sang tên thửa đất nêu trên và bên ông L bà D không có quyền thưa kiện hoặc tố cáo về sau, thời gian tính từ ngày 26/2/2013 đến (ngày 30/5/2013) sẽ trễ hạn. Bên ông L sẽ trả lãi suất cho ông T là 2% trên một tháng. Ông L đã ký và giao hết sổ đỏ bản chính và hồ sơ cho bên ông T và đồng ý ký tên vào hợp đồng này..”

Ghi chú: Bên ông L và bà D đã thế chấp thửa đất trên khi nào bán được thì bên ông T sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại cho ông L và bà D khi đó bà D ông L sẽ trả lại số tiền vốn và tiền lời cho ông T. Không tính thời hạn như đã nêu trên”

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06450 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/4/2013 thể hiện người đứng

tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T (Bút lục 192)

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011898/HĐ-CNQSDĐ do Văn phòng Công chứng Củ Chi lập ngày 07/6/2016 về việc ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Đinh Hữu Th với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng

Tại đơn phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L, bà D thực chất là thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản tiền mà 500.000.000 đồng ông T cho ông L, bà D vay theo hợp đồng vay vốn mà các bên đã ký ngày 26/2/2013, trong trường hợp ông L, bà D không trả được nợ thì ông T có quyền sang tên thửa đất nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy;

Tại mục [3] trong phần nhận định của Bản án sơ thẩm có nội dung:

“... Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn vay tiền của bị đơn là 510.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh ... Hội đồng xét xử xét thấy các bên đều thừa nhận giao dịch nêu trên là giả tạo”.

Xét thấy, việc Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông L, bà D ký ngày 25/02/2013 là giả tạo là có căn cứ, nhưng lại không tuyên bố hợp đồng này vô hiệu và không xem xét nội dung của giao dịch được che giấu chính là Hợp đồng vay vốn mà các bên đã ký ngày 26/02/2013, trong khi phía nguyên đơn đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện tại Bản tự khai ngày 24/3/2021 do ông Phạm Văn Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc ông L và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 với ông T và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T chỉ nhằm mục đích làm tin để vay của ông T số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng vay vốn ký ngày 26/02/2013. Vì vậy mà nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị xin được trả lại số tiền nợ gốc đã vay ngày 26/2/2013 là 500.000.000 đồng và lãi suất cho đến ngày tòa xét xử với mức lãi là 2%/tháng (tạm tính đến ngày 26/3/2021 là 8 năm) là 960.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 184410, số vào sổ H02360/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/12/2008. Và tại phiên tòa sơ thẩm phía đại diện nguyên đơn cũng yêu cầu xin được trả số nợ này cho bị đơn. Nhưng Tòa cấp sơ thẩm không làm rõ giải thích cho đương sự mà chỉ căn cứ vào lời khai của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm để đưa ra nhận định *“...phía bị đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét”* là không có căn cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự dẫn đến hậu quả là vụ án không được xem xét giải quyết triệt để. Phía bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đây chỉ là yêu cầu phản bác nhưng cấp sơ thẩm lại xác định và thụ lý yêu cầu phản tố này là không đúng.

Xét thấy, về việc viện dẫn áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm để giải quyết vụ án có sự mâu thuẫn, nhận định phiến diện theo ý chí chủ quan khi đã xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T với ông L, bà D ký ngày 25/02/2013 là giả tạo nhưng cũng tại [mục 3] trong phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nêu “...căn cứ vào Điều 195 của Bộ luật Dân sự năm 2005, ông L bằng ý chí tự định đoạt của mình có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L sang ông T và từ ông T sang ông Th đều phù hợp với quy định, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn”.

Trong vụ án này còn thể hiện việc cấp sơ thẩm đã bỏ qua không xem xét toàn diện vụ án khi đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông L là giả tạo. Việc này đã chứng minh ông T không trả tiền chuyển nhượng đất cho ông L, mặc dù đã cho tiến hành thẩm định giá trị đất, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không buộc bị đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Và theo như nội dung phần ghi chú trong Hợp đồng vay vốn ngày 26/02/2022 đã thể rất rõ hợp đồng vay vốn này là hợp đồng có điều kiện, thể hiện thời hạn trả nợ gốc và lãi chỉ được xác định khi ông L bà D bán đất được thì ông T sẽ tiến hành hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà D khi đó ông ông L, bà D sẽ trả lại các khoản nợ gốc lãi đã vay cho ông T, không có việc giao đất cho ông T. Hiện tại, ông L bà D vẫn đang canh tác sử dụng phần đất này nhưng sau đó ông T đã tự ý tiến hành các thủ tục đăng bộ sang tên ông T mà không thông báo cho bên ông L, bà D biết và vào ngày 11/4/2013 ông T đã đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06450 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/4/2013. Như vậy, ông T là người đã cố tình vi phạm hợp đồng vay vốn nêu trên, lỗi này hoàn toàn thuộc về ông T nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét tình tiết này mà lại nhận định theo ý chí chủ quan rằng: “... Do các bên không xác định thời hạn mà chỉ ghi là khi nào và phía nguyên đơn không đóng lãi và cũng không trả nợ theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn”. Xét thấy, nhận định này của cấp sơ thẩm không khách quan, không đúng với bản chất nội dung sự việc dẫn đến hậu quả quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cụ thể là nguyên đơn không được bảo vệ theo quy định của pháp luật khi mà đất thì không còn quyền sử dụng, không nhận được tiền chuyển nhượng đất và vẫn còn phải chịu nguyên khoản nợ vay như đã nêu trên. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C

Nhận thấy, các giao dịch đều được xác lập và thực hiện xong trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, cụ thể ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th vào ngày 07/6/2016 nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại không áp dụng Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu mà lại áp dụng Khoản 2

Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 29/8/2022 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện C là có căn cứ chấp nhận. Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng các thủ tục tố tụng trong việc áp dụng pháp luật không chính xác và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, các giao dịch liên quan đến tài sản tranh chấp không được xem xét giải quyết triệt để trong cùng một vụ án, với những vi phạm này Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được. Xét thấy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Khi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, Tòa cấp sơ thẩm cần lưu ý giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý cho các đương sự và nhất là đối với người thứ ba trong vụ án này để đảm bảo giải quyết một cách toàn diện triệt để vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hủy án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn L kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn L theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 38, Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.
2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 29/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.
3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại ông Nguyễn Văn L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2021/0045271 ngày 26/8/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C lập.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND TP. HCM;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy