

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 139/2024/DS-PT

Ngày: 04/3/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

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: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: + Bà Nguyễn Ái Đoan

+ Ông Huỳnh Văn Ngoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Liễu Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thu Trúc-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 02 và 04 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2024/TLPT-DS ngày 03/01/2024 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Chị Trần Bích N, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số B, đường Đ, khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Võ Huy T** - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T;

2.Bị đơn: Anh Trương Anh Q, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Văn phòng Công chứng Vĩnh Kim tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh P – Trưởng phòng Văn phòng Công chứng Vĩnh Kim tỉnh T;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn - anh Anh Trương Anh Q.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt chị N, anh Q và Luật sư T. Vắng anh M và ông P).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*.Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn - chị Trần Bích N và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chị N trình bày:

Chị Trần Bích N có đứng tên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 56, diện tích 120m², địa chỉ: khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10124 ngày 24/10/2018.

Do chị N có nhu cầu xây dựng nhà ở, nhưng vì thiếu tiền nên chị N có nhờ anh Nguyễn Văn M là bạn của chị N vay giùm số tiền là 100.000.000 đồng. Anh M liên hệ với anh Trương Anh Q vay tiền như thế nào thì chị N không rõ.

Vào ngày 14/4/2019, anh M sắp xếp cho chị N gặp anh Q tại quán cà phê gần nhà. Tại quán cà phê anh Q yêu cầu chị N đưa giấy đất và ký tên, lăn tay vào 03 tờ giấy trắng để anh Q đến Phòng C, thị xã C làm hợp đồng. Vì nghe theo lời của anh M bảo lãnh, nên chị N tin tưởng làm theo yêu cầu của anh Q, nhưng không có đến Phòng C, thị xã C để làm hợp đồng và anh Q cũng không có đưa tiền cho chị N. Sau đó anh Q tự làm thủ tục sang tên thửa đất số 134, qua tên anh Q và làm thủ tục vay tiền của Ngân hàng cũng như đưa tiền cho anh M như thế nào thì chị N không biết.

Đến ngày 21/05/2019, chị N có làm biên nhận vay tiền của anh Q với số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1.500.000 đồng/tháng. Chị N không có nhận tiền trực tiếp từ anh Q mà anh M là người trực tiếp nhận và anh M trả tiền mua vật liệu xây dựng nhà giùm cho chị N là 52.466.000 đồng, anh M đưa cho chị N tiền mặt là 30.000.000 đồng, tổng cộng 82.466.000 đồng. Chị N có

làm đơn khởi kiện yêu cầu anh M phải trả tiếp cho chị N số tiền là 17.534.000 đồng mới đủ số tiền là 100.000.000 đồng.

Sau khi vay tiền 01 tháng chị N có nói với anh M trả lại số tiền vay là 100.000.000 đồng và 01 tháng tiền lãi cho anh Q và yêu cầu anh Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh M nói anh Q không đồng ý mà nói trả lại 200.000.000 đồng mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất trên chị N đã xây dựng nhà ở và chị N là người quản lý sử dụng nhà, đất từ đó cho đến nay.

Do đây là hợp đồng giả cách để thực hiện hợp đồng vay, nên chị N yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2019 do Phòng C1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận số công chứng 876, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa chị Trần Bích N và anh Trương Anh Q đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 56, diện tích 120m², địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Đối với yêu cầu phản tố của anh Trương Anh Q, chị N chỉ đồng ý trả số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng và trả số tiền lãi suất 01 tháng là 1.500.000 đồng.

- Chị N xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh Nguyễn Văn M về việc yêu cầu anh M trả cho chị N số tiền 17.534.000 đồng.

Bị đơn là anh Trương Anh Q trình bày:

Anh thừa nhận giữa anh và chị N có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 56, diện tích 120m², địa chỉ: khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Đây là hợp đồng giả cách để anh Q đứng ra vay tiền giùm cho chị N.

Nay anh cũng đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của chị N, nhưng do phần đất này anh đang thế chấp để vay vốn của Ngân hàng nên anh yêu cầu khi chị N và anh M trả đủ số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận thì anh đồng ý hủy hợp đồng và làm thủ tục sang tên thửa đất lại cho chị N.

Anh có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu chị Trần Bích N phải trả cho anh số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 21/5/2019 cho đến nay.

Đối với số tiền chị N vay theo biên nhận ngày 21/05/2019 thì anh đưa tiền cho anh M và anh M đưa tiền cho chị N, phía anh M đưa biên nhận lại cho anh

Q, còn việc ai là người viết biên nhận cũng như anh M đưa tiền cho chị N cụ thể như thế nào thì anh không rõ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn M trình bày:

Anh có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu chị Trần Bích N phải có nghĩa vụ trả cho anh số tiền mua vật liệu xây dựng giúp cho chị N là 113.898.000 đồng (trong đó tiền vốn là 103.921.750 đồng và tiền lãi là 9.976.488 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng V tỉnh T trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

* Bản án Dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131 Bộ luật Dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Bích N.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2019 do Phòng C1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận số công chứng 876, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa chị Trần Bích N và anh Trương A Q đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 56, diện tích 120m², địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả cách.

- Chị Trần Bích N có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Trần Bích N về việc khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn M trả số tiền là 17.534.000 đồng. Chị Trần Bích N có quyền khởi kiện lại nội dung đã rút yêu cầu theo thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Trương Anh Q về việc khởi kiện yêu cầu chị Trần Bích N phải có nghĩa vụ trả cho anh Quân số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng và lãi suất. Anh Q có quyền khởi kiện lại theo thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Văn M về việc khởi kiện yêu cầu chị Trần Bích N phải có nghĩa vụ trả cho anh M số

tiền vốn là 103.921.750 đồng và lãi suất. Anh M có quyền khởi kiện lại theo thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

* Ngày 06/11/2023, bị đơn là anh Trương Anh Q có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc chị Trần Bích N phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Trương Anh Q số tiền đã vay là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đồng thời yêu cầu tính lãi suất chậm trả từ ngày 01/12/2020 cho đến nay, tạm tính là 105.000.000 đồng.

* Ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thị xã C ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo quy định.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Anh Trương Anh Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đồng ý với Quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Chị Trần Bích N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh Q; không đồng ý với Quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chị Trần Bích N đưa ra nhiều quan điểm tranh luận bảo vệ cho quyền lợi hợp pháp của chị N và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã C; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trương Anh Q; Hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của anh Trương Anh Q và kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong thời hạn quy định nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do; Văn phòng C có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng:

3.1. Về việc không đưa đủ người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hồ sơ vụ án thể hiện chị Trần Bích N là chủ sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ 56, diện tích 120m², tọa lạc tại khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 388095, vào sổ cấp GCN: CH10124 ngày 24/10/2018.

Vào ngày 26/4/2019, giữa chị Trần Bích N và anh Trương Anh Q có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Hợp đồng được công chứng bởi Văn phòng C, đến ngày 14/5/2019 thì anh Q được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã C cập nhật sang tên tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị N. Ngày 07/4/2022, anh Q và vợ là chị Đặng Thị Bích L, sinh năm 1988, địa chỉ: ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang lập hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất này cho anh Tạ Trung T1, sinh năm 1993, địa chỉ: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng được công chứng bởi Phòng công chứng số C tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án thì anh Q không trình bày những vấn đề nêu trên và chị L cũng như anh T1 không nộp đơn khởi kiện hoặc bản tự khai yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị L, anh T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

Xét đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên cần thiết phải hủy án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã C để đảm bảo quyền lợi của các đương sự cũng như đảm bảo cho việc thi hành án sau này.

3.2. Về việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý, giải quyết đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 16/10/2019 của chị Trần Bích N, chị N yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau: *“Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh Q do vô hiệu; Buộc anh Q phải trả cho chị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị N đứng tên; Đối với số tiền 100.000.000 đồng chị N nhận từ anh Nguyễn Văn M, chị N tự nguyện trả lại anh M”*.

Tại Thông báo thụ lý vụ án số 214/TB-TLVA ngày 05/12/2019 của Tòa án nhân dân thị xã C thụ lý yêu cầu khởi kiện của chị N về việc *“Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; buộc anh Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N”* là chưa thụ lý đầy đủ yêu cầu khởi kiện của chị N. Mặt khác, quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N về việc buộc anh Q phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa giải quyết hết các yêu cầu của nguyên đơn, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự như nội dung Quyết định kháng nghị đã nêu là có cơ sở.

3.3. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng giả cách không đúng quy định, chưa giải quyết triệt để vụ án:

Hội đồng xét xử xét thấy: Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng anh Q và chị N đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2019 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ngày 26/4/2019 vô hiệu nhưng không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do giả cách theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự, không buộc chị N trả nợ vay cho anh Q mà không cần phải xem xét đến yêu cầu phản tố của anh Q là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Xét nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát là chưa phù hợp, bởi lẽ như đã phân tích nêu trên thì anh Q có đơn phản tố đối với chị N nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Q là có căn cứ. anh Q có quyền khởi kiện lại vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản để yêu cầu chị N trả số tiền đã vay của anh Q. Điều này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự như nội dung kháng nghị đã nêu.

Từ những nhận định như đã nêu trên, xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã C là có căn cứ một phần. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của anh Trương Anh Q.

[4]. Về án phí: Anh Q không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa có một phần phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1/- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo quy định.

2/- Án phí: Anh Trương Anh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho anh Trương Anh Q 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0018799 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

Tuyên án lúc 08 giờ ngày 04/3/2024, có mặt chị N, vắng anh Q và Luật sư T.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TX C;
- CCTHADS TX C;
- Dương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Thu Thủy