TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:642/2024/DS-PT
Ngày: 25/12/2024
V/v *"Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất, thuê 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: Bà **Nguyễn Ái Đoan**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 và ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 371/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp*: "Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất, thuê tài sản"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 429/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn H, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang

Bị đơn:

1. Đặng Văn D, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: B, đường C, khu phố C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện ngụ: ấp E, xã T, huyện T, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Đặng Văn D là Luật sư Trương Văn T – Đoàn luật sư tỉnh B.

2. Dương Tấn H1, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp T, xã T, C, Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền của Dương Tấn H1:

- Dương Thành C, sinh năm 1991 (Có mặt).

Địa chỉ: A, KP.4, phường A, thành phố M, Tiền Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Dương Tấn H1: luật sư Nguyễn Trần H2, luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị Bé N, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

2. Nguyễn Thị Liên H3, sinh năm 1998 (Vắng mặt).

3. Nguyễn Thị Hiền N1, sinh năm 2002 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Thân Đức, xã Thân Cửu Nghĩa, Châu Thành, Tiền Giang

4. Hồ Thị Mỹ D1, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã T, C, Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Danh Nguyên, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: E, T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1989 (Có mặt)

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

5. Ngân hàng TMCP Đ .

Địa chỉ: A T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức T2 - Chủ tịch hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn Mười H4, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: 58/1, ấp Tân Phú, xã Tân Lý Tây, huyện Châu Thành, Tiền Giang

6. Nguyễn Chí L, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tân Lập, xã Tân Lý Đông, huyện Châu Thành, Tiền Giang

7. Lương Văn N2, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Địa chỉ: tổ D, ấp C, xã T, huyện T, Tiền Giang

8. Nguyễn Thị N3, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 5, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, Tiền Giang

9. Nguyễn Phi H5, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang

10. Lê Nguyễn Lệ X, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tân Lập, xã Tân Lý Đông, huyện Châu Thành, Tiền Giang

11. Văn phòng C1 (Vắng mặt).

Địa chỉ: quốc lộ 1A, ấp Bình Đức, xã Bình Phú, huyện Cai Lậy, Tiền Giang

12. Văn phòng C2 (Vắng mặt).

Địa chỉ: A, L, phường A, thành phố M, Tiền Giang

Người làm chứng: Trần Thông M, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 3, ấp G, xã V, huyện C, Long An

- Người kháng cáo: Bị đơn Dương Tấn H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Mỹ D1 và Ngân hàng TMCP Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh H5 trình bày: Vào tháng 10 năm 2021 do cần tiền cho con đi học nước ngoài nên anh có vay của anh D 600.000.000đồng (có làm biên nhận nhưng hiện nay biên nhận không còn), anh có nhận số tiền 600.000.000đồng từ anh H2 (anh Nguyễn Phi H5), anh có đưa lại anh H2 24.000.000đồng để trả tiền lãi. Anh D2 nói do số tiền vay nhiều nên kêu anh ký hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo tiền vay, anh có ký tên và lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng, công chứng ngày 07/10/2021.

Sau đó, khoảng tháng 4/2022 do anh không có khả năng trả tiền lãi nên anh N2 báo với anh là anh D2 muốn lấy lại tiền vốn vay. Sau đó anh có nhờ anh H1 đứng ra trả tiền cho anh D2 và lấy lại giấy chủ quyền của anh, anh Hiệp đồng Ý anh H1 có báo lại cho anh số tiền vốn và lãi lên đến 1.200.000.000đồng, anh có làm biên nhận nợ anh H1 1.200.000.000đồng (biên nhận do anh H1 giữ), anh có trả được 02 kỳ tiền lãi, mỗi kỳ là 48.000.000đồng.

Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 từ anh H5 sang cho anh D2 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 từ anh D2 sang cho anh H1.

Anh H5 đồng ý trả lại số tiền 600.000.000đồng vốn vay và 50.000.000đồng tiền lãi cho anh D2. Đồng ý trả 96.000.000đồng chi phí chuyển mục đích quyền sử dụng đất cho anh H1.

Anh H5 đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/7/2022, không đồng ý trả tiền thuê nhà, không đồng ý liên đới trả tiền cho anh H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh H5 yêu cầu bổ sung, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 22/3/2023, yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H5.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1 là anh Dương Thành C trình bày: Anh H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu của anh H5. Lý do, phần đất này anh H1 đã nhận chuyển nhượng của chị D1 (ký nhận chuyển nhượng từ anh D2), sau đó anh H5 có nhu cầu thuê nhà lại nên anh H1 có cho anh H5 và gia đình thuê nhà lại để ở.

Nay anh H1 yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/7/2022, yêu cầu anh H5 trả lại tiền thuê nhà là 18.000.000đồng và yêu cầu anh H5, chị N, chị H3, chị N1 trả lại nhà, đất và toàn bộ tài sản trên đất.

Nếu trường hợp Tòa án xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 giữa anh D2 với anh H1 thì anh H1 yêu cầu anh H5, anh D2, chị N3, chị D1 liên đới trả lại số tiền 1.800.000.000đồng và 328.680.000đồng tiền lãi và yêu cầu nếu ai nhận nhà, đất thì anh H1 yêu cầu trả lại 96.000.000đồng tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Bị đơn anh D2 trình bày: Thông qua anh L anh có cho anh H5 vay 600.000.000đồng, lãi suất 2,5%/tháng, khi giao dịch anh D2 đưa cho anh H5 587.500.000đồng (lấy 01 tháng lãi đầu số tiền 12.500.000đồng), để đảm bảo cho số tiền vay anh H5 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất của anh H5. Quá trình vay thì anh H5 chỉ có trả được 04 tháng tiền lãi với số tiền 50.000.000đồng, sau đó anh H5 ngưng không trả lãi nên anh có yêu cầu anh H5 giải quyết. Sau đó, anh H5 điện thoại cho anh kêu anh ra Phòng Công chứng Lâm Thị Minh N4 để ký chuyển nhượng đất cho người khác, sau đó anh có ký chuyển nhượng đất cho chị D1 và anh có nhận số tiền 650.000.000đồng do anh L đưa, số tiền còn lại 550.000.000đồng của chị D1 anh không biết ai nhận. Sau đó anh H1 có yêu cầu anh ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị D1, anh có ký và anh có ký luôn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho anh H1. Nay anh D2 không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị D1 trình bày: Anh M1 có giới thiệu cho chị D1 mua nhà, đất của anh D2, vào ngày 09/4/2022 anh D2, chị N3 cùng với chị D1 và một số người khác có mặt tại Văn phòng C2 thì vợ chồng anh D2 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị D1 nhà, đất với số tiền 1.200.000.000đồng, chị D1 có đưa tiền trực tiếp cho anh D2.

Khoảng 03 tháng sau anh M1 nói có người muốn mua lại nhà, đất này nên chị D1 đồng ý bán lại, sau đó chị D1 bán lại cho anh H1 với số tiền 1.800.000.000đồng (có làm biên nhận), anh H1 đưa số tiền này cho chị D1.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D1 trình bày: Nếu trường hợp Tòa án xét hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên thì chị D1 yêu cầu anh D2 trả lại 1.200.000.000đồng. Đồng ý trả lại 1.800.000.000đồng và 328.680.000đồng tiền lãi cho anh H1.

Anh Mười H4 trình bày: anh H1, chị X có vay tiền của Ngân hàng và có thế chấp thửa đất số 133, 3025, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hợp đồng thế chấp đúng quy định của pháp luật. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản thì Ngân hàng có xuống xem xét định giá tài sản, khi đó không gặp anh H5. Việc các bên tranh chấp thì Ngân hàng không biết.

Trong mọi trường hợp Tòa án giải quyết liên quan đến tài sản đảm bảo thì Ngân hàng yêu cầu được ưu tiên thanh toán nợ vay để thu hồi nợ.

Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C3) có ý kiến: Sau khi tiếp nhận kiểm tra đối chiếu đầy đủ Văn phòng tiến hành thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H5 chuyển nhượng cho anh D2 theo đúng trình tự thủ tục công chứng. Do đó, việc công chứng hợp đồng này đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng C2 có ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12494, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2022 được lập đúng trình tự, thủ tục công chứng. Tạ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản không bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch, các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 117, 124, 131, 213, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật dân sự; Điều 26 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:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 số công chứng 03134, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD giữa anh Nguyễn Văn H và anh Đặng Văn D.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 số công chứng 12494, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD giữa anh Đặng Văn D, chị Nguyễn Thị N3 với anh Dương Tấn H1.

- Ghi nhận anh Nguyễn Văn H tự nguyện trả lại cho anh Đặng Văn D 600.000.000đồng vốn vay và 50.000.000đồng tiền lãi, tổng cộng là 650.0000.000đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

- Ghi nhận anh Nguyễn Văn H tự nguyện trả lại cho anh Dương Tấn H1 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng)

- Buộc anh Đặng Văn D hoàn trả lại cho chị Hồ Thị Mỹ D1 1.200.000.000đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

- Ghi nhận chị Hồ Thị Mỹ D1 hoàn trả lại cho anh Dương Tấn H1 1.800.000.000đồng và 328.680.000đồng tiền lãi. Tổng cộng là 2.128.680.000đồng (Hai tỷ một trăm hai mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

- Hủy hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/5266425/HĐBĐ ngày 22/3/2023 được ký kết giữa anh H1, chị X với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trả lại cho anh Nguyễn Văn H 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H03365 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/6/2008 cho anh Nguyễn Văn H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02454 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2014 cho anh Nguyễn Văn H.

Anh H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/7/2022 giữa anh H với anh H1.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh H1 về việc yêu cầu anh H trả 18.000.000đồng tiền thuê nhà và yêu cầu anh H và gia đình giao nhà, đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/6/2024, bị đơn Dương Tấn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

+ Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/7/2022 giữa anh H1 và anh Nguyễn Văn H.

+ Yêu cầu anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Bé N liên đới trả lại tiền thuê nhà là 18.000.000 đồng.

+ Yêu cầu anh H, chị N, chị H3, chị N1 trả lại nhà, đất và toàn bộ tài sản trên đất.

Nếu trường hợp Tòa án xét hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 giữa anh D với anh H1 vô hiệu thì yêu cầu anh H, anh D, chị N3, chị D1 liên đới trả lại số tiền 1.800.000.0000 đồng và tiền lãi phát sinh. Đồng thời, yêu cầu nếu ai nhận nhà, đất thì trả lại anh 96.000.000 đồng tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 03/7/2024, Ngân hàng TMCP Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Công nhận hợp đồng thể chấp bất động sản ngày 22/3/2023 giữa anh H1, chị X với Ngân hàng là phù hợp và có hiệu lực.

- Ngân hàng được tiếp tục quản lý các giấy tờ về tài sản thế chấp của anh H1, chị X.

Ngày 01/7/2024 chị Hồ Thị Mỹ D1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Yêu cầu không buộc chị phải trả cho anh Dương Tấn H1 số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền lãi.

Ngày 16/7/2022 anh Dương Tấn H1 có đơn rút đơn kháng cáo.

oTại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; anh Dương Thành C là người đại diện theo ủy quyền của anh Dương Tấn H1 giữ nguyên yêu cầu rút đơn kháng cáo của anh H1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Mỹ D1 thay đổi yêu cầu kháng cáo là chị D1 đồng ý trả cho anh H1 số tiền vốn là 1.300.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và Ngân hàng có yêu cầu nếu Tòa xác định hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/5266425/HĐBĐ, ngày 22/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với anh Dương Tấn H1, chị Lê Nguyễn Lệ X là vô hiệu thì Ngân hàng có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Đặng Văn D phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Dương Tấn H1 phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của anh Dương Tấn H1; chị Hồ Thị Mỹ D1 và Ngân hàng TMCP Đ.

Anh Dương Tấn H1 có đơn xin rút đơn kháng cáo và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu rút đơn kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh H1.

Đối với yêu cầu kháng cáo của chị Hồ Thị Mỹ D1: Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện chị D1 nhận của anh H1 1.800.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của chị D1 đồng ý trả cho anh H1 số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền lãi. Chị D1 có kháng cáo chỉ đồng ý trả tiền đã nhận là 1.300.000.000 đồng là không có căn cứ. Về lỗi hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị D1 và anh H1 là tương đương nhau nên các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên chị D1 kháng cáo không đồng ý trả lãi cho anh H1 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ: Tài sản hai thửa đất anh H1 thế chấp vay vốn tại ngân hàng có căn nhà của anh H và đang bị tranh chấp tại tòa án nhưng anh H1 thế chấp để vay vốn ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự và bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị D1, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, việc rút yêu cầu kháng cáo của anh Dương Tấn H1; yêu cầu kháng cáo của chị Hồ Thị Mỹ D1; Ngân hàng TMCP Đ, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất, thuê tài sản"* của Tòa án cấp sơ

thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo ngày 16/7/2024 của ông Dương Tấn H1; đơn kháng cáo ngày 03/7/2024 của Ngân hàng TMCP Đ và đơn kháng cáo ngày 01/7/2024 của chị Hồ Thị Mỹ D1 trong thời hạn quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của anh Dương Tấn H1, chị Hồ Thị Mỹ D1 và Ngân hàng TMCP Đ:

Ngày 16/6/2008 anh Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 3025, tờ bản đồ số 1, diện tích 132,3m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 26/6/2014 anh Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 133, tờ bản đồ số 1, diện tích 454,8m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 07/10/2021 anh Nguyễn Văn H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 3025 và thửa đất số 133 cho anh Đặng Văn D, hợp đồng được Văn phòng C3 chứng thực. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng thửa 133 là 60.000.000 đồng, thửa 3025 là 40.000.000 đồng.

Ngày 15/02/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C xác nhận nội dung thay đổi pháp lý: Chuyển nhượng cho ông Đặng Văn D.

Ngày 09/4/2022 anh Đặng Văn D và chị Nguyễn Thị N3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hồ Thị Mỹ D1 thửa đất số 3025 và thửa đất số 133, hợp đồng được Văn Phòng C2 chứng thực. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng thửa 133 là 500.000.000 đồng và thửa 3025 là 700.000.000 đồng.

Do chị D1 chuyển nhượng thửa đất 133 và thửa đất số 3025 lại cho anh H1 nên ngày 25/7/2022 anh Đặng Văn D, chị Nguyễn Thị N3 ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Hồ Thị Mỹ D1, hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực.

Ngày 25/7/2022 anh Đặng Văn D, chị Nguyễn Thị N3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Dương Tấn H1 thửa đất số 3025 và thửa đất số 133, hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng thửa đất số 133 là 500.000.000 đồng và thửa đất số 3025 là 300.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2022, anh Dương Tấn H1 ký hợp đồng thuê nhà với anh H. Nội dung cho thuê nhà 18.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 0,5 năm.

Ngày 26/9/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C xác nhận nội dung thay đổi pháp lý: Chuyển nhượng cho anh Dương Tấn H1.

Ngày 11/11/2022, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 6365/QĐ-UB quyết định về việc cấp phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn: Nội dung cho phép anh H1 được chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng vào mục đích ở nông thôn với diện tích 294,1m², thuộc một phần thửa 133.

Ngày 27/01/2023, anh H1 nộp tiền vào ngân sách nhà nước 95.582.600 đồng tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 22/3/2023, anh Dương Tấn H1 và chị Lê Nguyễn Lệ X thế chấp thửa đất số 133 và thửa đất số 3025 cho Ngân hàng TMCP Đ

Theo anh Nguyễn Văn H do anh vay của anh D 600.000.000 đồng nên anh H mới lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 3025 và thửa đất 133 cho anh D để đảm bảo cho việc vay tiền. Anh H có trả tiền lãi cho anh D đến tháng 4 năm 2022 thì ngưng. Sau đó anh D yêu cầu anh H trả tiền vốn nên anh H nhờ anh H1 trả tiền cho anh D tiền vốn và tiền lãi là 6.5000.000 đồng. Anh H có trả tiền lãi cho anh H1 được 02 kỳ là 48.000.000 đồng. Anh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với anh D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với anh H1. Anh H đồng ý trả cho anh D số tiền vốn là 600.000.000 đồng và tiền lãi là 50.000.000 đồng. Anh H đồng ý trả cho anh H1 tiền phí chuyển mục đích sử dụng đất là 96.000.000 đồng.

Anh H1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của anh H vì anh đã nhận chuyển nhượng thửa đất 3025 và thửa 133 cho chị D1 (ký hợp đồng chuyển nhượng từ anh D, chị N3), anh H1 đã cho anh H thuê lại. Anh H1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2022 giữa anh D với anh H1 thì anh H1 yêu cầu anh H, anh D và chị D1 trả anh 1.800.000.000 đồng và tiền lãi. Ai nhận nhà đất thì trả anh 96.000.000 đồng tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Anh D2 trình bày, cho anh H vay 600.000.000 đồng, lãi 2,5%/tháng, đưa 587.500.000 đồng vì lấy lãi 1 tháng đầu là 12.500.000 đồng. Anh H lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 133 và 3025 cho anh D2. Anh H có trả tiền lãi 4 tháng cho anh D2 được 50.000.000 đồng. Anh H không trả lãi nên anh H yêu cầu anh D2 sang tên cho chị D1. Anh D2 nhận của anh L 650.000.000 đồng, còn 550.000.000 đồng ai nhận thì anh không biết. Anh ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho chị D1 sau đó hủy bỏ để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh H1 vì chị D1 sang tên cho anh H1. Anh Duy không có yêu cầu gì.

Chị D1 trình bày, ngày 09/4/2022 anh D2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 133 và thửa đất 3055 cho chị D1. Chị D1 trả cho anh D2 số tiền 1.200.000.000 đồng. Chị D1 đưa tiền cho anh D2. Ba tháng sau chị D1 chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên lại cho anh H1 giá 1.800.000.000 đồng. Chị D1 yêu cầu anh D2 trả 1.200.000.000 đồng. Chị D1 đồng ý trả cho anh H1 1.800.000.000 đồng và tiền lãi 328.680.000 đồng.

Tòa sơ thẩm xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với anh D2; giữa anh D2, chị N3 với anh H1; ghi nhận sự tự nguyện anh H trả cho anh D2 tiền vốn vay 600.000.000 đồng và tiền lãi là 50.000.000 đồng; Buộc anh D2 trả cho chị D1 1.200.000.000 đồng; Ghi nhận chị D1 trả cho anh H1 1.800.000.000 đồng và tiền lãi là 328.680.000 đồng; Hủy hợp đồng thế chấp; Buộc ngân hàng trả lại cho anh H 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng thuê nhà giữa anh H với anh H1; Không chấp nhận yêu cầu của anh H1 yêu cầu anh H trả tiền thuê nhà là 18.000.000 đồng.

Sau khi Tòa sơ thẩm xử, anh H1, chị D1 và Ngân hàng không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

2.1 Nhận thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh D2 lập ngày 07/10/2021, số công chứng 03134, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng C3 chứng thực là đúng theo quy định tại Điều 122, 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung, giữa anh H và anh D2 trình bày thống nhất 07/10/2021 anh H vay của anh D2 600.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa anh H với anh D2 là để đảm bảo cho việc anh H vay tiền của anh D2. Ngoài ra, trên thửa đất số 133 có nhà của gia đình anh H nhưng giữa hai bên cũng không có thỏa thuận về căn nhà trên thửa đất 133 này. Mặc khác, thửa đất 133 và 3025 là tài sản chung của anh H và vợ là chị Nguyễn Thị Bé N nhưng anh H ký chuyển nhượng cho anh D2 không có ý kiến của chị N là vi phạm Điều 213 Bộ luật dân sự 2015.

Từ những phân tích trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật tố tụng dân sự.

2.2 Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2022 giữa anh Đặng Văn D, chị Nguyễn Thị N3 với chị D1: Tại phiên tòa phúc thẩm, chị D1 trình bày anh Dương Tấn H1 nhờ chị đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2022 để chị D1 trả cho anh D số tiền 1.200.000.000 đồng nên có căn cứ xác định đây là hợp đồng giả cách. Mặc khác,

hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H và anh D là vô hiệu nên việc anh D và chị N3 lập đồng chuyển nhượng sang cho chị D1 cũng bị vô hiệu và hợp đồng này đã được anh D, chị N3 và chị D1 ký hợp đồng hủy bỏ vào ngày 25/7/2022.

2.3 Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2022 giữa anh D, chị N3 với anh H1: Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H anh D là giả cách nên việc anh D và chị N3 lập đồng chuyển nhượng đất cho anh H1 là không đúng nên cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

2.4 Xét hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/5266425/HĐBĐ ngày 22/3/2023 được ký kết giữa anh Dương Tấn H1, chị Lê Nguyễn Lệ X với Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là ngân hàng): Nhận thấy, anh Dương Tấn H1 kiện anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Bé N về việc tranh chấp hai thửa đất nêu trên và được Tòa án thụ lý vào ngày 14/3/2023 nhưng đến ngày 22/3/2023 anh H1 và chị X ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng để vay số tiền là 500.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản nợ vay này anh H1, chị X ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/5266425/HĐBĐ, hợp đồng này được Phòng công chứng số 1 công chứng vào ngày 22/3/2023.

Nhận thấy, hai thửa đất này đang bị tranh chấp nhưng anh H1, chị X lại thế chấp cho ngân hàng là vi phạm khoản 1 Điều 108 Luật đất đai năm 2013. Ngoài ra, trên đất tranh chấp có căn nhà của gia đình anh H sinh sống từ trước đó cho đến hiện nay nhưng trong hồ sơ cũng không thể hiện việc ngân hàng có xác minh tài sản này đối với gia đình anh H nên không có căn cứ để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự cho ngân hàng theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án không giải thích cho ngân hàng về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tại phiên tòa phúc thẩm ngân hàng có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đây là tình tiết phát sinh mới, để đảm hai cấp xét xử nên Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét các yêu cầu kháng cáo của các đương sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Về án phí: Hoàn lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 309, Điều 313 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử:

1. Hủy Bản án bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang giải quyết theo thẩm quyền.

2. Về án phí:

H6 lại chị Hồ Thị Mỹ D1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011503 ngày 01/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

H6 lại anh Dương Tấn H1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011501 ngày 28/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

H6 lại Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011512 ngày 03/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan