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

Bản án số: 226/2017/DS-PT
Ngày 29-12-2017
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 29 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2017/DS-PT ngày 04 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị R, sinh năm 1937; địa chỉ: Số 1665, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1987; địa chỉ: 15.30 lô G, Khu Dân cư M, Phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/9/2016); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Sô 66, đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/3/2017); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đặng Thị Anh T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 96, đường T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 469, Đại lộ Bình Dương, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Huỳnh Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị R trình bày:

Ngày 02/8/2010, bà Bùi Thị R và bà Huỳnh Thị N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương công chứng hợp đồng số 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD; nội dung hợp đồng: Bà R chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 208.755m^2 thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02169 QSDĐ/TU cấp ngày 19/12/2002 cho bà Bùi Thị R); giá chuyển nhượng: 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng, bà R giao toàn bộ giấy tờ cho bà N, bà N đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00378 ngày 03/11/2010. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng đến nay, bà N chưa giao tiền chuyển nhượng đất cho bà R, do đó bà R khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00378 cấp cho bà N ngày 03/11/2010.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn, bà Lê Thị T trình bày:

Năm 2010, bà Bùi Thị R và bà Đặng Thị Anh T (bà Đặng Thị Anh T là cháu ruột bà R) có vay của bà Huỳnh Thị N số tiền 10.000.000.000 đồng để trả nợ vay và giải chấp tài sản tại Ngân hàng T Hà Nội. Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán cho số tiền vay, bà R thế chấp cho bà N quyền sử dụng đất diện tích đất 208.755m^2 thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02169 QSDĐ/TU cấp cho bà R ngày 19/12/2002); hình thức thế chấp là bà R ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà N, hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng bà R và bà T trả đủ tiền cho bà N thì hai bên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký.

Chứng cứ do bà N đưa ra là: Biên nhận số tiền vay 10.000.000.000 đồng vào ngày 02/8/2010 do bà T và bà R ký tên; theo nội dung biên nhận này thì ngoài việc "thế chấp" giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R (thửa đất số 73), bà T còn "thế chấp" cho bà N các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 523378 cấp ngày 27/11/2017 cho ông Nguyễn Ngọc T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171 tọa lạc tại xã T, thị xã T (nay là phường T, thành phố T) do ông N chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị T, số công chứng hợp

đồng 2122 tại Phòng C số 1, tỉnh Bình Dương; giấy phép kinh doanh mang tên Công ty TNHH T1 Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/9/2014, bà N có đơn phản tố với nội dung yêu cầu bà R và bà T phải trả số tiền vay 10.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 22/9/2014 là 5.796.000.000 đồng. Nếu bà R và bà T không thanh toán số tiền trên thì yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Anh T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2010 tại Phòng C số 1, tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị R với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị N là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà Đặng Thị Anh T và bà Huỳnh Thị N với số tiền vay là 10.000.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương trình bày: Ngày 02/8/2010, bà Bùi Thị R và bà Huỳnh Thị N yêu cầu công chứng viên Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 208.775m^2 thuộc thửa 73, tờ bản đồ 36 tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02169 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/12/2002 cho bà Bùi Thị R. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên đã tự khai và làm cam kết về thông tin, giấy tờ đã cung cấp cho Phòng C số 1 là đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ mà các bên đã cung cấp nên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật. Việc thanh toán tiền theo hợp đồng do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00378 ngày 03/11/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho bà Huỳnh Thị N đối với diện tích 208.775m^2 thuộc thửa số 73, tờ bản đồ 36 tại xã T trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị R theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 02/8/2010. Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00378 ngày 03/11/2010 của bà Bùi Thị R là không đủ cơ sở.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị N về việc buộc bà Bùi Thị R và bà Đặng Thị Anh T phải trả số tiền vay 10.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 22/9/2014 là 5.796.000.000 đồng. Bà Huỳnh Thị N được quyền khởi kiện lại tại Tòa án có thẩm quyền.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị R.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2010 tại Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị R về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00378 ngày 03/11/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho bà Huỳnh Thị N.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00378 ngày 03/11/2010 cấp cho bà Huỳnh Thị N để điều chỉnh cấp lại cho bà Bùi Thị R.

Ngày 05/9/2017, bị đơn bà Huỳnh Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng thực chất giữa hai bên là "hợp đồng vay" số tiền 10.000.000.000 đồng ngày 02/8/2010, theo đó bà R và bà T vay tiền bà N và thế chấp các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73 tại xã T, huyện T (nay là huyện B-bà R đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 523378 cấp ngày 27/11/2017 cho ông Nguyễn Ngọc T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà R và bà N ngày 02/8/2010 đối với diện tích đất 208.755m^2 là hợp đồng giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên hủy hợp đồng giả tạo là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giải quyết hợp đồng thực tế là hợp đồng vay tài sản mà tuyên đình chỉ giải quyết là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà R khởi kiện bị đơn bà N với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2010 tại Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00378 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay huyện B) cấp cho bà N ngày 03/11/2010, với lý do bà N không giao tiền chuyển nhượng theo hợp đồng.

[2] Bị đơn bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà R và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà R và bà N được công chứng số: 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2010 tại Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương là hợp đồng giả tạo; hợp đồng thực giữa hai bên là "hợp đồng vay" số tiền 10.000.000.000 đồng ngày 02/8/2010, theo đó bà R và bà T vay tiền bà N và thế chấp các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73 tại xã T, huyện T (bà R đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 523378 cấp ngày 27/11/2017 cho ông Nguyễn Ngọc T, một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 171 tọa lạc tại xã T, thị xã T (nay là phường T, thành phố T) do ông Nguyễn Ngọc T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T, số công chứng hợp đồng 2122 tại Phòng C số 1, tỉnh Bình Dương; giấy phép kinh doanh mang tên Công ty TNHH T1 Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Bà T khai thống nhất với bà N rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà R và bà N được công chứng số: 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2010 tại Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương là hợp đồng giả tạo; hợp đồng thực giữa hai bên là "hợp đồng vay" số tiền 10.000.000.000 đồng ngày 02/8/2010.

Tại Kết luận giám định số 1142/GĐ-PC54 ngày 28/7/2015, Phòng K Công An tỉnh Bình Dương xác định chữ ký "R" và chữ viết "Bùi Thị R" trên tờ "biên nhận vay tiền" với số tiền 10.000.000.000 đồng ngày 02/8/2010 đúng là chữ ký, chữ viết của bà R.

Ngoài ra, trong hồ sơ còn có chứng cứ thể hiện bà R trả nợ Ngân hàng T Hà Nội ngày 31/7/2010, giải chấp diện tích đất 208.755m^2 thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện T (nay là huyện B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02169 QSDĐ/TU cấp cho bà R ngày 19/12/2002 và đến ngày 02/8/2010 ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà N.

Như vậy, có chứng cứ rõ ràng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà R và bà N được công chứng số: 7686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2010 tại Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương là hợp đồng giả tạo; hợp đồng thực giữa hai bên là "hợp đồng vay" số tiền 10.000.000.000 đồng ngày 02/8/2010.

Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015) quy định: "*..Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.*"

Đối chiếu với quy định trên thì việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên hủy hợp đồng giả tạo là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giải quyết hợp đồng thực tế là hợp đồng vay tài sản mà tuyên đình chỉ giải quyết là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

[4] Ngoài ra, theo hợp đồng vay tài sản ngày 02/8/2010 thì các bên thế chấp và nhận thế chấp các hợp đồng, giao dịch, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhiều người nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án cấp sơ thẩm xác định tên Đặng Thị Anh T nhưng trong hồ sơ vụ án có tài liệu ghi tên: "Đặng Thị Anh T1"(giấy phép đăng ký kinh doanh ghi tên người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T1 chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh là "Đặng Thị Anh T1"), cần phải làm rõ 02 tên này là một hay 02 người.

[5] Do Tòa án nhân dân huyện B nhiều sai sót, vi phạm thủ tục tố tụng, điều tra không đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được nên hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng pháp luật. Khi xét xử lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần đối chiếu các quy định của pháp luật (Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Giám định tư pháp) với yêu cầu giám định của nguyên đơn về giám định bổ sung, giám định lại... để phân tích, đánh giá kết quả giám định nào là có căn cứ; từ đó xác định trách nhiệm trả tiền vay là trách nhiệm của cá nhân bà T hay trách nhiệm liên đới giữa bà R và bà T.

Với phân tích trên thì kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị N là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị N.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương trả cho bà Huỳnh Thị N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) do ông Nguyễn Bảo T nộp thay theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016617 ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đào Minh Đa