TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 16/2024/DS-GĐT
Ngày: 21-3-2024
V/v "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực pháp luật và kiện đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Phó Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Chí Công

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào và ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: *"Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và kiện đòi tài sản",* giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1987; địa chỉ: số G đường N, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng.

2. *Bị đơn:* bà Phùng Thị Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: số B đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

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

- Ông Nguyễn Đức T; địa chỉ: số C đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

- Văn phòng C2, địa chỉ: số I đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Trần Nam Q, sinh năm 1980; địa chỉ: số A L, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Hoàng Xuân S, sinh năm 1952, địa chỉ: số A N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Văn phòng C3; địa chỉ: Số A đường H, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:*

Vào năm 2020, do khó khăn về tài chính nên bà có ký cam kết thỏa thuận với ông Hoàng Xuân S về việc bà sẽ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 285, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ: Lô A phân khu B, khu tái định cư thuộc các phân khu B, B2-9, B3-8, B3-1 dự án G - Khu B và C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là thửa đất số 285) mà ông S nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Huỳnh Đức H để bà thế chấp vay tiền Ngân hàng. Do không có khả năng trả nợ Ngân hàng khi đến hạn nên tháng 6/2022, bà vay của ông Trần Đức T1 số tiền 2.100.000.000 đồng trong thời hạn 1 tháng để trả nợ, ông T1 yêu cầu bà phải ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 258 để làm tin. Đến hạn trả nợ, ông T1 có yêu cầu bà trả nợ để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), bà xin thêm một ngày để thu xếp tiền và được ông T1 đồng ý. Đến chiều ngày mà hai bên thỏa thuận, bà gọi điện cho ông T1 đề nghị trả nợ, hủy Hợp đồng chuyển nhượng và lấy lại GCNQSDĐ nhưng ông T1 không đến Văn phòng công chứng. Sau đó, ông T1 thông báo GCNQSDĐ đã đứng tên người khác và nhận cọc, nếu muốn lấy lại GCNQSDĐ thì phải thanh toán thêm 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Thực tế giữa bà và bà Phùng Thị Thanh N hoàn toàn không có việc chuyển nhượng thửa đất số 285, bà N cũng không thanh toán cho bà bất cứ khoản tiền nào. Do đó, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285 giữa bà Nguyễn Thị Bích V và bà Phùng Thị Thanh N do Văn phòng C2 công chứng số: 3687, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HDGD ngày 24/6/2022 vô hiệu. Bà đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bà xác định thửa đất số 285 là của ông S nên đồng ý với yêu cầu độc lập của ông S, bà sẽ có nghĩa vụ trả lại tài sản này cho ông S.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Phùng Thị Thanh N trình bày:*

- Thứ nhất, bà không đồng ý yêu cầu của bà V về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì hợp đồng này hoàn toàn hợp pháp, ngay tình, trên cơ sở thoả thuận giữa các bên, hợp đồng được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Bà V có khoản nợ quá hạn tại Ngân hàng TMCP V3 cần tiền thanh toán nên đã liên hệ với bà để chuyển nhượng thửa đất số 285 (đang thế chấp cho Ngân hàng). Bà rủ ông Nguyễn Đức T là người hợp tác

làm ăn chung nhiều năm cùng góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên và thỏa thuận bà là người đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 23/06/2022, bà và ông T thanh toán đủ số tiền 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bà V gồm 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) chuyển khoản vào tài khoản của bà V để tất toán Ngân hàng, giải chấp tài sản còn 500.000.000 đồng là đưa tiền mặt nhưng không viết giấy tờ. Ngày 24/06/2022, bà V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285 cho bà. Để thuận lợi cho việc kê khai thuế, đóng thuế và các nghĩa vụ tài chính khác, các bên thoả thuận thống nhất ghi trong Hợp đồng giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Tại thời điểm ký Hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục về ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2.

- Thứ hai, sau khi hoàn tất quá trình chuyển nhượng với bà V, ngày 01/08/2022 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn V1, bà chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Trần Nam Q với giá chuyển nhượng là 2.650.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Do đó, bà đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Trần Nam Q.

- Thứ ba, đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Xuân S: Bà không biết ông S là ai. Mặc dù giữa ông S và bà V có thỏa thuận đứng tên để vay Ngân hàng nhưng khi bà V vi phạm cam kết xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông S, ông S không có biện pháp ngăn chặn, bảo vệ dẫn đến việc bà V chuyển nhượng lô đất này là lỗi hoàn toàn của ông S. Trong suốt quá trình giao dịch chỉ có bà, bà V và ông T tham gia, không có mặt của ông S. Bà hoàn toàn không biết việc ông S là người nhận chuyển nhượng thửa đất này của hộ ông Huỳnh Đức H và cho bà V đứng tên trong GCNQSDĐ. Do đó, bà đề nghị Toà án:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 285 giữa bà V và bà có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 285 giữa bà và ông Q có hiệu lực pháp luật.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T trình bày:*

Hoàn toàn thống nhất với trình bày của bà N về việc chuyển nhượng, thanh toán tiền cho bà V cũng như không biết ông S là ai. Giao dịch giữa bà N với bà V là hợp pháp nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà N.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân S trình bày:*

Hộ ông Huỳnh Đức H là chủ sử dụng thửa đất số 285 diện tích: 168,8 m² được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 974859 ngày 23/12/2019. Ngày 20/02/2020, ông nhận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nêu trên của hộ ông Huỳnh Đức H, ông đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho hộ gia đình ông H. Tại thời điểm này, bà V là người quen của ông có trình bày đang khó khăn về tài chính nên nhờ ông giúp đỡ bằng cách cho bà V đứng tên trên GCNQSDĐ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 285 của hộ ông H để bà V làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng xử lý công việc. Vì tin tưởng, muốn giúp đỡ bà V nên ông đồng ý và thỏa thuận với các thành viên hộ ông H là khi ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tên của người nhận chuyển nhượng là bà V. Cùng ngày 20/02/2020, toàn bộ thành viên hộ gia đình ông H cùng với bà V đến Văn phòng C4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 000627, quyển số 01TP/CC-SCC-HĐGD. Việc ông cho bà V đứng tên trên GCNQSDĐ chỉ với mục đích giúp bà V vay tiền tại Ngân hàng nên để tránh rủi ro có thể xảy ra tranh chấp sau này, bà V đã tự nguyện lập Giấy cam kết vào ngày 20/02/2020 có nội dung: bà V mượn tài sản của ông S; bà V được quyền thế chấp vay Ngân hàng để sử dụng, không được quyền bán tài sản này; trả lại tài sản và ký chuyển tên theo yêu cầu của ông S trước ngày 30/12/2020. Giấy cam kết có hai người làm chứng là ông Nguyễn Chí C và ông Nguyễn Văn H1 cùng 02 người khác là ông Huỳnh Đức H và bà Trần Thị Diễm Đ xác nhận nội dung vụ việc nhận chuyển nhượng và mượn tài sản.

Đến tháng 10/2022, ông phát hiện bà V đã chuyển nhượng thửa đất số 285 cho bà N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/06/2022. Tại Văn bản cam kết ngày 20/02/2020 bà V đã cam kết không được quyền bán tài sản này nên việc làm này của bà V là vi phạm cam kết, trái pháp luật. Đến ngày 17/03/2023, bà V tiếp tục tự nguyện lập Giấy xác nhận và cam kết để khẳng định rằng thửa đất số 285 là của ông đã cho bà V mượn đứng tên trên GCNQSDĐ và cam kết sẽ hoàn trả lại tài sản này cho ông.

Nay ông có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà V hoàn trả lại thửa đất số 285 cho ông.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Nam Q trình bày:*

Ngày 01/08/2022, tại Văn phòng C5, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 285 cho ông. Ngày 02/8/2022, ông đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H nộp hồ sơ sang tên trước bạ nhưng bà V đã có đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà N vô hiệu nên chưa hoàn tất thủ tục. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng do VPCC Phạm Văn V1 công chứng số 002759, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông và bà N là có hiệu lực pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DSST ngày 07/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào Điều 116, 117, 119, 503 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích V và bà Phùng Thị Thanh N do Văn phòng C2 chứng thực số: 3687, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 là vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân S. Buộc Bà Nguyễn Thị Bích V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Xuân S số tiền 2.180.408.674 đồng (hai tỷ, một trăm tám mươi triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm bảy mươi tư đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Nam Q. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nam Q và bà Phùng Thị Thanh N do Văn phòng C5 chứng thực số: 2759 quyển số 01/2022/TP/CC/HĐGD chứng thực ngày 01/8/2022 là có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Nam Q được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

** Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 153/2023/QĐ-PT ngày 30/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định*:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm với lý do người kháng cáo là nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Xuân S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.

* Ngày 07/11/2023, ông Hoàng Xuân S có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 153/2023/QĐ-PT ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.] Về tố tụng:

[1.1] Ông Hoàng Xuân S và bà Trần Thị Bích V2 cho rằng Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án do ông, bà vắng mặt hai lần không có lý do là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; ông, bà vắng mặt vì lý do sức khỏe và đã cung cấp tài liệu chứng cứ là kết quả bệnh án do bệnh viện cung cấp. Xét thấy, Tòa án cấp phúc thẩm đã nhiều lần hoãn phiên tòa vì lý do các bên đương sự vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa ngày 30/9/2023, bà V2 tiếp tục vắng mặt. Kết quả xác minh tại Bệnh viện A - Bộ C6 thể hiện: bà V2 đã xuất viện vào ngày 27/9/2023. Đối với ông S, ngoài kết quả chụp MRI ngày 14/8/2023, ông S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc ông đang điều trị tại bệnh viện. Tòa án cấp phúc thẩm hoãn phiên tòa nhiều lần, các đương sự được tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ quyền kháng cáo. Vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Về nội dung của Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm: Tại mục "**2.**" phần quyết định của Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 153/2023/QĐ-PT ngày 30/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng ghi *"Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 về việc "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực pháp luật và kiện đòi tài sản của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng."* là không đúng, vì theo quy định của

pháp luật thì khi ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm (với lý do người kháng cáo vắng mặt), Tòa án không xem xét, quyết định về nội dung vụ án. Việc Tòa án cấp phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm trong trường hợp này còn trái với hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.] Về nội dung:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Bích V trình bày: Vào năm 2020, do khó khăn về tài chính nên bà có ký cam kết thỏa thuận với ông Hoàng Xuân S về việc đứng tên trên GCNQSDĐ để vay tiền ngân hàng. Đến năm 2022, bà V vay của ông Nguyễn Đức T số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) để trả vào Ngân hàng thanh toán khoản nợ vay. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên theo yêu cầu của ông T, bà V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022, với nội dung đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 285 cho bà Phùng Thị Thanh N. Giữa bà và bà N không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất đây là giao dịch vay tài sản giữa bà và ông T nên bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 vô hiệu do giả tạo. Bà V đồng ý trả lại cho ông T số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) và đồng ý trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Trong khi đó bà N cho rằng: bà và ông T là người hợp tác cùng nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên của bà V với giá 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng do các bên tự nguyện thỏa thuận và được công chứng phù hợp với quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 công chứng số: 3687, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích V và bà Phùng Thị Thanh N thấy:

Căn cứ trình bày của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ông Hoàng Xuân S là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 285 của hộ ông Huỳnh Đức H với giá là 2.850.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Do mối quan hệ thân quen nên ông S đồng ý cho bà V đứng tên trên QCNQSDĐ của thửa đất số 285 để vay tiền Ngân hàng với cam kết là chỉ được vay tiền mà không được phép chuyển nhượng và phải sang tên lại cho ông S trước ngày 30/12/2020. Như vậy, ông S mới là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 285 nêu trên.

Ngày 24/6/2022, bà Nguyễn Thị Bích V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285 cho bà Phùng Thị Thanh N, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Bà V khẳng định mục đích lập Hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản nợ mà bà nợ ông T với số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng). Đối chiếu lời trình

bày của bà V với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện: tại *"sổ phụ kiêm báo nợ, báo có"* của chủ tài khoản Nguyễn Thị Bích V mở tại Ngân hàng V3 có nội dung *"Toan chuyen"* với tổng phát sinh có là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng); tại *"sổ phụ kiêm báo nợ, báo có"* của chủ tài khoản Nguyễn Thị Bích V mở tại Ngân hàng TMCP K, vào ngày 23/6/2022 thể hiện số tiền ông T chuyển cho bà V là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) là trùng khớp với số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) mà bà V khai nhận. Mặt khác, tại Vi bằng số 153/2023/VB-TPLTT do Văn phòng T4 lập ngày 11/5/2023 mà bà V cung cấp thể hiện nội dung tin nhắn một người tên T cho bà V mượn số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) trong thời hạn 1 tháng là phù hợp với lời khai của bà V.

Bà N trình bày ngoài số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) ông T chuyển khoản; ông T, bà N còn giao cho bà V 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền mặt nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, bà N khẳng định trước khi mua đất có đi xem đất, bà N thấy có 1 vài vật kiến trúc là của hàng xóm bên cạnh thửa đất và cam kết khi nào xây dựng nhà sẽ tháo dỡ, trong khi đó ông S lại xác định thửa đất là của ông nên ông cho ông Nguyễn Văn T2 thuê đất và ông T2 nói với ông không có ai đến trao đổi về việc nhận chuyển nhượng đất như bà N khai. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên đất có ngôi nhà tạm và cây trồng do vợ chồng bà Bùi Thị Thanh L và ông Nguyễn Văn T2 xây dựng, trồng trọt là phù hợp với lời khai của ông S.

Lẽ ra, Tòa án cần lấy lời khai của ông T2 và người hàng xóm (mà bà N khai đã hỏi thăm khi xem đất) để xác định bà N có đi kiểm tra hiện trạng thực tế của thửa đất không (thể hiện sự ngay tình của bà N khi nhận chuyển nhượng vì thông thường không ai nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại không kiểm tra thửa đất ở đâu, ai đang sử dụng, có tranh chấp không), có đúng ông T2 thuê đất của ông S và đang trực tiếp quản lý, sử dụng không.

Như vậy, bà V khẳng định chỉ vay tiền ông T và cung cấp Vi bằng về việc có người tên T nhắn tin nội dung cho bà V vay 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) trong vòng 1 tháng, trong khi bà N, ông T cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 285 với giá 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) nhưng không có chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền chuyển nhận chuyển nhượng ngoài số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) mà ông T đã chuyển khoản (bà V cho rằng đây là tiền vay). Tòa án chưa xác minh, làm rõ người tên T nhắn tin cho bà V vay tiền có đúng là ông Nguyễn Văn T3 trong vụ án này không mới có căn cứ xác định số tiền ông T3 chuyển khoản cho bà V là cho vay hay thanh toán tiền chuyển nhượng, đồng thời xác minh sự ngay tình của bà N khi

nhận chuyển nhượng như đã phân tích trên, từ đó mới xác định được việc chuyển nhượng giữa bà V với bà N là có thật hay chỉ là giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền giữa ông T3 với bà V. Trong khi chưa làm rõ các vấn đề nêu trên, Tòa án đã xác định ông T3, bà N thanh toán đủ tiền và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với bà N, giữa bà N với ông Q là chưa đủ cơ sở.

[2.3]. Bà V và ông S đều thừa nhận mục đích ông S đồng ý cho bà V đứng tên GCNQSDĐ là để vay Ngân hàng, bà V cam kết không chuyển nhượng. Thực tế, bà V đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất 285 cho Ngân hàng V3 để vay tiền đúng thỏa thuận giữa bà V và ông S. Bà V khai do không có khả năng trả nợ nên đã vay tiền ông T3 trong vòng 1 tháng để trả nợ Ngân hàng nhưng ông T3 yêu cầu phải lập hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, trên cơ sở xác minh làm rõ các nội dung như đã phân tích tại mục [2.2] mới có căn cứ giải quyết triệt để, đúng pháp luật các giao dịch giữa các bên bởi lẽ:

- Trường hợp bà V chỉ vay tiền ông T3 và lập hợp đồng chuyển nhượng để làm tin thì bà V không vi phạm thỏa thuận với ông S nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do giả tạo, hợp đồng vay có hiệu lực từ đó giải quyết tất cả các hợp đồng (bao gồm Hợp đồng giữa bà N và ông Q vì hiện nay ông Q đã được chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ) trên cơ sở bảo đảm hài hòa quyền lợi của tất cả các bên. Vì khi ông T3 cho bà V vay tiền để trả Ngân hàng thì bà V đang đứng tên trên GCNQSDĐ, ông T3 không thể biết được thỏa thuận giữa ông S với bà V, ông S cũng có một phần lỗi khi để cho bà V đứng tên để vay tiền (trường hợp bà V không trả vay tiền ông T3 để trả nợ N1 hang thì tài sản của ông S cũng sẽ bị xử lý thu nợ) và theo cam kết thì sẽ sang tên lại cho ông S trước ngày 30/12/2020 nhưng ông S không thực hiện dẫn đến tháng 6/2022 bà V mới có thể lập Hợp đồng chuyển nhượng để vay tiền ông T3.

- Trường hợp có căn cứ chứng minh bà V chuyển nhượng cho bà N trong khi cam kết với ông S là chỉ đứng tên để vay Ngân hàng chứ không được chuyển nhượng thì cần xem xét hành vi của bà V có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản hay không? Nếu có thì tạm đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát điều tra có thẩm quyền để giải quyết theo quy định tại Điều 103, 214 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên, thấy rằng để giải quyết vụ án một cách thận trọng, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các bên đương sự, Hội đồng giám đốc thẩm thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345; Điều 348; Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 153/2023/QĐ-PT ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ và Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ về vụ án "*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và kiện đòi tài sản*" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích V với bị đơn là bà Phùng Thị Thanh N.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND TP Đ;
- TAND huyện H, TP Đ
(kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục THADS huyện H,
TP Đ (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Chí Công