TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 32/2022/DS-PT
Ngày: 24 – 02 - 2022
V/v: "*Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng CNQSDĐ và hợp đồng vay tài sản, yêu cầu trả lại giấy CNQSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Bà Bùi Kim Rết

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo.

Ông Vũ Thế Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2021/TLPT- DS ngày 27 tháng 7 năm 2021 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản, Yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số129/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2021/QĐ-PT ngày 22/09/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 575/TB-TA ngày 25/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 279/2021/QĐ-PT ngày 08/11/2021, Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 667/TB-TA ngày 01/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 341/2021/QĐ-PT ngày 20/12/2021; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 20/TB-TA ngày 12/01/2022; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 38/TB-TA ngày 21/01/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Trường Thế H, sinh năm 1968.

Trú tại: khu phố 2, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Bích H1, sinh năm 1971.

Trú tại: khu phố 2, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 27/01/2021).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1974

Trú tại: KP1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1988. Trú tại: đường 30/4, KP3, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (*văn bản ủy quyền ngày 20/01/2021*).

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

3.1 Bà Vũ Thị Bích H1, sinh năm 1971

Trú tại: KP2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.2 Ông Vũ Quang L, sinh năm 1974

3.3 Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976

Trú tại: khu phố 2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà L1: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992. Trú tại: 234/14, khu phố 2, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (*văn bản ủy quyền ngày 23/02/2021*).

3.4. Văn phòng công chứng H4

Địa chỉ: đường N, phường N1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị L3 - Trưởng văn phòng.

(Bà H1, ông T, ông V có mặt; Đại diện Văn phòng công chứng H4 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**** Theo đơn khởi kiện của ông Bùi Trường Thế H, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai có tại hồ sơ, đại diện cho nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích H1 trình bày:***

Ngày 16/4/2018, ông H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Quang L và bà Nguyễn Thị L1 (vợ chồng bà L1) toàn bộ thửa đất số 954, tờ bản đồ số 29, xã Th, huyện V1, tỉnh Đồng Nai (viết tắt là thửa đất số 954); giá chuyển nhượng thực tế là 5.200.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do không có tiền trả cho vợ chồng bà L1, nên ngày 27/4/2018, ông H vay của bà H2 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng). Việc vay tiền đôi bên có làm hợp đồng và có bà Nguyễn Thị L1 và bà làm chứng. Cả hai thỏa thuận thời hạn vay là 15 ngày (kể từ ngày 27/4/2018), lãi suất 1,5%/ngày. Để đảm bảo khoản vay, ông H thế chấp cho bà H2 thửa đất số 954, nếu đến ngày 15/3/2018 ông H không trả được cả gốc và lãi thì bà H2 được quyền chuyển nhượng thửa đất trên sang tên bà H2. Thực chất thì bà H2 bắt ông H phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà L1 và phải ký hợp đồng chuyển nhượng từ bà L1 sang cho bà H2.

Đến hạn thanh toán tiền, ông H liên hệ với bà H2 để trả tiền thì bà H2 tránh mặt, không nghe điện thoại, sau đó ông H mới biết bà H2 đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 954 cho bà H2.

Nay bà đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 954 ký ngày 27/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với bà Nguyễn Thị L1 và ông Vũ Quang L. Lý do hợp đồng này là giả tạo để thực hiện hợp đồng vay tài sản, do đó không làm phát sinh hậu quả pháp lý; đề nghị Tòa án không xem xét hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu hợp đồng nêu trên.

Đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản giữa ông H với bà H2, ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 số tiền 5.200.000.000 đồng. Đề nghị bà H2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 240158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/8/2017 cho ông H.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu phản tố của bị đơn, bà nhất trí và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm Bà H1 có ý kiến yêu cầu bà H2 phải có trách nhiệm trả cho ông H số tiền 600.000.000 đồng mà ông H đã đặt cọc cho bà L1.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H2 do ông Nguyễn Trung T đại diện trình bày:***

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Vì ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 954 của vợ chồng bà Nguyễn Thị L1 nhưng không có tiền trả

nên đề nghị bà H2 mua lại thửa đất này. Bà H2 đồng ý mua thửa đất số 954 của bà L1. Sau khi bà L1 với ông H ký hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 954 thì bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 954 sang cho bà H2, bà H2 đã thanh toán đủ cho bà L1 số tiền 5.200.000.000 đồng.

Đối với giấy vay tiền giữa bà H2 với ông H là do chỗ quen biết với nhau nên bà H2 ghi giấy để cho ông H có thể mua lại thửa đất nêu trên, còn thực chất giữa bà H2 và ông H không có việc vay mượn số tiền 5.200.000.000 đồng.

Nay bà xin được rút yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản của nguyên đơn.

Bị đơn ông H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L, bà L1 do ông Dương Đức V trình bày*:**

Ông không đồng ý với yêu cầu của ông H. Vì ông H thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 954 của bà L1, sau khi ký hợp đồng xong ông H không có tiền trả nên ông H dẫn bà H2 đến để mua thửa đất này. Bà H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 954 với giá 5.200.000.000 đồng bằng với giá chuyển nhượng cho ông H.

Do trước đó bà L1 đã ký hợp đồng cho ông H nên buộc phải hủy hợp đồng chuyển nhượng cho ông H thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H2. Sau khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông H và ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H2, bà H2 đã trả đủ cho bà L1 số tiền 5.200.000.000 đồng, bà L1 đã giao đất cho bà H2 từ đó đến nay.

Nay vợ chồng bà L1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông H. Còn việc ông H với bà H2 lập hợp đồng vay tài sản như thế nào thì bà L1 không biết, nên không có ý kiến về vấn đề này.

**** Đại diện Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của Văn phòng công chứng H4, bà Hoàng Thị L3 trình bày:***

Ngày 16/4/2018, Văn phòng công chứng H4 tiếp nhận yêu cầu công chứng về việc chuyển nhượng QSD đất giữa: bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L1 và ông Vũ Quang L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Trường Thế H về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 4438 quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2018, sau đó ngày 27/4/2018 các bên ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên. Sau đó bà Nguyễn Thị L1 và ông Vũ Quang L

ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Thu H2. Các hợp đồng nêu trên đã được ký kết đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định tại thời điểm ký kết và chứng nhận các bên giao kết hợp đồng tự nguyện và không bị ép buộc, có năng lực dân sự theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu có liên quan và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 03/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện V1 đã căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 217; 227; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; 124; 158; 161; 463; 500 Bộ luật dân sự năm 2015.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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với bà Nguyễn Thị L1 và ông Vũ Quang L. Tại hợp đồng công chứng số: 5155, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng H4 công chứng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Bùi Trường Thế H.

3. Tuyên vô hiệu hợp đồng vay tiền ngày 27/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Bùi Trường Thế H.

4. Bác yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận QSD đất của ông Bùi Trường Thế H.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Bùi Trường Thế H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 09/06/2021, nguyên đơn ông Bùi Trường Thế H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông, đồng thời đưa những người đang sinh sống trên đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

- *Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:*

+Về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Các đương sự

trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được pháp luật quy định.

+ Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa.

+ Về việc giải quyết kháng cáo:

Qua tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa, nhận thấy:

Việc ông H thỏa thuận vay của bà H2 số tiền 5.200.000.000 đồng để lấy tiền trả cho bà L1 ông L về việc chuyển nhượng thửa đất số 954 tờ bản đồ số 29 xã Th, huyện V1, tỉnh Đồng Nai thể hiện bằng hợp đồng vay tiền ngày 27/4/2018 như lời trình bày của ông H là đúng vì: theo hợp đồng vay tiền ngày 27/4/2018 hai bên thỏa thuận thời hạn vay 15 ngày kể từ ngày vay 27/4/2018, lãi suất 1,5%/ngày, để đảm bảo khoản vay ông H đã thế chấp cho bà H2 thửa đất số 954 tờ bản đồ số 29 xã Th, huyện V1, tỉnh Đồng Nai mà ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng của bà L1, ông L, nên trong hợp đồng hai bên cam kết nếu đến ngày 13/5/2018 ông H không trả được cả gốc và lãi thì bà H2 được quyền chuyển nhượng thửa đất trên sang tên bà H2. Như vậy đây là hợp đồng vay tài sản có điều kiện mà hai bên đã cam kết thỏa thuận. Ông H cho rằng đến ngày 13/5/2018 ông đã liên lạc với bà H2 nhiều lần để trả số tiền vay nhưng không liên lạc được với bà H2 (gọi điện thoại cho bà H2 nhưng bà H2 không nghe máy) nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh rằng ngày 13/5/2018 là ngày mà ông đem tiền đến trả cho bà H2 nhưng bà H2 cố tình lẩn tránh ông để ông không thực hiện được việc trả tiền dẫn đến việc bà H2 thực hiện cam kết là làm thủ tục sang tên thửa đất số 954 tờ bản đồ số 29 xã Th, huyện V1, tỉnh Đồng Nai vào ngày 25/5/2018. Quá trình giải quyết ông H yêu cầu bà H2 trả cho ông 600.000.000 đồng là số tiền mà vợ ông là Bà H1 đã đặt cọc cho bà L1 ông L thì ông sẽ rút đơn khởi kiện, đối với yêu cầu này theo giấy đặt cọc ngày 15/3/2018 về việc bà L1 có nhận tiền cọc của bà Võ Thị Bích Huyền đối với thửa đất số 954 tờ bản đồ số 29 và theo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa ông Vũ Quang L và bà Nguyễn Thị L1 với ông Bùi Trường Thế H, đồng thời khi bà L1 ông L nhận tiền của bà H2 các bên không thỏa thuận cấn trừ số tiền đặt cọc cho ông H thì bà H2 không có nghĩa vụ phải trả lại ông H Bà H1 số tiền 600.000.000 đồng như yêu cầu của ông H, mà ông H Bà H1 có quyền khởi kiện bà L1 ông L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc bằng một vụ kiện dân sự khác. Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Đối với nội dung kháng về việc cấp sơ thẩm không đưa những người sinh sống trên đất vào tham gia tố tụng, nhận thấy: Theo biên bản ghi nhận việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 15/10/2020 (bút lục số 247-249) thể hiện trên đất có 28 trụ bê tông cốt thép, ngoài ra không thể hiện có ai sinh sống trên đất, đồng thời ông H tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu chứ không phải các bên tranh chấp quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không xác định người sinh sống trên đất để đưa vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Do đó kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của TAND huyện V1.

Giành quyền khởi kiện cho ông H Bà H1 đối với bà L1 ông L bằng một vụ kiện khác về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Trường Thế H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H4 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của đương sự.

Vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu trả lại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó các đương sự có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn kháng cáo đề nghị bổ sung tư cách tố tụng đối với những người đang sinh sống trên đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp là đất trống (bút lục 257), do đó kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông H, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn đề nghị phía bị đơn (bà H2) và người liên quan (vợ chồng bà L1) trả lại cho ông H 600.000.000 đồng tiền cọc thì nguyên đơn sẽ rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo nhưng không được bị đơn và người liên quan chấp nhận. Do đó nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận

yêu cầu khởi kiện ông H đó là: Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với bà Nguyễn Thị L1 và ông Vũ Quang L đối với thửa đất số 954; tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản giữa ông H với bà H2, ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 số tiền 5.200.000.000 đồng. Đề nghị bà H2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 240158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/8/2017 cho ông H.

Bà H1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bà H2 phải trả lại cho ông H số tiền 600.000.000 đồng mà ông H đã đặt cọc cho bà H2.

[4.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/04/2018 giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Vũ Quang L với bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất số 954, nguyên đơn cho rằng hợp đồng này là giả tạo để thực hiện hợp đồng vay tài sản nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Ngày 16/4/2018, ông L và bà L1 ký chuyển nhượng thửa đất số 954 cho ông Bùi Trường Thế H, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng H4 chứng thực. Tuy nhiên ngày 27/4/2018, cũng tại Văn phòng công chứng H4, ông H đã ký hợp đồng với vợ chồng bà L1 về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi ông H ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà L1, thì vợ chồng bà L1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu H2, đồng thời hai bên cũng ký nhận đã giao tiền và giao tài sản như đã thỏa thuận trong hợp đồng (BL98-100). Tất cả các hợp đồng nói trên đều được Văn phòng công chứng H4 ký công chứng ngày 27/4/2018. Phía nguyên đơn thừa nhận việc ký hủy bỏ hợp đồng là "*..tự nguyện, không bị ai ép buộc*" (BL 160). Mặt khác các đương sự đều thừa nhận vợ chồng bà L1 không vay tiền hay nợ tiền của bà H2, vì vậy không thể cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà L1 với bà H2 là giả tạo để che dấu hợp đồng vay tài sản.

Như vậy ông H đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 954 ký ngày 16/4/2018 với vợ chồng bà L1 kể từ thời điểm ông ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng là ngày 27/4/2018 như đã nêu trên.

Ngày 24/5/2018, bà H2 nộp toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất 954; ngày 28/5/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện V1 đã chỉnh lý trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 240158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/8/2017 sang tên bà Nguyễn Thị Thu H2.

[4.2] Về hợp đồng vay tài sản ký kết ngày 27/4/2018 giữa ông H và bà H2:

Quá trình làm việc, phía nguyên đơn cho rằng vì muốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 954 nhưng không có đủ tiền, do vậy phải ký hợp đồng vay tiền của bà H2 mới có tiền trả cho vợ chồng bà L1; song bà H2 yêu cầu ông H phải ký hủy hợp

đồng thửa đất số 954 với vợ chồng bà L1 để vợ chồng ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2 nhằm đảm bảo cho khoản vay giữa bà H2 với ông H.

Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và trình bày của các đương sự tại phiên tòa nhận thấy:

Ngày 27/04/2018, giữa bà H2 và ông H ký "Hợp đồng vay tiền" (BL 09) với nội dung bà H2 cho ông H vay số tiền *5.200.000.000đ* (năm tỷ hai trăm triệu đồng); thời hạn vay là 15 ngày kể từ ngày 27/4/2018, lãi suất 1,5%/ngày. Đồng thời các bên có thỏa thuận như sau "*.. Nếu đến ngày 13/05/2018 mà bên B (ông H) không trả đủ tiền vốn lẫn lãi suất cho bên A (bà H2) thì bên A có quyền sang tên thửa đất tọa lạc tại xã Th, huyện V1 tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 240158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/8/2017 và Hợp đồng CNQSD đất đã được Văn phòng Công chứng H4, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 27/4/2018, số công chứng 5155, quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD, cụ thể như sau: Thửa đất số 954; tờ bản đồ số 29; diện tích 4028,0m^2.*"

"Hợp đồng vay tiền" trên các bên đều công nhận có ký, song cả ông H và bà H2 đều thừa nhận không hề có việc giao nhận số tiền *5.200.000.000đ.* Ông H cho rằng thực chất ông và bà H2 có thỏa thuận với nhau là: sau 15 ngày ông sẽ giao cho bà H2 số tiền trên cộng với tiền lãi để bà H2 làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất 954 cho ông, nhưng sau 15 ngày ông liên hệ với bà H2 để giao tiền và làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất thì không liên lạc được và sau đó bà H2 đã nộp hồ sơ để đăng ký thủ tục đối với thửa đất 954. Lời khai của ông H không được bà H2 chấp nhận. Bà H2 cho rằng do chỗ quen biết nên bà cũng muốn để cho ông H mua lại (chuyển nhượng lại) thửa đất trên, nhưng do quá 15 ngày mà ông H không đưa tiền cho bà như đã thỏa thuận nên bà đã đi đăng ký làm thủ tục đối với thửa đất.

Như vậy giữa bà H2 và ông H có ký hợp đồng vay tiền, nhưng thực chất cả đôi bên đều chưa thực hiện việc giao nhận tài sản, do đó hợp đồng này chưa phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của ông H và bà H2. Còn nội đung "*sau 15 ngày ông H sẽ giao cho bà H2 số tiền trên cộng với tiền lãi để bà H2 làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất 954 cho ông H*" đây chỉ là thỏa thuận của bà H2 và ông H chứ không phải "hợp đồng"; mặt khác ông H không chứng minh được ngày 13/05/2018 ông có giao cho bà H2 số tiền vốn và lãi như đã cam kết.

Như đã phân tích ở trên, ông H đã ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 954, bản thân ông cũng không nhận số tiền 5.200.00.000 của bà H2, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Trường Thế H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 954 giữa vợ chồng bà L1 với bà H2, và đồng thời không chấp nhận yêu cầu buộc bà H2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông H, do đó cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V1.

[4.3] Về số tiền cọc 600.000.000 đồng giữa ông H với vợ chồng bà L1: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu bà H2 trả số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự các nội dung kháng cáo này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với bà Nguyễn Thị L1 và ông Vũ Quang L của ông Bùi Trường Thế H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản của ông Bùi Trường Thế H được chấp nhận, nên bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H không được chấp nhận, nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm.

[5.2] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu chi phí tố tụng.

[6] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 244, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 122; 124; 158; 161; 463; 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Trường Thế H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm 03/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

Phần tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5155 ngày 27/4/2018 do Văn phòng công chứng H4 công chứng giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Vũ Quang L với bà Nguyễn Thị Thu H2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng vay tiền ký ngày 27/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Bùi Trường Thế H là hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Trường Thế H.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với ông Bùi Trường Thế H.

5. Về án phí, chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí*:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông Bùi Trường Thế H phải chịu 600.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 004678; 004677 ngày 03/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V1.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H2 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003146 ngày 30/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V1.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Bùi Trường Thế H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006307 ngày 09/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V1.

5.2. Về chi phí tố tụng*:* Ông H phải chịu chi phí tố tụng (đã nộp và quyết toán xong).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện V1;
- Chi cục THADS huyện V1;
- Đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Bùi Kim Rết