

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **328/2023/DS-PT**

Ngày: 27/7/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Trương Thị Liên

2/- Ông Võ Bảo Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2023/TLPT-DS ngày 30/5/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 272/2022/DSST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 314/2023/QĐ-PT ngày 07/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Hồ Anh K. sinh năm: 1988. Địa chỉ: A đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Thanh N. sinh năm: 1990. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023).

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị Minh H. sinh năm: 1988. Địa chỉ: KT2, H C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Huỳnh Văn V. sinh năm 1992. Địa chỉ: A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2022).

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

- Ông Ngô Hồng A. sinh năm: 1963. Cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Ông Ngô Tuấn K1. sinh năm: 1987. Địa chỉ: A T, Khóm C, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Nguyễn Ngọc V1. sinh năm: 1986. Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Văn phòng C. Địa chỉ: A T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Hồ Anh K và người liên quan ông Ngô Hồng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Ngô Hồ A1 Khôi thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/9/2021 nguyên đơn có vay số tiền 1,2 tỷ của bà Đinh Thị Minh H; trong giấy nhận tiền có ghi rõ ngày 27/9/2021, bà H yêu cầu ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để đảm bảo số tiền vay theo 02 Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CH05305 ngày 29/3/2012, chỉnh lý ngày 28/9/2018 và ngày 02/3/2020, diện tích 100m² đất ở, thửa 1826, tờ bản đồ số 03; Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03529 ngày 07/02/2012, chỉnh lý ngày 27/7/2018 và ngày 18/02/2020, diện tích 233.9m² (200m² đất ở, 33.9m² đất CLN), thửa 1651, tờ bản đồ số 03; đất tọa lạc khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Việc vay nợ như sau, ngày 27/9/2021 bà H giao 400 triệu tại VPCC N, số tiền còn lại 800 triệu trong vòng 15-20 ngày sẽ giao, lãi 3% + phí 5% trừ theo tỷ lệ chuyển tiền hoặc tiền mặt.

Bà H đồng ý cho ông khi nào có tiền sẽ trả số nợ 1,2 tỷ, không lấy đất của ông. Hợp đồng ký là để đảm bảo tiền vay, khi nào trả tiền thì bà H trả giấy đất. Hiện tại ông đang quản lý sử dụng đất.

Việc giao nhận tiền thông qua cha ông là Ngô Hồng A nhận tiền thay 400 triệu tại VPCC Nguyễn Thanh Đ và ông Ngô Tuấn K1 giao tiền thay bà H. Tiền sẽ được chuyển vào tài khoản số 18902050082 tại A2, chủ tài khoản là Ngô Hồng A. Sau 03 tháng không nộp lãi theo đúng thỏa thuận, thì có quyền sang tên theo hồ sơ chuyển nhượng.

Thực tế ông K1 thay mặt bà H chuyển tiền, mỗi lần chuyển tiền thì ông K1, bà H tự căn trừ tiền lãi vào số tiền giao cho ông. Có nghĩa là số tiền lãi ông vẫn đóng đầy đủ và thời hạn thỏa thuận sang tên theo hồ sơ chuyển nhượng vẫn còn thời hạn thỏa thuận.

Tuy nhiên, bà H đã làm trái với thỏa thuận. Trong lúc ông K1 thay mặt bà H giao tiền cho cha ông nhận 400 triệu được ghi nhận tại Giấy biên nhận ngày 20/10/2021, thì cùng ngày bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc V1 ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1651, diện tích 233.9m² (200m² đất ở, 33.9m² đất CLN) cho ông Phạm Văn H1 đứng tên.

Ông vay tiền của bà H1 nên đồng ý trả tiền và chịu lãi theo quy định pháp luật. Ông không bán đất, nên bà H1 không có quyền lấy tài sản của ông để cân trừ nợ, bởi vì Hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay 1,2 tỷ. Do đó, ông yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà H1 nói trên; ông sẽ trả tiền đã vay 1,2 tỷ và lãi suất theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn bà Đinh Thị Minh H thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn có mua của nguyên đơn thửa đất 1826, 1651 với số tiền 1,2 tỷ đã giao đủ số tiền. Xác định không có việc thỏa thuận như nguyên đơn khai, yêu cầu nguyên đơn cung cấp biên bản thỏa thuận đó. Nếu có thì bị đơn đồng ý thực hiện đúng như cam kết, nếu không có thì bị đơn không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp ông K muốn nhận chuyển nhượng lại thửa đất thì đưa ra giá hợp lý bà sẽ đồng ý. Bị đơn cho giá là 1,7 tỷ.

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

+ Ông Ngô Hồng A trình bày: Ngày 27/9/2021 con ông Ngô Hồ Anh K và bà Đinh Thị Minh H thông nhất cầm chuyển nhượng đất với lãi suất 3% và dịch vụ 5% (8%) trên số tiền cầm là 1,2 tỷ, nên đến công chứng thực hiện theo thỏa thuận cầm chuyển nhượng 02 thửa đất 1826 (100m² đất ODT) và thửa 1651 (200m² đất ODT + 33.9m² đất CLN). Ông thay mặt con ông thực hiện các giao dịch nhận tiền với bà H, tại Văn phòng công chứng ông chỉ nhận từ bà H 150 triệu tiền mặt và chuyển khoản 250 triệu; tổng cộng 400 triệu, trên thỏa thuận cầm chuyển nhượng là 1,2 tỷ. Sau đó, trừ 8% chi phí thì chỉ thực nhận 368 triệu vào ngày 27/9/2021.

Tại phiên hòa giải ngày 25/02/2022, bà H yêu cầu con ông trả số tiền 1,7 tỷ thì mới chuyển trả 02 thửa đất là không đúng, vì: bà H chỉ giao 400 triệu và trừ 8% phí, thực nhận chỉ có 368 triệu (theo bút tích của bà H trong Giấy nhận tiền ngày 27/9/2021); Yêu cầu bà H chứng minh số tiền ông nhận thêm 800 triệu, có biên nhận hay không; Sau này ông được biết thêm, ngày 18/10/2021 bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc V1 bán đất cho ông Phạm Văn H1. Như vậy, trong vòng 20 ngày tính từ ngày 28/9/2021 ông mới nhận được 368 triệu, thì bà H1 bán đất cho người khác là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận cầm chuyển nhượng (theo thỏa thuận sau 03 tháng không nộp lãi theo đúng thỏa thuận thì mới có quyền sang tên theo hồ sơ chuyển nhượng).

Vì những chứng cứ trên, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn trả bà H1 400 triệu. Bà H1 yêu cầu trả số tiền 1,7 tỷ thì phải đưa ra chứng cứ chứng minh. Còn các chứng từ của người khác (nếu có) không phải của bà H1 thì không liên quan đến vụ kiện này. Vì đây là vụ kiện cầm chuyển nhượng, không liên quan đến vụ kiện cầm để lấy lãi, nghĩa là cầm không có thể chấp là một vụ kiện khác.

+ Ông Ngô Tuấn K1 trình bày: ông có thay mặt bị đơn đưa cho ông Hồng A 400 triệu, trong lúc giao tiền có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Ngọc B (có kèm theo hình ảnh). Ngoài ra, ông còn thay mặt bà H1 chuyển khoản nhiều lần cho ông A số tiền 378 triệu vào 02 số tài khoản: tại Ngân hàng N1 là 1890205008290 và số tài khoản tại Ngân hàng L là 028346700004.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 272/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hồ Anh K và bà Đinh Thị Minh H thực hiện tại Văn phòng C, số công chứng 7782, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 vô hiệu;

Ông Ngô Hồ Anh K và ông Ngô Hồng A phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Minh H và ông Ngô Tuấn K1 số tiền 1.365.360.000đ (gốc và lãi).

Kiến nghị UBND, Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ chỉnh lý lại cho ông Ngô Hồ A1 Khôi đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05305 ngày 29/3/2012, chỉnh lý ngày 28/9/2018 và ngày 02/3/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03529 ngày 07/02/2012, chỉnh lý ngày 27/7/2018 và ngày 18/02/2020.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/01/2023 nguyên đơn ông Ngô Hồ Anh K kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét điều chỉnh lại khoản tiền lãi mà ông phải trả khoản vay cho bị đơn là 400 triệu; ông không có vay số tiền 800 triệu, số này do ông Hồng A nhận nên ông không có trách nhiệm liên đới; phải tuyên cho ông được quyền liên hệ đăng ký cấp lại giấy chứng nhận nhằm tránh trường hợp bị đơn không nộp lại giấy chứng nhận; tính lại án phí sơ thẩm.

Cùng ngày 09/01/2023 ông Ngô Hồng A kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét khoản vay 800 triệu là của cá nhân ông, không liên quan đến nguyên đơn nên buộc trách nhiệm liên đới trả nợ là không đúng; yêu cầu tính lại tiền lãi và án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đồng thời các đương sự cũng yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đưa ông Phạm Văn H1 là người nhận chuyển nhượng đất sau cùng vào giải quyết chung, vì hiện nay ông H1 đang khởi kiện bà H1 cũng liên quan đến phần đất này.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thực hiện là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản và

phần đất này sau đó bị đơn đã chuyển nhượng cho người thứ ba nhưng cấp sơ thẩm không đưa người thứ ba vào tham gia tố tụng. Hiện nay người thứ ba đang khởi kiện thành một vụ án riêng tại Tòa án quận B. Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị hủy bản án sơ thẩm trả về cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án quận B chuyển hồ sơ vụ án đang giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa người thứ ba với bị đơn đến Tòa án quận N nhập vào giải quyết chung trong vụ án này mới toàn diện và đúng quy định pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì thực chất là vay tiền nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc vay tiền của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng hợp pháp nên không đồng ý vô hiệu, nếu nguyên đơn chứng minh được thì bị đơn đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và người liên quan ông Hồng A có kháng cáo. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Phía bị đơn đã thừa nhận giao dịch thực sự giữa các bên là vay tài sản, chấp nhận vô hiệu giao dịch chuyển nhượng đất, buộc trả lại tiền vay 1,2 tỷ cộng với lãi suất. Như vậy án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[3] Về số tiền vay: theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện phía bị đơn đã giao số tiền 1,2 tỷ cho phía nguyên đơn gồm: Đợt 1: giao cho ông Hồng A 400 triệu (tiền mặt 150 triệu tại VPCC theo Biên nhận tiền ngày 27/9/2021 và chuyển khoản 250 triệu, theo bản Sao kê chi tiết giao dịch ngày 27/9/2021). Ông Hồng A cũng thừa nhận có nhận số tiền này (trừ 32 triệu tiền lãi, thực nhận 368 triệu); Đợt 2: ông K1 chuyển khoản cho ông Hồng A 400 triệu (sau khi trừ lãi 22 triệu), ông Hồng A đã nhận 378 triệu, theo Sổ hạch toán chi tiết của tài khoản từ ngày 01/9/2021 đến 31/12/2021 (BL188->195); Đợt 3: ông K1 giao cho ông Hồng A 400 triệu tại nhà ông Huỳnh Văn B1 (bạn ông Hồng A) ngày 24/12/2021 (có bà Nguyễn Thị Ngọc B chứng kiến). Bên cạnh đó, tại Đơn khởi kiện ngày 20/12/2021 (BL100->103) và Bản tự khai ngày 30/12/2021 (BL140->142) nguyên đơn xác định và thừa nhận nguyên đơn vay của bị đơn số tiền 1,2 tỷ, làm hợp đồng chuyển nhượng đất là để bảo đảm cho khoản vay. Bị đơn giao ngay 400 triệu vào ngày

công chứng hợp đồng 27/9/2021 và do cha của nguyên đơn là ông Hồng A nhận thay; phía bị đơn do ông K1 thay bà H1 giao tiền. Số còn lại 800 triệu sẽ giao bằng cách chuyển khoản trong vòng 15 -20 ngày. Do phía bị đơn vi phạm hợp đồng chưa hết hạn 03 tháng theo thỏa thuận đã chuyển nhượng đất của nguyên đơn nên nguyên đơn kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng, chấp nhận trả lại số tiền vay 1,2 tỷ và lãi suất theo quy định. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự lời thừa nhận này của đương sự là chứng cứ không cần phải chứng minh. Do đó, cấp sơ thẩm kết luận phía nguyên đơn đã nhận đủ số tiền vay 1,2 tỷ từ bị đơn là có căn cứ.

[4] Đối với ông Ngô Hồng A cho rằng ông chỉ nhận thay con ông khoản vay 400 triệu (thực nhận sau khi trừ lãi chỉ còn 368 triệu); còn khoản vay 800 triệu là của riêng ông, không liên quan đến việc cầm chuyển nhượng của con ông. Song, ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền này là ông vay riêng cho cá nhân ông. Trong khi ông K1 khẳng định ông K1 chỉ là người thay bà H1 để giao các khoản tiền mà ông K đã vay của bà H1, chứ toàn bộ số tiền này cũng không phải là của ông K1 cho phía bị đơn vay. Do ông Hồng A tự thừa nhận trong tổng số tiền vay 1,2 tỷ có phần của ông vay riêng 800 triệu, vì vậy cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn và ông Hồng A cùng liên đới trả tổng số tiền vay 1,2 tỷ là phù hợp.

[5] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã phạm phải sai lầm, đó là: cho rằng do ông Phạm Văn H1 đã chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn, nên không cần đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Theo các tài liệu đã thu thập được trong giai đoạn phúc thẩm chứng minh ngày 21/11/2022 ông H1 đã khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tranh chấp việc bị đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc V1 chuyển nhượng thửa đất 1651 cho ông, sau đó ông chuyển nhượng ngược lại cho bị đơn nhưng bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 1,3 tỷ cho ông, ông là người hiện đang quản lý sử dụng đất này. Do Tòa án quận N giải quyết không đưa ông vào tham gia tố tụng, nên ông phải khởi kiện độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy đất cấp cho bị đơn, chuyển trả lại cho ông đứng tên giấy đất.

Đây là lỗi điều tra, thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ của cấp sơ thẩm, bỏ sót người tham gia tố tụng; chưa làm rõ tính có hiệu lực của hợp đồng giữa ông H1 với bị đơn, có sự kiện ngay tình của người thứ ba hay không, việc thực hiện nghĩa vụ của mỗi bên theo hợp đồng, ai vi phạm, mức độ vi phạm để xử lý hậu quả đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các bên trong các mối quan hệ, giao dịch. Tất cả những vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án toàn diện, triệt để và khách quan cần phải hủy bản án sơ thẩm giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại và khi đó Tòa án quận B chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án giữa ông Phạm Văn H1 khởi kiện bà Đoàn Thị Minh H2 đến Tòa án quận N để nhập vào giải quyết cùng lúc như Kiểm sát viên phúc thẩm đề

ngợi mới đúng quy định pháp luật. Vì vậy nội dung kháng cáo của đương sự sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự chưa phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí đo đạc, định giá tài sản. Bị đơn và người liên quan được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 272/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có các đương sự nêu trên.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2/- Về án phí và chi phí tố tụng khác: các đương sự chưa phải chịu.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000đ cho ông Ngô Hồ A1 K và ông Ngô Hồng A theo Biên lai số 0000553 và Biên lai số 0000554 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Ninh Kiều.
- Chi cục THADS.Ninh Kiều.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc