

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 181/2019/DSPT

Ngày: 25-10-2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**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: Bà Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Nguyễn Quyến

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 & ngày 25 tháng 10 năm 2019 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc C, sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 211 đường M, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ

Ủy quyền cho ông Võ Văn S, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu vực 11, phường C, quận L, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Bị đơn:

1/Ông Dương Văn B, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 355/9, khu vực T, phường T, quận L, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà Lê Thị M, (chết ngày 25/11/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị M:

1. Dương Hồng H1
2. Dương Hồng H2
3. Dương Hồng P
4. Dương Hồng H3
5. Dương Văn G

Cùng địa chỉ: Số 355/9, khu vực T, phường T, quận L, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Hồng H1, bà Dương Hồng H2, bà Dương Hồng P, bà Dương Hồng H3, ông Dương Văn G: Ông Dương Văn B

Địa chỉ: Số 355/9, khu vực T, phường T, quận L, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 04/6/2018)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Khưu Thị Kiều X, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 211, đường 30/4, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ

2/ Ông Trương Trường T, sinh năm 1970

và bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Số 12B đường P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Cùng ủy quyền cho bà Đinh Ngọc L, sinh năm 1951

(văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019 được lập tại Văn phòng công chứng C).

3/ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ

Địa chỉ: 1A, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Văn T – Chuyên viên (văn bản ủy quyền ngày 24/01/2018). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 09/9/2019.

4/ Ủy ban nhân dân quận L – *Đại diện hợp pháp: Trần Văn Tín – Phó Chủ tịch là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/01/2018).*

5/ Ngân hàng TMCP K.

Trụ sở: số 191, đường B, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Công C

Địa chỉ: Lầu 2, Số 45A – 47, đường 30/4, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2018)

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc C; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K và ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Ngọc C đều trình bày: Trong tuần tháng 01/2011, vợ chồng ông Trương Trường T, Nguyễn Kim N có kê bán cho ông Lê Ngọc C hai khu đất

thổ cư và đất vườn, cụ thể: Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 02, diện tích 980m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00635 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 27/12/2010 do ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N đứng tên; thửa đất số 559, tờ bản đồ số 02, diện tích 1250m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00636 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 27/12/2010 do ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận L, thành phố Cần Thơ. Giá bán hai phần đất trên là 510.000.000đồng. Ông Trương Trường T hướng dẫn ông Lê Ngọc C đến xem nhà và đất. Khi đến xem có vợ chồng ông Dương Văn B, Lê Thị M đang ở. Ông Trương Trường T và vợ chồng ông Dương Văn B nói, nếu ông Lê Ngọc C đồng ý mua thì ông Trương Trường T và vợ chồng ông Dương Văn B có trách nhiệm giao nhà và đất cho ông Lê Ngọc C sau khi lập thủ tục cấp giấy sang tên ông Lê Ngọc C. Ông Lê Ngọc C đồng ý mua. Ngày 08/02/2011, ông Lê Ngọc C và vợ chồng ông Trương Trường T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1. Ông Lê Ngọc C đã chuyển đủ số tiền 510.000.000đồng cho ông Trương Trường T bà Nguyễn Kim N và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất gồm: Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 02, diện tích 980m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00700 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 15/02/2011 do ông Lê Ngọc C đứng tên; thửa đất số 559, tờ bản đồ số 02, diện tích 1250m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00699 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 15/02/2011 do ông Lê Ngọc C đứng tên.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lê Ngọc C có đề nghị ông Trương Trường T và ông Dương Văn B, bà Lê Thị M bàn giao nhà và đất cho ông Lê Ngọc C, lúc này ông Dương Văn B, bà Lê Thị M xin gia hạn thêm hai tháng. Đến tháng 4 năm 2011, ông Dương Văn B bà Lê Thị M tiếp tục gia hạn thêm hai tháng. Đến tháng 06 năm 2011, ông Dương Văn B, bà Lê Thị M yêu cầu ông Lê Ngọc C bán lại phần đất, ông Lê Ngọc C không đồng ý. Do gia đình ông Dương Văn B, bà Lê Thị M không thực hiện việc giao nhà và đất, nên ông khởi kiện yêu cầu ông Dương Văn B, bà Lê Thị M có trách nhiệm giao tài sản nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án - Bị đơn ông Dương Văn B đều trình bày: Nguyên ngày 16/8/2010, vợ chồng ông có vay của vợ chồng ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N số tiền 200.000.000đồng. Điều kiện là bảo đảm bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất với giá 236.000.000đồng gồm: Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 02, diện tích 980m², theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H01748 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 13/02/2009 do ông Dương Văn B đứng tên; thửa đất số 559, tờ bản đồ số 02, diện tích 1250m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01749 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 13/02/2009 do ông Dương Văn B đứng tên.

Trong thời gian vay tiền vợ chồng ông có đóng được 3 tháng tiền lãi 6%/tháng cho bà Nguyễn Kim N là 36.000.000đồng. Ngày 02/3/2011 ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N đề nghị ký chuyển nợ cho ông Lê Ngọc C với số tiền 260.000.000đồng với lãi suất 6%/tháng là 15.600.000đồng. Do gia đình khó khăn nên không có khả năng đóng lãi. Khi đó ông Lê Ngọc C đề nghị gia đình ông chuộc lại hai quyền sử dụng đất trên với số tiền 350.000.000đồng nhưng gia đình ông không đồng ý. Khoảng 06 tháng sau ông Lê Ngọc C tiếp tục đề nghị gia đình ông chuộc lại với số tiền 550.000.000đồng. Nay gia đình ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông có đơn phản tố yêu cầu:

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00700, thuộc thửa 585, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân quận cấp ngày 15/02/2011 do ông Lê Ngọc C đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00699, thuộc thửa 559, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 15/02/2011 do ông Lê Ngọc C đứng tên.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/8/2010 (số công chứng 89, quyền số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Lê Thị M, Dương Văn B và Nguyễn Kim N, Trương Trường T.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/02/2011 giữa ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N với ông Lê Ngọc C.

+Hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Cần Thơ với ông Lê Ngọc C.

Ông đồng ý trả cho ông Trương Trường T và bà Nguyễn Thị Kim Nguyễn Kim N số tiền vay 260.000.000đồng và lãi suất theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương Trường T trình bày: Nguyên tháng 01/2011, ông có kêu bán cho ông Lê Ngọc C hai khu đất thổ cư và đất vườn với giá bán hai phần đất trên là 510.000.000đồng, cụ thể: Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 02, diện tích 980m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00635 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 27/12/2010 do ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N đứng tên; thửa đất số 559, tờ bản đồ số 02, diện tích 1250m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00636 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 27/12/2010 do ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N đứng tên. Đất tọa

lạc tại khu vực T, phường T, quận L, thành phố Cần Thơ. Ông có hướng dẫn ông Lê Ngọc C đến xem nhà và đất. Khi đến xem có vợ chồng ông Dương Văn B, bà Lê Thị M đang ở. Vợ chồng ông Dương Văn B không có ý kiến, cũng không có ý muốn mua lại và cam kết giao nhà đất cho ông, ông Lê Ngọc C sau khi lập thủ tục cấp giấy sang tên ông Lê Ngọc C.

Ngày 08/02/2011, ông Lê Ngọc C và vợ chồng ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 và vợ chồng ông đã nhận đủ tiền. Sau đó, ông Lê Ngọc C báo đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất gồm: Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 02, diện tích 980m² và thửa đất số 559, tờ bản đồ số 02, diện tích 1250m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00700 và số CH00699 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 15/02/2011 do ông Lê Ngọc C đứng tên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lê Ngọc C có đề nghị vợ chồng ông và ông Dương Văn B, bà Lê Thị M bàn giao nhà và đất cho ông Lê Ngọc C, lúc này ông Dương Văn B bà Lê Thị M xin gia hạn thêm hai tháng. Đến tháng 4 năm 2011, ông Dương Văn B bà Lê Thị M tiếp tục gia hạn thêm hai tháng. Đến tháng 06 năm 2011, ông Dương Văn B bà Lê Thị M vẫn không giao nhà và đất.

Do gia đình ông Dương Văn B, bà Lê Thị M không thực hiện việc giao nhà và đất, nên ông Lê Ngọc C khởi kiện, nên trách nhiệm giao tài sản nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là thuộc về ông Dương Văn B và bà Lê Thị M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Ngân hàng TMCP K trình bày: Ngày 10/02/2012, ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X ký hợp đồng tín dụng số 20014/HĐTD/TH-TN/TCB-CRG với Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 26/3/2019, ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc là 476.000.000đồng và lãi phát sinh là 967.525.125đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Lê Ngọc C, bà Khưu Thị Kiều X có thể chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01027/HĐTC/TCB-PGD CRG ngày 21/02/2011, gồm: Thửa 585, tờ bản đồ 02, diện tích 980m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00700 cấp ngày 15/02/2011. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận L, thành phố Cần Thơ; thửa 559, tờ bản đồ 02, diện tích 1250m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00699 cấp ngày 15/02/2011. Đất tọa lạc tại khu vực T (nay là khu vực Q), phường T, quận L, thành phố Cần Thơ.

Ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X đã vi phạm hợp đồng do thanh toán không đúng hạn. Để bảo vệ quyền và lợi ích của Techcombank yêu cầu ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X như sau: Buộc ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X

thanh toán tổng số tiền 1.443.525.125 đồng (tạm tính đến ngày 26/3/2019) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông Lê Ngọc C và bà Khuru Thị Kiều X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng - Ủy ban nhân dân quận L trình bày: Căn cứ hồ sơ trích lục thể hiện ngày 16/8/2010, bà Lê Thị M cùng chồng là ông Dương Văn B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim N và ông Trương Trường T. Ngày 27/12/2010, UBND quận L cấp giấy CN QSD đất cho bà Nguyễn Kim N và ông Trương Trường T. Căn cứ hồ sơ trích lục thể hiện ngày 08/01/2011, bà Nguyễn Kim N cùng chồng là ông Trương Trường T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc C. Ngày 12/02/2011, UBND quận L cấp giấy CN QSD đất cho ông Lê Ngọc C đứng tên. UBND quận L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc C, dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2011 là theo đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do pháp luật quy định. Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc C là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng – Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn B, bà Lê Thị M và ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N số công chứng 89, quyền số 02/2010/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/8/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N và ông Lê Ngọc C số công chứng 172, quyền số 01/2011/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/02/2011. Việc công chứng hai hợp đồng nêu trên đã được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình) thực hiện là đúng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 06/2019/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận L đã tuyên như sau:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc C về việc buộc bị đơn ông Dương Văn B và bà Lê Thị M phải giao trả nhà, phần đất có diện tích 980m² tại thửa 585, tờ bản đồ số 02 và phần đất có diện tích 1.250m² tại thửa 559, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn B và bà Lê Thị M:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2010 (số công chứng 89, quyển số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Lê Thị M, ông Dương Văn B với bà Nguyễn Kim N, ông Trương Trường T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2011(số công chứng 172, quyển số 01/2011/TP/CC – SCC/HĐGD) giữa ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N với ông Lê Ngọc C.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00699 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00700 của Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 15/02/2011 cho ông Lê Ngọc C.

- Tách giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc C với ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

- Ông Dương Văn B và bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N số tiền gốc 260.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 02/3/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 188.760.000đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 448.760.000đồng.

Khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền nêu trên, thì có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên theo trích đo địa chính số 72 và số 73 lập ngày 17/01/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận L (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L, kèm theo bản trích đo).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định cho đến khi thi hành xong.

3/Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K:

- Buộc ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X trả cho Ngân hàng số tiền số tiền vay tính đến thời điểm ngày 26/3/2019, tổng số tiền là 1.045.774.179đồng, trong đó nợ gốc 476.000.000đồng và nợ lãi 569.774.179đồng. Phía ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X còn phải tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng đã ký kết trên số tiền chưa thi hành đến khi thi hành xong.

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 01027/HĐTC/TCB-PGDCRG ngày 21/02/2011 giữa Ngân hàng TMCP K với ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 08 tháng 4 năm 2019 nguyên đơn ông Lê Ngọc C và ngày 15 tháng 5 năm 2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N; ngày 11 tháng 4 năm 2019 Ngân hàng K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bảo vệ quyền lợi cho ông Lê Ngọc C vì cấp sơ thẩm chưa xem xét quyền lợi của ông Lê Ngọc C, vì ông Dương Văn B là nguyên nhân dẫn đến các quan hệ tranh chấp nên ông Dương Văn B phải là người chịu trách nhiệm với các hậu quả kéo theo. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của bà Đinh Ngọc L, đại diện cho bà Nguyễn Kim N và ông Trương Trường T: Vụ án có sai sót về tố tụng và nội dung, cụ thể như sau:

Về thủ tục tố tụng: Khi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N giao đất nhưng cấp sơ thẩm xác định hai người này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định tư cách đương sự không đúng. Phía ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N không được triệu tập tham gia hòa giải, không được đối chất khi lời khai của hai bên có nhiều mâu thuẫn, kể cả phiên tòa họ cũng không được triệu tập mà vẫn đưa ra xét xử là thiếu về mặt thủ tục.

Về nội dung: Hồ sơ có giấy chuyển nợ từ bà Nguyễn Kim N, ông Trương Trường T sang cho ông Dương Văn B, bà Lê Thị M và được phía bà Lê Thị M xác nhận. Phía ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N là mua đứt, bán đoạn, nếu ông Dương Văn B nói hoàn toàn không biết là thiếu trung thực. Trong lời khai của ông Dương Văn B còn thể hiện việc ông Lê Ngọc C đề nghị ông chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng. Người vay tiền là ông Dương Văn B với thời gian hơn 9 năm, rõ ràng việc giao dịch bằng hợp đồng đã được thực hiện tại Phòng công chứng số 1, nếu nay yêu cầu hủy bỏ các giao dịch sẽ làm thiệt hại quyền lợi của bà Nguyễn Kim N, ông Trương Trường T và ông Lê Ngọc C.

Với những phân tích nêu trên đề nghị: hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện ngân hàng: Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Ngọc C, Ủy ban nhân dân quận L xác định là đúng trình tự, thủ tục. Phòng Tài nguyên môi trường cũng đã thực hiện việc kiểm tra khi cấp giấy chứng nhận, phía ông Dương Văn B biết và cũng không phản đối. Ngân hàng đã thực hiện ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là phù hợp nên yêu cầu bảo vệ quyền lợi cho ngân

hàng là bên thứ ba ngay tình, từ đó đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp và được xử lý thế chấp khi thu hồi nợ: đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng đã nêu trên.

Phía bị đơn Ông Dương Văn B xác định: Khi ông Lê Ngọc C vay tiền ông không biết nhưng khi ngân hàng thông báo ông mới biết ông Lê Ngọc C vay hơn 500 triệu đồng; khi đó ông không có ý kiến và cũng không có tiền để thỏa thuận. Sau này, khi có vụ kiện, ông đã đề nghị yêu cầu phản tố. Nay, yêu cầu giữ Y bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu có thể thấy rằng: có cơ sở để xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, cụ thể là giao dịch vay tài sản. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng sẽ vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch này vi phạm Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Văn B là có căn cứ.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, cụ thể như sau:

Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện và quá trình hòa giải, ông Lê Ngọc C yêu cầu gia đình ông Dương Văn B và ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N giao tài sản. Như vậy, ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N cũng là người bị kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 08/02/2011, vợ chồng ông Trương Trường T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Lê Ngọc C và ngày 15/02/2011, ông Lê Ngọc C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 21/02/2011, ông Lê Ngọc C thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng để vay số tiền

510.000.000 đồng.

Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Dương Văn B và vợ chồng ông Trương Trường T vô hiệu nên giao dịch giữa vợ chồng ông Trương Trường T với ông Lê Ngọc C mới vô hiệu. Do đó, phải xác định rằng giải quyết giao dịch giữa ông Lê Ngọc C và vợ chồng ông Trương Trường T là giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trước đó. Cấp sơ thẩm tách giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc C với vợ chồng ông Trương Trường T thành vụ kiện khác khi có yêu cầu là chưa đầy đủ, chưa giải quyết triệt để vụ án và chưa đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Văn B thừa nhận biết ông Lê Ngọc C sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời biết ông Lê Ngọc C thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng để vay tiền nhưng không phản đối, không ngăn chặn. Điều này đồng nghĩa với việc ông Dương Văn B cũng đồng ý cho ông Lê Ngọc C thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng. Khi nhận thế chấp, Ngân hàng không có nghĩa vụ phải biết việc ông Lê Ngọc C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp hay không, cũng như không buộc phải biết các giao dịch trước đó là giả tạo hay không? Do đó, không thể hủy hợp đồng thế chấp khi hợp đồng này đã được công chứng, đăng ký theo đúng quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Ngọc C số tiền 510.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số 06/2019/DSST ngày 27/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ô Môn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

Xét về tố tụng:

[1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng đất, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng K có yêu cầu độc lập yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu phát mãi tài sản nếu nguyên đơn không thanh toán cho Ngân hàng. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử*

dụng đất” là đúng theo quy định tại Điều 26, 30, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện và quá trình hòa giải, ông Lê Ngọc C yêu cầu gia đình ông Dương Văn B và ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N giao tài sản. Như vậy, ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N cũng là bị đơn nhưng cấp sơ thẩm lại xác định ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Sau khi xét xử sơ thẩm

[3] Nguyên đơn Lê Ngọc C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn

[4] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, tuyên hợp đồng thế chấp số 01027 ngày 21/02/2011 giữa Ngân hàng với ông Lê Ngọc C và bà Khưu Thị Kiều X có hiệu lực pháp luật.

[5] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Ngày 16/8/2010, vợ chồng bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trương Trường T gồm: Thửa đất 559, diện tích 1.250m² và thửa 585, diện tích 980m², giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 236.000.000đồng. Bị đơn cho rằng, vợ chồng ông vay của vợ chồng ông Trương Trường T số tiền 200.000.000đồng, lãi suất 6%/tháng, bảo đảm bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nói trên.

[7] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/02/2011, vợ chồng ông Trương Trường T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Lê Ngọc C và ngày 15/02/2011, ông Lê Ngọc C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 21/02/2011, ông Lê Ngọc C thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng để vay số tiền 510.000.000 đồng. Tại biên bản kiểm tra và định giá tài sản ngày 10/02/2011 của Ngân hàng thửa đất 585, 559 có giá trị là 757.750.000 đồng cao hơn gấp 02 lần giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy, theo biên nhận ngày 16/8/2010 do ông Trương Trường T, bà Nguyễn Kim N ký tên có nội dung “*tôi tên Nguyễn Kim N có nhận*

của anh Dương Văn B số tiền 12.000.000 đồng, tiền đóng lần 1”, biên nhận ngày 20/12/2010 do bà Nguyễn Kim N ký tên có nội dung “tôi tên Nguyễn Kim N có nhận số tiền 12.000.000 đồng”, giấy san nợ do bà Lê Thị M, bà Nguyễn Kim N ký tên có nội dung “Tổng cộng chị Lê Thị M nợ của Nguyễn Kim N số tiền 260.000.000 đồng. Hôm nay ngày 02/3/2011, tôi san nợ bán qua cho anh Lê Ngọc C. Vậy là chị Dương Văn B, anh Lê Thị M không còn nợ của tôi”.

[9] Lời khai của những người làm chứng gồm ông Nguyễn Văn Q, Khuru Quốc T xác định, vợ chồng ông Dương Văn B vay 200.000.000đồng của vợ chồng ông Trương Trường T, lãi suất 6%/ tháng, vay trong thời hạn 3 tháng, vợ chồng ông Trương Trường T cộng vào 3 tháng lãi suất là 36.000.000đồng nên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 236.000.000đồng.

[10] Ngoài ra, trong nội dung hợp đồng, hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 559, 585 chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất. Đồng thời, qua xem xét thẩm định tại chỗ cũng như lời khai của các đương sự thì trước khi chuyển nhượng, trên đất có tài sản là căn nhà của bị đơn có giá trị 190.535.250đồng, một số cây trồng loại A, còn căn nhà hiện tại thị bị đơn đang quản lý, sử dụng.

[11] Vì vậy, căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch 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”*. Cho nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Dương Văn B và vợ chồng ông Trương Trường T vô hiệu nên giao dịch giữa vợ chồng ông Trương Trường T với ông Lê Ngọc C mới vô hiệu. Do đó phải xác định rằng, giải quyết giao dịch giữa ông Lê Ngọc C và vợ chồng ông Trương Trường T là giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trước đó. Cấp sơ thẩm tách giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc C với vợ chồng ông Trương Trường T thành vụ kiện khác khi có yêu cầu là chưa đầy đủ, chưa giải quyết triệt để vụ án và chưa đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình là Ngân hàng TMCP K.

[12] Thêm vào đó, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Văn B thừa nhận biết ông Lê Ngọc C sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời biết ông Lê Ngọc C thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng để vay tiền nhưng không phản đối, không ngăn chặn. Điều này đồng nghĩa với việc ông Dương Văn B cũng đồng ý cho ông Lê Ngọc C thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng. Khi nhận thế chấp, Ngân hàng không có nghĩa vụ phải biết việc ông Lê Ngọc C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp hay không, cũng như không buộc phải biết các giao dịch

trước đó là giả tạo hay không. Do đó, không thể hủy hợp đồng thế chấp khi hợp đồng này đã được công chứng, đăng ký theo đúng quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Ngọc C số tiền 510.000.000đồng.

[13] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những vi phạm nghiêm trọng của cấp sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên chưa giải quyết, không ai phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần K, ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 27/3/2019 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại theo thủ tục chung

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm được giữ lại để giải quyết theo trình tự sơ thẩm

Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Nguyên đơn ông Lê Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 000017 ngày 08/04/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo

biên lai số 000023 ngày 11/04/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Trường T và bà Nguyễn Kim N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 000056 ngày 13/05/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/10/2019)

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thị Minh Trang

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. Ô Môn;
- Chi Cục THADS Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang