

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **97/2019/DS-PT**

Ngày 19-6-2019

V/v tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, đòi lại tài sản, yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy một phần giấy chứng nhận
quyền sử dụng 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: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Quý

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

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

Ngày 19 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi lại tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”,

Do bản án sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo, kháng nghị,

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Bà Võ Thị T, sinh năm 1969.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số B, tổ M, khu phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: 1. Bà Trương Thị L, sinh năm 1979.

2. Ông Lê Huy C, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Tổ M, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà L, ông C: Ông Nguyễn Văn Đ. Địa chỉ: Số N, đường N, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2018).

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

1. Ông Võ Anh T, sinh năm 1980.

2. bà Võ Thị Ngọc H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số H, tổ S, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Đỗ Thành N, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số H, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B.

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

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng: Bà D (theo văn bản ủy quyền ngày 01/9/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – bà Võ Thị T, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Võ Anh T, bà Võ Thị Ngọc H, trình bày:

Vào tháng 08/2013, em rể của bà T là ông N, mượn bà T, ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền. Ông N nói ông, bà ra văn phòng công chứng B làm thủ tục công chứng. Tại đây, ông bà mới biết vợ chồng ông C, bà L. Ông N nói đây là người quen và tin tưởng để thế chấp vay tiền. Vì vậy, ông H, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C, bà L. Mục đích ký hợp đồng để ông N vay được tiền chứ không có việc mua bán nhà đất.

Ký hợp đồng xong, bà T, ông H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà L nhưng không nhận tiền bạc gì. Sau đó, ông C, bà L tự đi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông bà không biết.

Ngày 08/6/2015, bà T ông H có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/8/2013 và yêu cầu hủy phần điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà L vì hợp đồng giả tạo.

Bị đơn – bà Trương Thị L và ông Lê Huy C, trình bày:

Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ngày 14/10/2013, ông Đỗ Thành N mượn của ông C số tiền 50.000.000đ và hẹn một tháng sau sẽ trả. Quá thời hạn trên, ông N vẫn chưa trả. Ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Thành N trả số tiền nợ gốc là 50.000.000đ và tiền lãi từ ngày 14/11/2013.

Ngày 29/6/2016, người đại diện hợp pháp của ông C xin rút yêu cầu khởi kiện này.

Về tranh chấp liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 29/08/2013, ông C, bà L nhận chuyển nhượng của ông H, bà T nhà đất thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ 32, diện tích 108,5m² tại khu phố H, phường T, thành phố B với giá 200.000.000đ. Hợp đồng được Văn phòng công chứng B công chứng số 4517.

Ngày 27/9/2014, ông C, bà L làm thủ tục sang tên và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đã nhiều lần ông C, bà L đề nghị ông T, bà H (là người được bà T, ông H cho ở nhờ trước đó) chuyển đi nơi khác và giao lại nhà đất. Nhưng đến nay ông T, bà H vẫn không chịu giao lại tài sản nhà đất trên.

Ông C, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà H trả lại nhà đất.

Ngày 17/7/2017, đại diện hợp pháp của ông C, bà L có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Thành N, trình bày:

Tháng 8/2013, ông N nhờ vợ chồng chị vợ là ông H, bà T đứng ra thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay bà L, ông C số tiền 150.000.000đ.

Ông H, bà T ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà L với số tiền là 200.000.000đ. Khi công chứng giấy tờ, bà T có hỏi ông C sao lại ghi 200.000.000đ thì ông C bảo làm như vậy cho đúng với giá trị tài sản trên đất.

Sau đó, ông C, bà L kêu vợ chồng ông H, bà T lên nhà ông C nhận tiền. Tại đây ông C, bà L lại kêu ông H, bà T ký giấy vay với số tiền 150.000.000đ như lúc ban đầu đã khởi kiện (vợ chồng ông C bà L đang giữ giấy mượn tiền này).

Thực tế ông H, bà T chỉ đứng ra ký giấy tờ còn ông N mới là người trực tiếp hỏi vay của vợ chồng ông C, bà L với số tiền 150.000.000đ. Ông là người trả lãi suất 10%/tháng cho vợ chồng ông C từ ngày 29/8/2013 đến tháng 05/2014. Ông H, bà T đóng lãi tiếp 02 tháng thì không đóng nữa nên xảy ra tranh chấp. Việc trả lãi hàng tháng cho ông C thì không ký giấy tờ gì.

Sau đó, ông N tiếp tục gặp ông C mượn thêm 50.000.000đ theo giấy mượn tiền ngày 14/10/2013 để đúng với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông C thấy đúng như hợp đồng nên mới cho ông vay thêm 50.000.000đ.

Giấy mượn tiền viết tay lập ngày 14/10/2013, nội dung ông C viết, thể hiện việc ông N mượn của ông C số tiền 50.000.000đ. Ông N khẳng định số tiền 50.000.000đ ông vay ông C là số tiền đã nằm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hiện nay vợ chồng ông C đang khởi kiện. Ông N sẽ chịu trách nhiệm về số tiền 50.000.000đ mà ông C khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B, trình bày:

Thửa đất số 179, tờ bản đồ 32, phường T có nguồn gốc do bà T nhận chuyển nhượng lại từ bà B từ năm 1997. Năm 2013, ông H, bà T chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho ông C, bà L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng B chứng nhận ngày 29/8/2013.

Ngày 05/9/2014, ông C lập thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh B cập nhật chủ sử dụng mới là ông C và bà L trên trang 04 của của giấy chứng nhận số AH465364 là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố B quyết định:

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa ông Lê Huy C với ông Đỗ Thành N.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu “đòi lại tài sản” giữa ông Lê Huy C bà Trương Thị L với ông Võ Anh T và bà Võ Thị Ngọc H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Võ Thị T và ông Nguyễn Văn H đối với Bà Trương Thị L và ông Lê Huy C về “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 179, tờ bản đồ 32, phường T, thành phố B ký giữa Bà Võ Thị T, ông Nguyễn Văn H và Bà Trương Thị L, ông Lê Huy C được Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 29/08/2013.

Hủy một phần cập nhật trên trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH465364 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 26/3/2007.

Bà T, ông H phải trả lại vợ chồng bà L, ông C số tiền 150.000.000đ.

Buộc ông C, bà L trả lại cho bà T, ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH465364 cấp ngày 26/3/2007.

Ngoài ra, án còn tuyên về trách nhiệm do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/11/2018, ông Lê Huy C và bà Trương Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 07/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định số 386/QĐ/KNPT-P.9 kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót và xác định sai tư cách đương sự trong vụ án. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng nai phát biểu ý kiến:

Ông C, bà L không ủy quyền nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H, ông Đ đại diện cho ông C, bà L tham gia tố tụng trong tranh chấp do bà T, ông H khởi kiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ khoản vay ngày 29/8/2013 và khoản vay ngày 07/7/2014 có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông H với ông C, bà L hay không, không làm rõ số tiền lãi mà ông N và ông H, bà T đã trả cho ông C, bà L là bao nhiêu để làm cơ sở giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản mà cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản này. Cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bên bà T, ông H trả lại số tiền 150.000.000đ cho ông C bà L trong khi chưa làm rõ ai là người nhận số tiền này, xác định hai bên cùng có lỗi và cho rằng số tiền lãi là thiệt hại hai bên cùng phải chịu nên không tính lãi là không có cơ sở, bởi lẽ đã xác định và giải quyết quan hệ hợp đồng giữa các bên là vay tài sản thì phải giải quyết phân lãi.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng nai, hủy bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại cấp phúc thẩm, bà T, ông H có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông T, bà H và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về tư cách đại diện tham gia tố tụng:

Khi còn là nguyên đơn, ông Lê Huy C khởi kiện ông Đỗ Thành N tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ông C ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H tham gia tố tụng đối với tranh chấp này.

Trong vụ án khác, ông Lê Huy C, bà Trương Thị L khởi kiện ông Võ Anh T, bà Võ Thị Ngọc H tranh chấp đòi lại tài sản là nhà đất đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà T, ông H. Trong quan hệ tranh chấp này, ông C, bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng.

Ngày 29/6/2016, ông H rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông N. Ngày 17/7/2017, ông Đ rút yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản đối với ông T, bà H.

Đối với vụ án bà T, ông H khởi kiện bà L, ông C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L, ông C không ủy quyền cho ông H và ông Đ thay mặt tham gia tố tụng. Sau khi nhập vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông H và ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách đại diện cho ông C bà L trong việc giải quyết quan hệ tranh chấp này là không có căn cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về thu thập, đánh giá chứng cứ và quyết định của bản án sơ thẩm

Trong vụ án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T, ông H cho rằng do tin tưởng nên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông C chỉ

nhằm bảo đảm cho ông N vay tiền, ông bà thực sự không chuyển nhượng và cũng không vay tiền bà L, ông C.

Bà L, ông C thì khẳng định hợp đồng chuyển nhượng không liên quan gì đến việc vay mượn tiền và không yêu cầu bà T, ông H trả nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ có sự liên quan giữa những hợp đồng này hay không, chưa làm rõ số tiền lãi mà ông N, ông H, bà T đã trả cho bà L, ông C là tiền lãi của hợp đồng vay nào. Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên là chưa đủ căn cứ. Tòa án buộc bà T, ông H trả cho bà L, ông C số tiền 150.000.000đ là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do cấp sơ thẩm xác định sai tư cách người đại diện tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Án sơ thẩm bị hủy, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị L và ông Lê Huy C. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng nai.

Hủy bản án sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B.

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

Trả lại ông Lê Huy C, bà Trương Thị L số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 009784 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Văn Thắng

