TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2023/DS-PT
Ngày 18-9-2023

V/v: "Tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Bảo Yến-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nga-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 18 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 51/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, nay là thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị Diệu H**, sinh năm 1963 "có mặt"
Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước
- *Bị đơn:*
1. Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1980 "có mặt"
Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước
2. Ông **Lê Ngọc Đ**, sinh năm 1962 "có mặt"

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 4, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước

Uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1977 "có mặt"

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

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

1. Bà **Cao Thị C**, sinh năm 1964 "vắng mặt"

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 4, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước

2. Ông **Dương Trọng C1**, sinh năm 1959 "vắng mặt"

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước

3. **Văn phòng Công chứng C**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Hà X**, Trưởng Văn phòng "vắng mặt"

Trụ sở tại địa chỉ: Đường N13, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước

4. **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước**

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Dương Hoàng Anh T**, Giám đốc

Uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông **Nguyễn Văn S**, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C "vắng mặt"

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Võ Thị Diệu H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H có 01 Thửa đất số 39-Tờ bản đồ số 16-Diện tích 1.116,8m^2, trong đó đất trồng cây lâu năm là 1.016,8m^2, đất ở tại nông thôn là 100m^2 (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 39) và tài sản gắn liền với đất gồm 53 cây cao su trên 10 năm tuổi, toạ lạc tại ấp 5, xã N, huyện C, nay là thị xã C, tỉnh Bình Phước đã được cấp *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất"* số: BA 001319, số vào sổ cấp giấy: CH 00014 ngày 11 tháng 01 năm 2010 của Uỷ ban nhân dân huyện C cho nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H. Ngày 11 tháng 9 năm 2017, giữa nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H và bị đơn bà Trần Thị H1 có thoả thuận và ký kết bằng văn bản với tiêu đề *"Văn bản thoả thuận"* với nội dung bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) giùm cho nguyên đơn đối với Thửa đất số 39 trên để bị đơn thế chấp ngân hàng GCNQSDĐ trên vay giùm cho nguyên đơn số tiền 600 triệu đồng (nguyên đơn chịu trách nhiệm thanh toán tiền gốc, tiền lãi cho ngân hàng) để nguyên đơn trả tiền vay cho bị đơn số tiền 900 triệu đồng mà nguyên đơn còn nợ bị đơn. Căn cứ vào *"Văn bản thoả thuận"* trên, ngày 11 tháng 9 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng C giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với Thửa đất số 39 trên, số công chứng 009008, quyển số: 09/2017/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 009008). Đến ngày 29/9/2017, bị đơn bà Trần Thị H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biến động trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(GCNQSDĐ) sang tên cho bị đơn bà Trần Thị H1. Tuy nhiên, sau khi nhận được *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất"* sang tên trên thì bị đơn lại không sử dụng thế chấp vay tiền của ngân hàng theo như thoả thuận. Do đó, để trả số tiền 900 triệu đồng cho bị đơn bà Trần Thị H1, nguyên đơn đã có sẵn 300 triệu đồng và nguyên đơn thế chấp Thửa đất số 39 và tài sản gắn liền với đất là 53 cây cao su cho bị đơn ông Lê Ngọc Đ vay thêm của bị đơn ông Lê Ngọc Đ 600 triệu đồng theo cách thức bị đơn Trần Thị H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên Thửa đất số 39 trên cho bị đơn ông Lê Ngọc Đ. Vì vậy, ngày 07 tháng 11 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng C, giữa bị đơn bà Trần Thị H1 và bị đơn ông Lê Ngọc Đ ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với Thửa đất số 39 trên, số công chứng 011630, quyển số: 11/2017/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 011630). Đến ngày 29/11/2017, bị đơn ông Lê Ngọc Đ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CL 615551, số vào sổ cấp GCN: CS 01296 cho bị đơn ông Lê Ngọc Đ. Sau đó, do hoàn cảnh kinh tế quá khó khăn, nguyên đơn chưa trả được số tiền vay 600 triệu của bị đơn ông Lê Ngọc Đ nên bị đơn ông Lê Ngọc Đ đang tiến hành chuyển nhượng Thửa đất số 39 cho người khác nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng số 009008 và Hợp đồng số 011630, nguyên đơn trả lại đủ tiền vay 600 triệu đồng và tiền lãi cho bị đơn ông Lê Ngọc Đ để nhận lại Thửa đất số 39 và tài sản gắn liền với đất là 53 cây cao su trên.

Tuy nhiên, về phía các bị đơn bà Trần Thị H1 và ông Lê Ngọc Đ đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H. Bị đơn bà Trần Thị H1 thừa nhận có đứng tên giùm cho nguyên đơn đối với Thửa đất số 39 theo *"Văn bản thoả thuận"* ngày 11 tháng 9 năm 2017 và Hợp đồng số 009008 nói trên, sau đó theo yêu cầu bằng miệng của nguyên đơn, bị đơn đã chuyển nhượng Thửa đất số 39 cho bị đơn ông Lê Ngọc Đ theo Hợp đồng số 011630. Còn bị đơn ông Lê Ngọc Đ cho rằng nguyên đơn không có việc thế chấp Thửa đất số 39 để vay của bị đơn số tiền 600 triệu đồng mà thực tế nguyên đơn đã chuyển nhượng Thửa đất số 39 trên cho bị đơn với giá 900 triệu đồng theo Hợp đồng số 011630, bị đơn đã nhận được Thửa đất số 39 và đã được cấp GCNQSDĐ, hiện nay bị đơn đang quản lý Thửa đất số 39 và thu hoạch hoa lợi 53 cây cao su trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, nay là thị xã C, tỉnh Bình Phước đã quyết định: *"Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H, yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2017 giữa bà Võ Thị Diệu H và bà Trần Thị H1; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 giữa bà Trần Thị H1 và ông Lê Ngọc Đ."*. Ngoài ra, còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H có đơn kháng cáo sửa toàn bộ đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên theo hướng chấp nhận toàn bộ các

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn bà Trần Thị H1, ông Lê Ngọc Đ.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H, thấy rằng:

[2.1] Đối với Hợp đồng số 009008 được ký kết giữa nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H và bị đơn bà Trần Thị H1 thì bị đơn bà Trần Thị H1 cũng thừa nhận đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để bị đơn đứng tên giùm cho nguyên đơn trên GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 39 theo *"Văn bản thoả thuận"* ngày 11 tháng 9 năm 2017 được ký kết giữa nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H và bị đơn bà Trần Thị H1 nên đây là sự thật không phải chứng minh.

[2.2] Đối với Hợp đồng số 011630 được ký kết giữa bị đơn bà Trần Thị H1 và bị đơn ông Lê Ngọc Đ, do Hợp đồng số 009008 trên vô hiệu do giả tạo nên Hợp đồng số 011630 này đương nhiên cũng bị vô hiệu theo, hơn nữa trước khi ký kết Hợp đồng số 011630 thì Hợp đồng số 009008 và *"Văn bản thoả thuận"* ngày 11 tháng 9 năm 2017 đều chưa được nguyên đơn và bị đơn bà Trần Thị H1 tiến hành huỷ bỏ hay thay thế bằng văn bản nên vẫn còn tồn tại song hành cùng với Hợp đồng số 011630.

Mặt khác, theo nguyên đơn thì việc ký kết giữa bị đơn bà Trần Thị H1 và bị đơn ông Lê Ngọc Đ đối với Hợp đồng số 011630 là cũng để bị đơn ông Lê Ngọc Đ tiếp tục đứng tên giùm cho nguyên đơn, là một cách thức nguyên đơn thế chấp cho bị đơn ông Lê Ngọc Đ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bị đơn ông Lê Ngọc Đ cho nguyên đơn vay số tiền 600 triệu đồng. Chứng cứ mà nguyên đơn chứng minh về việc vay tiền, thế chấp và bị đơn ông Lê Ngọc Đ đứng tên trên GCNQSDĐ là ở các tin nhắn từ số điện thoại 0911475872 của bị đơn ông Lê Ngọc Đ có những nội dung về việc trả tiền lãi vay và việc cho chuộc đất, phù hợp với nội

dung từ lời nói của bị đơn bà Trần Thị H1 mà nguyên đơn ghi âm được như sau: *"...thửa đất chị nhờ em đứng tên hộ...sau đó chị nhờ ông Đ đứng tên hộ..."*.Về phía bị đơn ông Lê Ngọc Đ cho rằng thực tế bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn với giá 900 triệu đồng nhưng không được nguyên đơn chấp nhận và bị đơn không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh như biên bản giao nhận số tiền 900 triệu đồng, biên bản giao nhận đất và tài sản gắn liền với đất nên có cơ sở xác định nguyên đơn thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn ông Lê Ngọc Đ để vay tiền với cách thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để bị đơn đứng tên trên GCNQSDĐ số CL 615551, số vào sổ cấp GCN: CS 01296 ngày 29 tháng 11 năm 2017 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước với Thửa đất số 39.

Như vậy, trong vụ án này yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Toà án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, trong vụ án này còn có tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp về hợp đồng vay tài sản nhưng Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa thụ lý giải quyết là có thiếu sót làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Từ những cơ sở và lập luận nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng và thiếu quan hệ tranh chấp, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu trên là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] Án phí: Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét khi giải quyết lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H không phải chịu và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng12 năm 2016 của Uỷ 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H,

Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, nay là thị xã C, tỉnh Bình Phước,

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị Diệu H không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0011823 ngày 11 tháng 5 năm 2022.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân thị xã C;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

Nguyễn Văn Nhân