

Bản án số: 995/2023/DS-PT

Ngày: 26/9/2023

V/v tranh chấp 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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 305/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2023/DSST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3505/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11995/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Võ Thành T**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 95/4/11 đường A, ấp Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Đỗ Thanh B**, sinh năm 1997. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền lập ngày 05/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tất Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, quyển số 003469, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

2/ Bị đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm 1985

Địa chỉ: số 65/3A, ấp M, xã Tr, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Huỳnh Thanh H**, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 40 đường N, tổ 9, ấp 3, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 02425, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2023 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thành, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông **Nguyễn Tài Anh T1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 166/1 đường Th, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Th, sinh năm 1997. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 219 đường Ph, xã B, huyện M, tỉnh B.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009141, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2022 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

3.2/ Bà **Phạm Thị Ch**, sinh năm 1974. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 16/45, ấp M, xã Tr, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3/ Bà **Võ Thị Th1**, sinh năm 1952. (Xin vắng mặt)

3.4/ Ông **Võ Văn B**, sinh năm 1953. (Xin vắng mặt)

Cùng ngụ địa chỉ: Số 95/4/11 đường V, ấp Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/ **Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh** (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 8/1A đường T, xã Th, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6/ **Văn phòng Công chứng L** (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1/4 đường B, khu phố A, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Thành T trình bày:

Ông là chủ sở hữu nhà và đất với diện tích 2391,6m², thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16, tọa lạc: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CD 497956, số vào sổ cấp GCN: CH04270 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2016, cập nhật biến động ngày 07/7/2017.

Ông T và ông T1 là bạn bè. Do ông T1 muốn vay tiền nhưng không có tài sản bảo đảm nên đã mượn giấy tờ nhà và đất ông T đang sở hữu để làm tài sản bảo lãnh cho ông T1 vay tiền. Ông T1 hứa sau 02 (hai) năm sẽ trả hết tiền vay để trả lại nhà đất trên cho ông T. Vì tin tưởng ông T1 nên ông chấp nhận lời yêu cầu của ông T1.

Lần thứ nhất: Ngày 14/11/2017 ông T1 hẹn ông ra Văn phòng công chứng L ký vào thỏa thuận vay tiền với số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng, người cho vay tiền là ông Lê Minh H. Để đảm bảo cho số nợ này, ông phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017854, quyền số 11/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H.

Lần thứ hai: Ông tiếp tục bảo lãnh cho ông T1 vay số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng để ông T1 mở rộng kinh doanh. Ngày 17/04/2018, ông T1 hẹn ông đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Một để ký lại thỏa thuận vay tiền giúp ông T1 nâng tổng số tiền vay lên 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Lần thứ ba: Ngày 24/05/2018 ông cùng ông T1 và ông H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Một để ký giấy thỏa thuận mượn tiền cùng điều khoản với giấy thỏa thuận vay tiền ngày 17/4/2018 nhưng nâng tổng số tiền vay của ông T1 lên 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Lần thứ tư: Ngày 16/8/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Một, ông tiếp tục ký giấy thỏa thuận vay tiền cho ông T1 vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng từ ông H, nâng tổng số tiền vay của ông T1 lên 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Đồng thời tại thời điểm ký kết, ông không thấy ông H giao tiền cho ông T1 mà chỉ thấy trong giấy thỏa thuận ông T1 có ghi “Tôi cam kết có vay của anh Lê Minh H số tiền là 3.000.000.000 đ (Ba tỷ đồng) chia thành các đợt như trên”.

Đến năm 2021, ông mới được biết là ông T1 và ông H đã lừa dối ông vì ông H không cho ông T1 vay và số tiền trên là ông T1 nợ tiền cá độ bóng đá với ông H. Theo thỏa thuận thì việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để bảo đảm cho số nợ của ông T1 chứ trên thực tế không có việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông Lê Minh H đã tự ý thực hiện các thủ tục đăng bộ và được cập nhật biến động vào ngày 31/5/2019. Sau đó, ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 009418, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2020 chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Phạm Thị Ch tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Chính đã cập nhật sang tên ngày 06/11/2020. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng giữa ông với ông Lê Minh H số: 017854, quyền số 11/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 tại Văn phòng công chứng L.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng giữa ông Lê Minh H với bà Phạm Thị Ch theo số: 009418, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 14/11/2017.

4. Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 17/04/2018.

5. Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 24/5/2018.

6. Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 16/8/2018.

7. Hủy phần cập nhật trang 04 ngày 31/5/2019 cho ông Lê Minh H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 497956 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 17/10/2016.

8. Hủy phần cập nhật trang 04 ngày 06/11/2020 cho bà Phạm Thị Ch tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 497956 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 17/10/2016.

9. Buộc ông Lê Minh H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 497956 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 17/10/2016.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T rút lại những yêu cầu sau:

+ Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 14/11/2017.

+ Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 17/04/2018.

+ Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 24/5/2018.

+ Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 16/8/2018.

Bị đơn ông Lê Minh H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thanh Tâm trình bày: Ông H không đồng ý với tất cả yêu cầu của phía nguyên đơn, lý do là bên ông H thực hiện đúng thỏa thuận vay tiền. Nếu ông T, gia đình ông T và ông T1 không bàn giao đất cho bà Chính thì phải trả lại tiền cho ông H với số tiền là 3.000.000.000 đồng cộng lãi suất là 1,5%/tháng, tính từ ngày 16/8/2018 cho đến nay, tạm tính là 2.025.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm hai mươi lăm triệu đồng). Ngoài ra, ông H yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền là 700.000.000 đồng cộng với số tiền ông H phải thuê mượn đơn vị tư vấn, hỗ trợ pháp lý với số tiền là 900.000.000 đồng. Quan hệ giữa bà Chính và ông H sẽ giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B và bà Võ Thị Thl trình bày: Đối với nhà đất diện tích 2.391,6 m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số: CD 497956, số vào sổ cấp GCN: CH04270, do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 17/10/2016, cập nhật biến động ngày 07/7/2017 là do vợ chồng ông bà tặng cho con trai là ông Võ Thành T. Hiện tại ông bà đang sinh sống tại căn nhà này và được vợ chồng ông T phụng dưỡng chăm sóc. Ông bà xác nhận ông T không hề buôn bán nhà, đất trên cho bất kỳ ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tài Anh T1 có bà Đinh Thị Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T1 có nợ tiền cờ bạc với ông Lê Minh H tổng số tiền là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Do ông T1 không có đất đai nên ông có hỏi mượn giấy tờ nhà đất của ông Võ Thành T để thế chấp cho ông H. Ông T1, ông T, ông H có ký 04 tờ thỏa thuận vay tiền gồm: Ngày 14/11/2017 ký thỏa thuận vay số tiền 700.000.000 đồng; Ngày 17/4/2018 ký vay thêm 800.000.000 đồng; Ngày 24/5/2018 ký vay 1.000.000.000 đồng; Ngày 16/8/2018 ký vay 500.000.000 đồng. Tất cả số nợ này, ông T đều ký xác nhận bảo đảm.

Sau khi vay, ông có trả lãi hàng tháng cho ông H được khoảng 06 tháng thì ông không còn khả năng trả nợ nên ông H đã tự ý đi thực hiện thủ tục đăng bộ mà không thông báo cho ông và ông T biết. Ngày 31/5/2019 ông H được cập nhật biến động quyền sử dụng đất trên. Sau đó, ông H tự ý chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Ch bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009418, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/11/2020, bà Phạm Thị Ch được cập nhật trang 04 quyền sử dụng đất trên. Việc ông H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, ông và ông T không biết và không nhận được bất kỳ thông báo nào từ ông H.

Khi ký bảo đảm cho số nợ của ông T1, ông T tưởng rằng ông T1 vay tiền của ông H để mở rộng kinh doanh. Sau khi phát hiện ra việc ông và ông H đã lừa dối ông T nên ông T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Nay ông xin xác nhận các thỏa thuận vay tiền giữa ông, ông H và ông T thực chất là việc xác nhận nợ cờ bạc giữa ông với ông H, ông xin chịu trách nhiệm thanh toán số tiền trên cho ông H, ông T không biết việc nợ tiền giữa ông và ông H nên không phải chịu trách nhiệm khoản tiền trên của ông. Do khó khăn nên số nợ 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật ông sẽ trả cho ông H bằng cách trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ch trình bày: Ông Võ Thành T và ông Lê Minh H phải thực hiện đúng nội dung Hợp đồng công chứng mua bán số 0147854, quyền số 1/2017 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/11/2017 tại Văn phòng công chứng L và Hợp đồng mua bán số 009418, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bà Chính là ông Trần Thanh Tâm xác định lại, giao dịch giữa bà Chính và ông H sẽ giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác không yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 04/11/2020, Văn phòng Công chứng Đ có tiếp nhận yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 38, tờ bản đồ số 16, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh H với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị Ch. Người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan. Căn cứ Luật hôn nhân gia đình, Luật đất đai, Luật công chứng và các quy định pháp luật có liên quan tại thời điểm công chứng, công chứng viên Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Đ có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 14/11/2017, Văn phòng công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Minh H và ông Võ Thành T. Sau khi xem xét về năng lực hành vi dân sự của chủ thể tham gia hợp đồng, xét theo ý chí của người yêu cầu công chứng, tra cứu tài sản trên hệ thống ngăn chặn, nhận thấy người yêu cầu công chứng và đối tượng tham gia hợp đồng đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng; Người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo quy định của Luật công chứng nên công chứng viên Nguyễn Văn Minh – Văn phòng công chứng L đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, Văn phòng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 017854, ngày 14/11/2017 liên quan đến thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2023/DSST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành T; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tài Anh T1.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017854, quyền số 11/2017/ TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 giữa ông Võ Thành T và ông Lê Minh H tại Văn phòng công chứng L đối với phần đất diện tích 2.391,6 m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Trung Lập Thượng, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 497956, số vào sổ cấp GCN: CH04270, ngày 17/10/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn B, cập nhật trang 4 sang tên cho ông Võ Thành T vào ngày 07/7/2017.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009418, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2020 giữa ông Lê Minh H và bà Phạm Thị Ch

tại Văn phòng Công chứng Đ đối với phần đất diện tích 2.391,6 m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Trung Lập Thượng, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 497956, sổ vào sổ cấp GCN: CH04270, ngày 17/10/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn B, cập nhật trang 4 sang tên cho ông Lê Minh H vào ngày 31/5/2019.

3. Hủy cập nhật trang 4 sang tên cho ông Lê Minh H vào ngày 31/5/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 497956, sổ vào sổ cấp GCN: CH04270, ngày 17/10/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn B đối với phần đất diện tích 2.391,6 m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hủy cập nhật trang 4 sang tên cho bà Phạm Thị Ch vào ngày 06/11/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 497956, sổ vào sổ cấp GCN: CH04270, ngày 17/10/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn B đối với phần đất diện tích 2.391,6 m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc ông Lê Minh H và bà Phạm Thị Ch hoàn trả lại cho ông Võ Thành T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 497956, sổ vào sổ cấp GCN: CH04270, ngày 17/10/2016 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn B đối với phần đất diện tích 2.391,6 m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Buộc ông Nguyễn Tài Anh T1 hoàn trả lại cho ông Lê Minh H số tiền vay gốc và lãi tạm tính đến ngày 24/5/2023 là: 4.533.714.612 (Bốn tỷ năm trăm ba mươi ba triệu bảy trăm mười bốn nghìn sáu trăm mười hai) đồng; trong đó tiền gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/5/2023 là 1.533.714.612 đồng; Thanh toán một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành T về việc hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 14/11/2017; Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 17/04/2018; Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 24/5/2018; Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 16/8/2018.

8. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tài Anh T1 về việc hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 14/11/2017; Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 17/04/2018; Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 24/5/2018; Hủy giấy thỏa thuận vay tiền ngày 16/8/2018; Buộc ông Lê Minh H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 497956, sổ vào sổ cấp GCN: CH04270 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 17/10/2016 cho ông Võ Thành T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/6/2023, bị đơn ông Lê Minh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lê Minh H có ông Huỳnh Thanh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo Giấy thỏa thuận mượn tiền ngày 14/11/2017, ngày 17/04/2018, ngày 24/5/2018 và ngày 16/8/2018 thì ông H cho ông T1 vay 3.000.000.000 đồng trả trong vòng 02 năm, nếu ông T1 không trả được thì ông T sẽ giao nhà đất của ông T cho ông H. Từ sự thỏa thuận trên, ông T và ông H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng công chứng L. Như vậy, ông H cho ông T1 vay tiền là do có sự bảo lãnh của ông T. Tòa cấp sơ thẩm đã không đánh giá về nội dung các bên thỏa thuận nên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên mà không xem xét đến giao dịch bảo lãnh là không đảm bảo quyền lợi cho ông H. Nay ông H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của ông T và ông T1, buộc ông T giao nhà đất cho ông H; Nếu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T, ông T1 phải cùng có trách nhiệm trả nợ cho ông H; Trong trường hợp không thể khắc phục được những vi phạm của cấp sơ thẩm thì hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

Nguyên đơn ông Võ Thành T có ông Đỗ Thanh B là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Củ Chi cho ông H nhưng thực tế không có giao dịch mua bán mà chỉ để làm tin cho giao dịch vay mượn tiền giữa ông H và ông T1. Ông T1 nói mượn tiền của ông H để đầu tư nâng cấp thiết bị, mở rộng kinh doanh nhưng qua tìm hiểu ông T được biết tiền ông T1 nợ ông H là tiền cờ bạc. Trong giao dịch này, ông T là người bị hại do bị ông T1 lừa dối. Do đó, ông T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông H, giữa ông H với bà Chính và hủy phần cập nhật đăng bộ của ông H và của bà Chính. Đồng thời buộc ông H, bà Chính trả lại giấy tờ nhà đất cho ông T. Đối với số nợ ông T1 vay của ông H thì ông T1 sẽ có trách nhiệm trả cho ông H. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H, giữa ông H với bà Chính; Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc buộc ông H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T; Buộc ông T1 phải trả thêm tiền lãi cho ông H với số tiền lãi là 2.945.509.200 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông T phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp ông T1 không trả được tiền cho ông H; Sửa lại án phí các bên phải chịu theo quy định.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm

sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 14/11/2017, tại Văn phòng công chứng L, ông Võ Thành T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Minh H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 017854, quyền số 11/2017/ TP/VPCC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, ông T và ông T1 khai rằng, do ông T1 mượn tiền của ông H nhưng không có tài sản bảo đảm nên ông T1 đã nhờ ông T bảo lãnh khoản vay của ông T1 bằng việc ông T phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng thực tế ông T không nhận tiền mua đất của ông H. Ông T chứng minh bằng các tài liệu là Giấy thỏa thuận mượn tiền ngày 14/11/2017, giấy thỏa thuận mượn tiền ngày 17/04/2018, giấy thỏa thuận mượn tiền ngày 24/5/2018, giấy thỏa thuận mượn tiền ngày 16/8/2018 được ký giữa ông Võ Thành T, ông Lê Minh H, ông Nguyễn Tài Anh T1, thể hiện ông T1 có nợ ông H tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng. Ông T chịu trách nhiệm bảo lãnh khoản vay của ông T1 nên ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H tại Văn phòng công chứng L vào ngày 14/11/2017. Phía ông H cũng thừa nhận sự việc như lời trình bày của ông T, ông T1.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T và ông H tuy có công chứng nhưng theo lời khai của các bên đương sự phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả tạo, không có thật. Án sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H vô hiệu là có căn cứ. Song, bên cạnh một hợp đồng giả tạo lại xác định được có một hợp đồng bị che dấu là hợp đồng bảo lãnh. Vì vậy, việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo phải bao gồm cả việc xem xét về hợp đồng bị che dấu. Quá trình giải quyết vụ án ông H có lời khai rằng, nếu ông T, gia đình ông T và ông T1 không bàn giao đất cho bà Chính (người nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông H) thì phải trả lại tiền cho ông H với số tiền là 3.000.000.000 đồng cộng lãi suất là 1,5%/tháng, tính từ ngày 16/8/2018 cho đến khi xét xử. Nội dung này cũng được ông H trình bày trong đơn đề ngày 19/01/2022 gửi cho Tòa án (BL 84). Lẽ ra, khi ông H có yêu cầu như trên thì Tòa sơ thẩm phải giải thích rõ để ông H chấp hành quy định của pháp luật về nộp đơn yêu cầu và tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nhưng Tòa cấp sơ thẩm đã không giải thích pháp luật mà cho rằng ông H không có yêu cầu trách nhiệm bảo lãnh của ông T nên không xem xét trách nhiệm bảo lãnh của ông T đối với khoản vay của ông T1 là chưa đúng, không đảm bảo quyền lợi của bên cho vay.

Tại phiên tòa hôm nay, ông H không đồng ý cho ông T1 trả nợ dần. Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông T giao đất hoặc ông T và ông T1 phải cùng có trách nhiệm trả số nợ 3.000.000.000 đồng cộng với lãi suất trong trường hợp ông T1 không trả được nợ ngay cho ông H. Do cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết hợp đồng bảo lãnh của ông T nên cấp phúc thẩm cũng không giải quyết

được yêu cầu trên của ông H vì không đảm bảo các cấp xét xử. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được Tòa chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh H;

Tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 212/2023/DSST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Minh H không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông H là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0017607 ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS H.Củ Chi;
- TAND huyện Củ Chi;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

