

Bản án số: 108/2024/DS-PT

Ngày 31-12-2024

“V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Dương Hà Ngân và ông Quách Trọng Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc *“Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”*,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 104/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc S; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Lưu P; địa chỉ: Số G V, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Ngô Quyết C; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C1; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

2. Bà Lê Thị Kim D; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

3. Bà Trịnh Thị T và ông Nguyễn Duy P1; cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

4. Văn phòng C3; địa chỉ: Số F, C, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trung K – chức vụ: Trưởng Văn phòng C3.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Minh T1 – *Đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11-9-2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S trình bày:

Ngày 19/8/2019 ông S có lập văn bản xác nhận nợ đối với ông Ngô Quyết C với số tiền là 726.000.000 đồng đã vay trước đó. Do ông S nợ xấu ngân hàng nên cùng ngày ông Sáng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 36 diện tích 487,4m², GCNQSDĐ số CO 988856, UBND huyện Đ cấp ngày 28/02/2019 đứng tên ông S và bà D cho ông C nhằm mục đích để ông C đứng tên vay tiền tại ngân hàng để ông S trả nợ vay cho ông C. Đến tháng 5/2020, ông Ngô Quyết C xác định số tiền gốc và lãi ông S còn nợ là 1.700.000.000 đồng và yêu cầu ông S phải trả số tiền này thì sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông S không đồng ý nên ngày 02/6/2020, ông C và bà C1 đã chuyển nhượng và sang tên thửa đất trên cho bà Trịnh Thị T. Do đó, ông Nguyễn Ngọc S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc S và bà Lê Thị Kim D với ông Ngô Quyết C xác lập ngày 19/8/2019. Vô hiệu phần lãi suất vượt quá quy định của pháp luật trong hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Quyết C với ông Nguyễn Ngọc S xác lập ngày 19/8/2019.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Quyết C trình bày:

Ngày 19/8/2019, ông Nguyễn Ngọc S và bà Lê Thị Kim D ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ngô Quyết C thửa đất số 83, tờ bản đồ số 36 diện tích 487,4m², GCNQSDĐ số CO 988856, UBND huyện Đ cấp ngày 28/02/2019 đứng tên ông S và bà D, tài sản trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, giá chuyển nhượng là 1.925.000.000 đồng. Hai bên đã giao đất và nhận tiền, ông C đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019. Ngày 02/06/2020, ông Ngô Quyết C và bà Nguyễn Thị C1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Trịnh Thị T. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Ngô Quyết C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc S và bà Lê Thị Kim D với ông Ngô Quyết C xác lập ngày 19/8/2019 và vô hiệu phần lãi suất vượt quá quy định của pháp luật trong hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Quyết C với ông Nguyễn Ngọc S xác lập ngày 19/8/2019.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Bà C1 là vợ của ông Ngô Quyết C. Bà C1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc S và bà Lê Thị Kim D với ông Ngô Quyết C xác lập ngày 19/8/2019 và vô hiệu phần lãi suất vượt quá quy định của pháp luật trong hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Quyết C với ông Nguyễn Ngọc S xác lập ngày 19/8/2019.

- Bà Trịnh Thị T và ông Nguyễn Duy P1 trình bày: Ngày 02/06/2020, bà T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn C2 và bà Nguyễn Thị C1 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 36 diện tích 487,4m², GCNQSDĐ số CO 988856, UBND huyện Đ cấp ngày 28/02/2019. Bà T đã sang tên quyền sử dụng đất theo hồ sơ chuyển nhượng số 03005.CN.002 ngày 09/6/2020. Việc bà Thu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình và đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S.

- Văn phòng C3 trình bày: Ngày 19/8/2019, Văn phòng C3 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc S và bà Lê Thị Kim D với bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Quyết C. Căn cứ các quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm công chứng chủ thể tham gia hợp đồng, đối tượng của hợp đồng là đúng chủ thể, đúng đối tượng; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Công chứng viên Văn phòng C3 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1642a/2019, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C3 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, áp dụng Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 469, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự, áp dụng Điều 167, Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S đối với bị đơn ông Ngô Quyết C về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc S và bà Lê Thị Kim D với ông Ngô Quyết C xác lập ngày 19/8/2019.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S đối với bị đơn ông Ngô Quyết C về yêu cầu tuyên vô hiệu phần lãi suất vượt quá quy định của pháp luật trong hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Quyết C với ông Nguyễn Ngọc S xác lập ngày 19/8/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18-7-2024, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ là giấy vay tiền ngày 19-8-2019 giữa nguyên đơn và bị đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[1.2]. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng C3.

[1.3]. Về quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm:

[1.3.1]. Theo đơn khởi kiện đề ngày 11-9-2023, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người thứ ba (*bà T*), tại phiên tòa bà T khai đã thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng ngày 19/8/2019 nguyên đơn có lập văn bản xác nhận nợ đối với bị đơn với số tiền là 726.000.000 đồng. Do nguyên đơn nợ xấu ngân hàng nên cùng ngày nguyên đơn lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nhằm mục đích để bị đơn đứng tên vay tiền tại ngân hàng để nguyên đơn trả nợ vay nóng cho bị đơn. Hợp đồng công chứng ghi số tiền chuyển nhượng nhà và đất chỉ 10.000.000 đồng và đã sang tên cho bị đơn. Đến tháng 5/2020 bị đơn thông báo nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi lên đến 1.700.000.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn trả nợ để chuộc lại nhà đất, do nguyên đơn không chấp nhận nên ngày

02/6/2020 bị đơn đã chuyển nhượng nhà đất cho bà T với giá 2.200.000.000 đồng. Do vậy nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2019 giữa các bên vô hiệu và tuyên vô hiệu phân lãi suất vay giữa các bên. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: Bị đơn đã nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn với giá chuyển nhượng thực tế là 1.025.000.000 đồng, bị đơn đã giao đủ 1.025.000.000 đồng cho nguyên đơn tại nhà bị đơn, việc giao nhận tiền không lập thành văn bản, không ai chứng kiến. Khi giao tiền nhận chuyển nhượng nhà đất bị đơn không trừ nợ, hiện nay nguyên đơn vẫn còn nợ bị đơn. Mặt khác, bị đơn thừa nhận sau khi sang tên, bị đơn đã thế chấp vay tại ngân hàng A – phòng G, Đ, Đắk Nông.

[2.2]. Như vậy, để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét ý kiến của bị đơn thì Tòa án cần phải xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ nguyên đơn có nợ xấu ngân hàng tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không? Có việc bị đơn thế chấp vay tại Ngân hàng N1 – Phòng G, Đắk R’lấp không? Vào thời gian nào? Nếu có thì số tiền vay là bao nhiêu? Thời hạn vay? Có việc bị đơn thông báo nguyên đơn tiền nợ đến tháng 5/2020 là 1.700.000.000 đồng không? Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp nội dung ghi âm có chứa đựng nội dung giữa nguyên đơn và bị đơn có thể hiện việc chuyển nhượng vay hộ nhưng tại phiên tòa bị đơn phủ nhận giọng nói trong bản ghi âm không phải của mình. Để xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện, khách quan và chính xác, lẽ ra Thẩm phán phải giải thích cho đương sự biết về nghĩa vụ chứng minh theo pháp luật tố tụng dân sự để đương sự yêu cầu trưng cầu giám định giọng nói trong bản ghi âm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đề cập nhận định, đánh giá gì đối với tài liệu, chứng cứ này.

[2.3]. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện cùng ngày 19/8/2019 nguyên đơn và bị đơn vừa xác lập giấy vay số tiền 726.000.000 đồng, vừa xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn cho rằng giao đủ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 1.025.000.000 đồng cho nguyên đơn tại nhà bị đơn nhưng cho rằng không trừ số tiền nguyên đơn vay 726.000.000 đồng, còn nguyên đơn thừa nhận hiện nay còn nợ tiền của bị đơn theo hợp đồng vay ngày 19/8/2019 đều là có dấu hiệu đáng ngờ. Khi chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ những tình tiết nêu trên nhưng cấp sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[2.4]. Trường hợp khi cần giải quyết lại vụ án, kết quả xác minh, thu thập chứng cứ như nêu ở trên không đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2019 vô hiệu do giả tạo thì cần bị đơn phải chứng minh đã giao nhận cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng 1.025.000.000 đồng như bị đơn trình bày, nếu bị đơn không cung cấp được thì bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Nếu kết quả xác minh thu thập chứng cứ có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo thì do nhà đất đã

chuyển nhượng cho người thứ ba (*bà T*) nên cần phải xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

[2.5]. Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu lãi suất hợp đồng vay tài sản cần làm rõ số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu là bao nhiêu? Từ thời gian nào đến thời gian nào? Của số tiền nợ gốc bao nhiêu?

[2.6]. Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.7]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8]. Về số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 12-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002904 ngày 26-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- VKSND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R'lấp;
- Các đương sự;

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

- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

Nguyễn Anh Ứng