

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 387/2022/DS-PT

Ngày 13 - 6 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Tô Ngọc

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 559/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982. (có mặt)

Địa chỉ: tổ 5, ấp 1, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: đường 25B, khu trung tâm hành chính huyện Nh, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: tổ 3, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: đường L, tổ 7, khu 12, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Văn phòng công chứng A (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã L3, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

3/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961.

4/. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Th: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

5/. Bà Trần Mỹ D, sinh năm 1986.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Huy H – đại diện nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th là ông Lê Huy H trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th có vay của ông Phạm Văn Th số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Hai bên thoả thuận lãi suất 3%/tháng trên tổng số tiền vay. Từ ngày vay cho đến nay, vợ chồng ông H, bà Th chưa trả tiền gốc và tiền lãi cho ông Th. Thời hạn vay hai bên thoả thuận 03 tháng, giữa ông H, bà Th, bà G với ông Th lập “Tờ cam kết” ngày 05/7/2013 thể hiện nội dung như trên. Để đảm bảo cho khoản vay, bà G thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 826m² thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho ông Th. Việc thế chấp được thực hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên được bà G và ông Th ký tại Văn phòng công chứng A. Hiện nay ông Phạm Văn Th đã nộp hồ sơ đăng ký biến động và đã được Ủy ban nhân dân huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 167967 ngày 04/6/2014.

Đối với số tiền vay 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) do vợ chồng ông

Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th sử dụng nên vợ chồng ông H và bà Th phải có nghĩa vụ trả tiền gốc cho ông Th. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông H và bà Th với ông Th. Hiện nay, bà G vẫn quản lý, sử dụng đất bằng cách trồng tràm bông vàng trên đất.

Nay, bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng An Hoà công chứng đối với diện tích 826m² thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai giữa bà Nguyễn Thị G và ông Phạm Văn Th; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 167967 ngày 04/6/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phạm Văn Th, để cấp lại cho bà G. Bà G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai thửa đất này. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn Th số tiền gốc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và trả lãi từ ngày vay đến nay theo lãi là 5%/ tháng. Bà G không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Th.

Theo đơn phản tố, bản trình bày ý kiến, bản tự khai bổ sung và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn Th và đồng thời là người đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ D trình bày:

Ông và bà G không có mối quan hệ huyết thống, thân quen mà chỉ quan hệ với nhau trong việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào tháng 10/2013 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà G thửa đất số 13 (thửa mới 92), tờ bản đồ số 25 (tờ bản đồ mới là 55), xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai có diện tích 826m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 058947 do ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 28/3/2006 cho bà Nguyễn Thị G. Giá chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) phương thức thanh toán bằng tiền mặt và đã giao đủ tiền, việc giao tiền là giao cho bà Nguyễn Thị Th nhận thay cho bà Nguyễn Thị G (có giấy nhận tiền của bà Nguyễn Thị Th). Hai bên đã thỏa thuận mua bán và tự nguyện đến Văn phòng công chứng A ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó bà G viết giấy xác nhận đã nhận số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng các bên đã đi đăng ký quyền sử dụng đất đúng theo trình tự, quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 167967 ngày 04/6/2014.

Đối với việc bà Nguyễn Thị G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vì cho rằng thửa đất trên hai bên chỉ thế chấp là hoàn toàn gian dối và trái pháp luật nên ông không đồng ý. Mặc dù đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà G vẫn chiếm dụng đất của ông. Do đó, ông có yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị G giao trả diện tích 826m² thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho ông.

Theo Văn bản số 8648/UBND-TP ngày 12 tháng 10 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nh trình bày:

Ngày 28/3/2006, Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AĐ 058947 cho bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 (cũ), xã V có diện tích 833m². Ngày 22/5/2009, bà Nguyễn Thị G có đơn xin cấp lại cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 22 (cũ) tương ứng thửa đất số 92, tờ bản đồ số 55 (mới), xã V với diện tích 826m². Ngày 30/02/2011, Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 427171 cho bà Nguyễn Thị G.

Ngày 07/10/2013, bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 55, xã V, diện tích 826m², theo Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng A chứng thực số 5491/2013, Quyền 13/2013 TP/CC/HĐGD. Ngày 04/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 167967 cho ông Phạm Văn Th.

Qua kiểm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân huyện nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G và ông Th, được chứng thực và trình tự theo quy định pháp luật. Nên đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 167967 của đương sự, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Riêng đối với thông tin tại Văn bản số 771/TB-TA ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cho biết: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019739 ngày 31/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông Phạm Văn Th đối với diện tích 826m² thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh. Qua kiểm tra của Phòng Tài nguyên và Môi trường, thì không phù hợp với thông tin hồ sơ địa chính.

Theo Văn bản số 24/2020-CV/VPCC.AH ngày 19/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A trình bày ý kiến:

Ngày 07/10/2013, Văn Phòng công chứng A, tỉnh Đồng Nai đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 5491/2013, quyền số: 13/2013TP/CC-SCC/HĐGD, có nội dung chính như sau:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A): Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1955. Địa chỉ: ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B): ông Phạm Văn Th, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AĐ 058947 do UBND huyện Nh cấp ngày 28/03/2006, thửa đất số: 13 (Thửa mới 92), tờ bản đồ số: 25 (Tờ mới 55) xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai, diện tích: 826m². Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất là: 30.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: tiền mặt do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hiện tại: các bên tham gia giao dịch chưa có yêu cầu Văn phòng công chứng A hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên. Đối chiếu các hồ sơ lưu trữ, Văn phòng công chứng A xác nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên, được thực hiện đúng quy trình, đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật

liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Áp dụng Điều 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 18, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2013 giữa bà Nguyễn Thị G với ông Phạm Văn Th, hợp đồng do Văn phòng công chứng A chứng thực số 5491/2013, quyền 13/2013 TP/CC/HĐGD;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 167967 ngày 04/6/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phạm Văn Th.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Th về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

Buộc bà Nguyễn Thị G phải giao trả phần đất diện tích 826m² thuộc thửa đất số 92 tờ bản đồ số 55 xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Văn Th được toàn quyền quản lý, sử dụng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/6/2021, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Huy H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th. Với lý do: Ngày 18/3/2021, ông Th lập văn bản cam kết chuyển nhượng lại các thửa đất cho ông H, bà Th và bà G với giá 2 tỷ đồng; ngày 22/3/2021, ông Th nhận số tiền 200.000.000 đồng thông qua tài khoản của bà Diên, vợ ông Th. Ông Th cho rằng cam kết trên là để giải quyết khoản vay khác nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Toàn bộ các tài sản trên đất của ông H, bà Th và bà G hơn 10 tỷ đồng nhưng chuyển nhượng với giá như vậy là không H lý. Về tố tụng, trong vụ án bà G khởi kiện ông Th yêu cầu ông H, bà Th trả lại cho ông Th 50 triệu đồng; quyền lợi của ông H, bà Th và bà G là đối lập nhau nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận việc ông Lê Huy H cùng ủy quyền cho ông H, bà Th và bà G là vi phạm tố tụng. Tòa sơ thẩm có 02 văn bản mời đại diện nguyên đơn tham gia đối chất nhưng ông Th đều không có mặt; sau đó mở phiên tòa tiếp theo đại diện nguyên đơn xin hoãn phiên tòa; cấp sơ thẩm lại đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do vắng mặt 02 lần là không có căn cứ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Theo tờ cam kết ngày 18/3/2021, bà G đã thừa nhận đất hiện nay đã cấp sổ cho ông Th, ông Th được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tờ giấy ngày 22/3/2021, bà S trả tiền 200 triệu nhưng đây là khoản tiền liên quan đến phần đất khác; không liên quan đến phần đất tranh chấp trong vụ án này. Đại diện nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ mới đề nghị không chấp nhận vì tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ chứng minh. Về vi phạm tố tụng trong việc uỷ quyền, ông H, bà Th và bà G không mâu thuẫn quyền lợi; đại diện nguyên đơn được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt nên cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của đại diện nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Huy H được Toà án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ vì bà Th đã nhận tiền thay bà G, theo nội dung tờ cam kết ngày 04/11/2013 thì nếu quá thời hạn 03 tháng không trả được nợ vay các bên phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được khiếu nại. Đây là giao dịch dân sự có điều kiện, phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự. Các bên không bị lừa dối về giao dịch vay mượn cũng như việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm nghĩa vụ cho vay. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Huy H làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 15/5/2017, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th khởi kiện ông Phạm Văn Th đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Th với ông Th đối với các thửa đất số 43, 44, 353 toạ lạc tại xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; đồng thời huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn Th đối với các thửa đất nêu trên. Vụ án được Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý ngày 10/5/2018, số thụ lý 91/2018/TLST-DS.

Ngày 09/7/2018, bà Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu độc lập; đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 55, toạ lạc tại xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai giữa bà G với ông Th; đồng thời huỷ giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Th đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 12/11/2018, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 390a/TB-TLVA thụ lý yêu cầu độc lập của bà G; theo hồ sơ vụ án dân sự số 91/2018/TLST-DS đã thụ lý.

Ngày 23/3/2020, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 163/2020/QĐST-DS ngày 23/3/2020 tách vụ án dân sự; nội dung: tách yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G để giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị G cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 92 ngày 07/10/2013 ký với ông Th là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay; thực chất việc bà chuyển nhượng đất cho ông Th là để nhằm bảo đảm khoản vay 50.000.000 đồng của ông H, bà Th với ông Th. Để chứng minh, bà G cung cấp Tờ cam kết ngày 04/11/2013 có nội dung: Bên A (ông Phạm Văn Th) cho bên B (bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Th) vay số tiền 320.000.000 đồng + 50.000.000 đồng = 370.000.000 đồng tính từ ngày 04/11/2013; lãi suất 3%/tháng...Nếu trả lãi chậm 3 tháng thì bên B sẽ bị phạt 2% đồng thời nhập lãi vào vốn gốc và tính theo lãi suất 3%; lúc này bên A sẽ tiến hành việc sang nhượng đất theo hợp đồng sang nhượng đất đã ký giữa hai bên mà bên B không được quyền khiếu nại.

[2.3] Lý do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn Th cũng tương tự như bà G; cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để che giấu hợp đồng vay. Để chứng minh, ông H, bà Th cung cấp bản sao Tờ cam kết ngày 18/6/2013 giữa ông Th với ông H, bà Th; có nội dung ông Th cho ông H, bà Th vay số tiền 320.000.000 đồng; thoả thuận về lãi vay và điều kiện phạt hợp đồng tương tự như văn bản cam kết ngày 04/11/2013 giữa ông Th, bà G, bà Th như đã viện dẫn trên. Đồng thời, ông H, bà Th cũng cung cấp chính Tờ cam kết ngày 04/11/2013 để chứng minh thực chất giao dịch giữa các bên chỉ là thoả thuận cho vay.

[2.4] Quá trình xét xử vụ án thụ lý số 91/2018/TLST-DS (bao gồm việc giải quyết tranh chấp với bà G trước khi Toà án cấp sơ thẩm tách hồ sơ vụ án), ông Phạm Văn Th không thừa nhận Tờ cam kết ngày 18/6/2013 đã ký với ông H, bà Th với lý do số tiền nêu tại văn bản có sự chỉnh sửa; phía ông H, bà Th không cung cấp được bản chính Tờ cam kết ngày 18/6/2013. Đối với Tờ cam kết ngày 04/11/2013 ký với bà G, bà Th thì ông Th thừa nhận chữ ký của ông tại văn bản này nhưng không thừa nhận nội dung của văn bản. Ông Th cho rằng tất cả các hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông H, bà Th và bà G đều đúng với thực tế, hợp pháp; do không có nhu cầu sử dụng nên sau khi nhận chuyển nhượng ông Th vẫn để cho ông H, bà Th và bà G sử dụng. Ông Th không thừa nhận có quan hệ vay mượn tiền giữa các bên.

[2.5] Xét thấy, phía bà G cho rằng việc ký kết hợp đồng chỉ để đảm bảo nghĩa vụ của ông H, bà Th nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc thanh toán nợ gốc và lãi vay từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay là có phần mâu thuẫn; không phù hợp với thông lệ giao dịch thông thường.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà G cung cấp bản sao giấy cam kết ngày 18/3/2021 có nội dung ông Phạm Văn Th đồng ý chuyển nhượng lại các thửa đất tranh chấp cho ông H, bà Th và bà G với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng; tờ “giấy nhận tiền” ngày 22/3/2021 có nội dung ông Phạm Văn Th nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà Đặng Kim S, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 836939 cho bà S giữ để bà S đứng ra giao dịch việc ông Th và ông H, bà Th vay mượn tiền từ năm 2013.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Th thừa nhận các văn bản nêu trên nhưng cho rằng nội dung giấy cam kết ngày 18/3/2021 chỉ xác định ông Th cho ông H, bà Th, bà G được chuyển nhượng lại các thửa đất đã chuyển nhượng, không có nội dung thừa nhận giao dịch giữa hai bên là hợp đồng vay; đối với “giấy nhận tiền” ngày 22/3/2021 là thoả thuận của các bên về thửa đất khác, cụ thể là thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 25, diện tích 574m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 836939.

Xét thấy nội dung các văn bản này chưa thể hiện rõ việc các bên đang thoả thuận giải quyết tranh chấp có bao gồm thửa đất bà G đã chuyển nhượng hay không; ý chí khi thoả thuận là thoả thuận cho nhận lại tài sản đảm bảo của hợp đồng vay hay cho chuyển nhượng lại tài sản đã chuyển nhượng nên chưa đủ cơ sở để chứng minh.

[2.6] Ông Th xác định nhận chuyển nhượng của bà G thửa đất số 92 với giá 50.000.000 đồng; số tiền này ông Th đã trả cho bà G thông qua bà Th; chứng minh bằng giấy nhận tiền ngày 05/7/2013. Đến ngày 07/10/2013, ông Th và bà G lập hợp đồng chuyển nhượng, được Văn phòng công chứng chứng thực với số tiền 30.000.000 đồng.

Bà G xác định số tiền 50.000.000 đồng do ông H, bà Th mượn của ông Th; việc bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Th là để đảm bảo khoản vay trên. Lời trình bày của bà G được ông H, bà Th thừa nhận. Số tiền 50.000.000 đồng do bà Th trực tiếp nhận từ ông Th; hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà G uỷ quyền cho bà Th nhận thay tiền chuyển nhượng; sau khi nhận tiền từ ông Th thì bà Th không chuyển lại cho bà G. Mặt khác, thời điểm bà Th nhận tiền theo biên nhận ông Th xuất trình (ngày 05/7/2013) xảy ra trước thời điểm ông Th và bà G lập hợp đồng chuyển nhượng (ngày 07/10/2013). Sau khi ông Th, bà G lập hợp đồng chuyển nhượng, ngày 04/11/2013, giữa ông Th, bà G, bà Th lập Tờ cam kết xác định bà Th, bà G vay của ông Th số tiền 370.000.000 đồng, cộng 02 khoản tiền 320.000.000 đồng và 50.000.000 đồng (hai khoản tiền này phù hợp với số tiền ông Th đã thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà Th và bà G). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2013 đến nay thì ông H, bà Th và bà G vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông Th không có ý kiến yêu cầu ông H, bà Th và bà G bàn giao quyền sử dụng đất cho đến khi phía ông H, bà Th và bà G khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng là có điểm không H lý.

[2.7] Như vậy, căn cứ để xác định giao dịch thực chất của các bên theo hồ sơ vụ án còn có nhiều mâu thuẫn.

Toà án cấp sơ thẩm cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phúc thẩm hôm nay cho rằng, xuất phát từ hợp đồng vay tiền, các bên đã đồng ý thoả thuận nếu trả lãi chậm quá 03 tháng thì bên cho vay sẽ tiến hành việc sang nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa các bên mà bên còn lại không được quyền khiếu nại; từ đó cho rằng giao dịch giữa hai bên là giao dịch có điều kiện, trên cơ sở tự nguyện của các bên, phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự nên yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Xét thấy, chính bản thân bị đơn không thừa nhận hai bên có quan hệ vay mượn tiền; tức bị đơn đã phủ nhận tiền đề của giao dịch có điều kiện. Mặt khác, Điều 126 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về giao dịch dân sự có điều kiện như sau: *“Trong trường hợp các bên có thoả thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ”*. Nghĩa là, chỉ sau khi điều kiện xảy ra thì giao dịch phát sinh sau đó, xuất phát từ chính điều kiện đã thoả thuận mới được công nhận là hợp pháp. Trong trường hợp này, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên được thiết lập trước thời điểm thiết lập điều kiện. Tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì giao dịch thực chất giữa các bên là vay mượn (theo xác định của Toà án cấp sơ thẩm và đại diện Viện kiểm sát) nên giao dịch chuyển nhượng đã vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch khác kể từ thời điểm giao kết.

Toà án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp trên cơ sở cam kết của hai bên tại Tờ cam kết ngày 04/11/2013 là chưa đủ cơ sở. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà cho rằng giao dịch chuyển nhượng là giao dịch có điều kiện nên hợp pháp là không có căn cứ như đã phân tích trên.

[2.8] Hội đồng xét xử xét thấy trong vụ án này cần phải làm rõ giao dịch thực sự giữa các bên là chuyển nhượng hay vay mượn; trong trường hợp có căn cứ xác định giao dịch thực chất của các bên là hợp đồng vay mượn tiền, được che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng thì cần giải quyết hậu quả của hợp đồng bị che giấu; trong đó có xem xét đến yếu tố lỗi của các bên tham gia mới đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các bên đương sự.

Do đường lối về xác định giao dịch hợp pháp, không H pháp của cấp sơ thẩm và phúc thẩm không giống nhau dẫn đến việc giải quyết hậu quả không giống nhau. Để đảm bảo quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử thấy cần huỷ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật.

[3] Do huỷ án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị G (có ông Lê Huy H đại diện theo uỷ quyền) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

về việc 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 kháng cáo của ông Lê Huy H.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (7);
- Lưu VP(3), HS(2).17b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng