

Bản án số: 32/2018/DS-PT
Ngày: 13/4/2018
V/v: “T/c về yêu cầu hủy hợp đồng
CN.QSĐĐ và hủy Giấy CNQSĐĐ”

**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 tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Đình Loan

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Vũ Hoàng Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2018, 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: 144/2017/TLPT-DS ngày 18/12/2017 về việc: “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Mai Tường T, sinh năm 1989.

Trú tại: Tổ 1, khu phố Tân Trà, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Châu Thị N, sinh năm 1970, trú tại: Tổ 1, khu phố Tân Trà, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng H, trú tại: 29 L, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 820 N, phường 14, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quang B
- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Phạm Quang B, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970.

Ông Mai Quang H, sinh năm 1963.

Bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H cùng trú tại: Tổ 1, khu phố Thanh Bình, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (cả hai đều vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh Nguyễn Thiện H, sinh năm 1982, trú tại: tổ 6, khu phố Tân Trà 1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3.2. Bà Châu Thị N, sinh năm 1970.

Trú tại: Tổ 1, khu phố Tân Trà, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3.3. Chị Lê Thị Thanh N, sinh năm 1982, trú tại: tổ 6, khu phố Tân Trà 1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Thanh N là anh Nguyễn Thiện H.

3.4. UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, trụ sở: Đường P, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H, chức vụ: Trưởng Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (xin vắng).

3.5. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, trụ sở: Đường N, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Q, chức vụ: Trưởng phòng (vắng mặt).

3.6. Ngân hàng TMCP Q, trụ sở: 21 C, phường C, Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Liên K, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Q - MB Bình Phước (vắng mặt).

- Ông Võ Văn B, chức vụ: Trưởng phòng hỗ trợ Ngân hàng TMCP Q –MB Bình Phước (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Mai Tường T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/10/2015 của nguyên đơn anh Mai Tường T, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh Mai Tường T đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Châu Thị N trình bày:

Vào ngày 06/9/2012 anh Mai Tường T và mẹ là bà Châu Thị N có đến nhà bà Phạm Thị H vay số tiền 200.000.000đ với lãi suất 6%/tháng với thời hạn 06 tháng, hàng tháng anh Mai Tường T phải trả đầy đủ tiền lãi cho bà Phạm Thị H với số tiền 12.000.000đ. Để đảm bảo việc trả nợ, bà Phạm Thị H yêu cầu mẹ con anh phải thế chấp tài sản là mảnh đất hiện anh Mai Tường T đang đứng tên theo số BH 673237, số vào sổ cấp quyền sử dụng đất CH4325/QSDD/960/QĐUB do UBND

thị xã Đ cấp ngày 11/4/2012. Vì bố anh Mai Tường T đang lâm bệnh cần tiền chữa trị nên buộc anh phải đồng ý đến Phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh cho bà Phạm Thị H, hợp đồng này đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718 ngày 06/9/2012. Hai bên thỏa thuận nếu không trả gốc, lãi đúng hẹn thì bà Phạm Thị H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy vay nợ.

Vì bệnh bố anh ngày càng trầm trọng, một thời gian điều trị bố anh qua đời, hoàn cảnh gia đình quá túng thiếu, một phần lãi suất quá cao nên mẹ con anh không thể đóng lãi cho bà Phạm Thị H nên bà Phạm Thị H đã đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất mà anh đã thế chấp cho bà Phạm Thị H trong khi thời hạn vay mượn chưa hết. Sau khi bà Phạm Thị H sang tên thì bà Phạm Thị H đã chuyển nhượng đất này cho anh Nguyễn Thiện H, hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Thiện H và bà Phạm Thị H đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1341 ngày 06/8/2013 và anh Nguyễn Thiện H đã được cấp sổ đất.

Việc sang nhượng đất giữa anh Mai Tường T và bà Phạm Thị H chỉ là hợp đồng giả tạo, vào ngày 16/01/2013 anh Mai Tường T cũng chưa bàn giao nhà và đất mà bà Phạm Thị H đã đi làm thủ tục đóng thuế để sang tên là vi phạm nghĩa vụ, hơn nữa giá đất thực tế lớn hơn rất nhiều nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 200.000.000đ là thiệt hại lớn cho bản thân anh Mai Tường T nên anh sẽ có trách nhiệm trả tiền nợ vay cho bà Phạm Thị H.

Vì vậy, anh Mai Tường T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Tường T với bà Phạm Thị H đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718, ngày 06/9/2012, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H với anh Nguyễn Thiện H đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1341 ngày 06/8/2013, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND thị xã Đ đã cấp cho bà Phạm Thị H số BH693277, số vào sổ CH04862/QSDĐ ngày 10/6/2013 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH392578, số vào sổ CH04984/QSDĐ do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2013 cho anh Nguyễn Thiện H đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 58, có diện tích 256,5 m², tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H thống nhất trình bày:

Bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H xác nhận vào ngày 06/9/2012 bà Châu Thị N và anh Mai Tường T có đến hỏi vay tiền của vợ chồng bà, khi đó bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H đã đồng ý cho anh Mai Tường T vay số tiền 200.000.000đ với lãi suất 6%/tháng, thời hạn 06 tháng từ ngày 06/9/2012 đến 06/3/2013, anh Mai Tường T phải trả tiền lãi vào ngày mùng 6 hàng tháng. Tuy nhiên, do vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H và mẹ con anh Mai Tường T, bà Châu Thị N không quen biết nhau nên để đảm bảo cho việc trả nợ, ông bà có yêu cầu anh Mai

Tường T làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà anh Mai Tường T lúc đó đang được đứng tên. Trong hợp đồng vay tiền hai bên có ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên: nếu sau 01 tháng từ ngày vay tiền mà anh Mai Tường T không trả được tiền lãi đúng hạn thì hợp đồng chuyển nhượng đất có hiệu lực, tức bà Phạm Thị H được đi làm thủ tục sang tên đất; nếu anh Mai Tường T trả đủ tiền lãi hàng tháng nhưng đến ngày trả nợ gốc mà anh Mai Tường T không trả được thì hợp đồng chuyển nhượng đất cũng có hiệu lực, tức bà Phạm Thị H cũng được quyền đi làm thủ tục sang tên đất. Sau 03 tháng rưỡi anh Mai Tường T không trả được khoản lãi nào, đáng lẽ hết ngày 06/10/2012 là bà Phạm Thị H được đi sang sổ rồi nhưng ông bà vẫn cho anh Mai Tường T thời gian lo tiền trả vì thế ngày 16/12/2012, anh Mai Tường T tự viết bản cam kết có nội dung anh Mai Tường T đã bán cho bà Phạm Thị H nhà, đất với giá 270.000.000đ, hạn đến ngày 16/01/2013 sẽ chuộc lại, nếu không có tiền chuộc thì phải bàn giao nhà và đất cho bà Phạm Thị H. Sỡ dĩ anh Mai Tường T ghi đã bán cho bà Phạm Thị H đất, nhà với giá 270.000.000đ (trong khi hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 200.000.000đ) là vì số tiền 70.000.000đ là tiền giá trị đất tăng thêm từ ngày 06/9/2012 đến ngày viết bản cam kết 16/12/2013. Do anh Mai Tường T hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với ông bà các nội dung trên, ông bà không hề ép buộc hay lừa dối, hơn nữa giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp với thực tế thị trường lúc đó, vì sau khi bà Phạm Thị H và anh Mai Tường T làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2012 thì đến hơn 01 năm sau (tháng 8/2013) bà Phạm Thị H mới bán lại cho anh Nguyễn Thiện H với giá 315.000.000đ thì giá đất cũng không tăng nhiều so với số tiền 270.000.000đ mà anh Mai Tường T đã nhận của ông bà từ năm 2012. Do đó, bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Mai Tường T. Ông bà thừa nhận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thiện H với giá 315.000.000đ nhưng chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000đ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Thiện H và chị Lê Thị Thanh N thống nhất trình bày:

Anh Nguyễn Thiện H là người mua đất của bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H nên anh Nguyễn Thiện H chỉ biết những người này, còn ông Thụy và bà Châu Thị N thì cả anh Nguyễn Thiện H, chị Lê Thị Thanh N không quen biết. Năm 2013, qua giới thiệu anh Nguyễn Thiện H có đứng ra nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H 01 thửa đất có diện tích 256,5m², tọa lạc tại khu phố Tân Trà, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, trên đất có một căn nhà cấp 4 không có giấy phép xây dựng, với giá 315.000.000đ. Tuy nhiên, do hai bên không biết giá thuê chuyển nhượng đối với đất khu vực này ra sao, sợ ghi đúng giá chuyển nhượng sẽ phải đóng thuế chuyển nhượng cao nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên chỉ ghi là 50.000.000đ (hợp đồng công chứng số 1341, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013). Nhưng ngoài hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng trên thì vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H và anh Nguyễn

Thiện H có viết thêm 01 giấy tay thể hiện giá tiền thực tế chuyển nhượng là 315.000.000đ. Bà Phạm Thị H đã giao nhà, đất cho anh Nguyễn Thiện H vào ngày 06/8/2013, hiện thửa đất này vợ chồng anh Nguyễn Thiện H, chị Lê Thị Thanh N đã làm thủ tục sang tên và được UBND thị xã Đ cấp GCN QSDĐ số BH 592578 ngày 11/9/2013, đứng tên Nguyễn Thiện H. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh Nguyễn Thiện H, chị Lê Thị Thanh N đã tu sửa, xây thêm khu vệ sinh, bếp và mái vòm ở sân trước, đào giếng, lắp đường dây điện và ở từ ngày 11/9/2013 cho đến nay.

Nay, anh Mai Tường T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H với anh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh đối với thửa đất trên thì anh Nguyễn Thiện H, chị Lê Thị Thanh N không đồng ý vì anh chị nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định, anh chị mua công khai và ngay tình, gia đình đã ở ổn định từ khi mua cho đến nay. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Thiện H và bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Thiện H thì anh chị yêu cầu người nào sai người đó phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh chị theo giá trị thiệt hại thực tế.

Ngoài ra, còn có văn bản trình bày của Chủ tịch UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04862/QSDĐ ngày 10/6/2013 và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04984/QSDĐ ngày 11/9/2013. Văn bản trình bày ý kiến của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước về việc thực hiện công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng số 1718, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2012 và số 1341, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013 là đúng trình tự, thủ tục và trình bày người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Bình Phước (MB Bình Phước) về việc có ký kết hợp đồng tín dụng số 21685.16.660.2881170.TD với anh Nguyễn Thiện H, chị Lê Thị Thanh N và ngày 24/8/2016 MB Bình Phước và anh Nguyễn Thiện H, chị Lê Thị Thanh N có ký kết hợp đồng Thấu chi số 852.17.660.2964433.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Mai Tường T về việc anh Mai Tường T yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Tường T với bà Phạm Thị H đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718, ngày 06/9/2012.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, ông Mai Quang H với anh Nguyễn Thiện H đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1341 ngày 06/8/2013.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND thị xã Đ đã cấp cho bà Phạm Thị H số BH693277, số vào sổ

CH04862/QSDĐ ngày 10/6/2013 đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 58, có diện tích 256,5m², tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, Bình Phước.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH392578, số vào sổ CH04984/QSDĐ do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2013 cho anh Nguyễn Thiện H đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 58, có diện tích 256,5m², tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, Bình Phước.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 09/10/2017, nguyên đơn anh Mai Tường T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Tường T với bà Phạm Thị H đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718, ngày 06/9/2012.

- Buộc bà Phạm Thị H và người đang quản lý sử dụng căn nhà phải hoàn trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất thửa đất số 801, tờ bản đồ số 58, có diện tích 256,5m², tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, Bình Phước cho ông Mai Tường T.

- Buộc ông Mai Tường T hoàn trả lại phần nợ gốc và lãi xuất theo mức lãi của Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền gốc và thời gian chậm trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm: - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Mai Tường T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đưa ra các lập luận để đánh giá chứng cứ và kết luận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Mai Tường T với bà Phạm Thị H là vô hiệu do giả tạo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Mai Tường T với bà Phạm Thị H là vô hiệu do giả tạo, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ những tài liệu, chứng cứ được thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên và của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Mai Tường T. Hội đồng xét xử nhận định:

Cả hai bên đương sự đều khai thống nhất về thỏa thuận vay tiền vào ngày

06/9/2012, theo đó, anh Mai Tường T có ký hợp đồng vay bà Phạm Thị H số tiền 200.000.000 đồng (Bút lục số 05), thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 6%/tháng, tiền lãi anh Mai Tường T phải trả bà Phạm Thị H vào ngày mùng 06 hàng tháng và thời hạn trả nợ gốc là ngày 06/3/2013. Để đảm bảo cho khoản nợ trên, cùng ngày 06/9/2012 anh Mai Tường T và bà Phạm Thị H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt hợp đồng CN.QSDD) có nội dung anh Mai Tường T đồng ý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H diện tích đất 256,5 m², đất tọa lạc tại phường T, thị xã Đ mà anh Mai Tường T đã được UBND thị xã Đ cấp Giấy CNQSDD số BH673237, số vào sổ cấp CH4325/QSDD/960/QĐ-UB ngày 11/4/2012 với giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng CN.QSDD được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718 ngày 06/9/2012.

Như vậy, tại thời điểm xác lập hợp đồng CN.QSDD giữa anh Mai Tường T và bà Phạm Thị H, ý chí của các bên là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Đối chiếu vào quy định tại Điều 318 Bộ luật dân sự 2005 qui định: Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự gồm: *“Cầm cố tài sản; thế chấp tài sản; đặt cọc; ký cược; ký quỹ; bảo lãnh và tín chấp; cầm giữ tài sản”*; không có biện pháp lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự, Điều 292 Bộ luật dân sự 2015 cũng không có biện pháp này. Do đó, thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ này của cả hai bên đương sự là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy, ý chí của các bên khi tham gia giao dịch này là tự nguyện, nhưng thể hiện rõ việc ký hợp đồng CN.QSDD giữa anh Mai Tường T và bà Phạm Thị H ngày 06/9/2012 được công chứng là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Về nội dung trong hợp đồng được công chứng cũng không ghi đúng thực trạng vì trên thửa đất có một căn nhà cấp 4 của anh Mai Tường T nhưng không được thể hiện trong hợp đồng, hơn nữa theo bản sao hợp đồng CN.QSDD giữa anh Mai Tường T và bà Phạm Thị H ngày 06/9/2012 được công chứng (Bút lục số 125 đến 128) không thể hiện chữ ký của các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng với Điều 124 Bộ luật dân sự 2015) qui định: Giao dịch dân sự vô hiệu: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực”*. Tòa án cấp sơ thẩm xác định HĐCNQSDD ngày 06/9/2012 giữa nguyên đơn anh Mai Tường T và bị đơn bà Phạm Thị H về bản chất là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản ngày 06/9/2012 giữa anh Mai Tường T và bà Phạm Thị H; nhưng không tuyên HĐCNQSDD ngày 06/9/2012 vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, lại công nhận HĐCNQSDD ngày 06/9/2012 giữa nguyên đơn anh Mai Tường T và bị đơn bà Phạm Thị H có hiệu lực pháp luật là áp dụng pháp luật không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Thiện H và đại diện của Ngân hàng TMCP Q đề nghị tòa án giải quyết quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thiện H và của Ngân hàng trong cùng một vụ án.

Do hợp đồng CNQSDD ngày 06/9/2012 giữa nguyên đơn anh Mai Tường T và bị đơn bà Phạm Thị H bị xác định vô hiệu nên hợp đồng CNQSDD giữa bà Phạm Thị H và anh Nguyễn Thiện H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 06/8/2013 cũng vô hiệu. Để giải quyết quyền lợi của các đương sự trong cùng một vụ án có liên quan đến xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Một thiếu sót của tòa án cấp sơ thẩm cần phải nêu ra để khi giải quyết lại vụ án phải khắc phục, vì trong hồ sơ vụ án (Bút lục số 129) thể hiện Bản kết luận Giám định pháp y tâm thần đối với ông Mai Quang H của Viện giám định pháp y tâm thần TW – Phân viện phía Nam có kết luận khi tham gia tố tụng ông Mai Quang H cần người đại diện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự cung cấp tài liệu để chứng minh tình trạng sức khỏe hiện tại để xem xét năng lực tham gia tố tụng của ông Mai Quang H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do hủy án sơ thẩm nên kháng cáo của nguyên đơn anh Mai Tường T được chấp nhận một phần.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, đề nghị hủy bản án sơ thẩm có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2]. Về 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 anh Mai Tường T không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Mai Tường T.

[1] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ và chuyển toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về 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: Anh Mai Tường T không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ hoàn trả lại cho anh Mai Tường T số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002339 ngày 12/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ.

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

Nơi nhân:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND Tx Đồng Xoài;
- CCTHADS Tx Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).

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

Nguyễn Đình Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Hoàng Linh Nguyễn Văn Khương

Nguyễn Đình Loan

