

# **MỘT SỐ VẤN ĐỀ NGHIỆP VỤ TỪ CÁC PHIÊN TÒA THÁNG 8 - 2019 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**

**CHU MINH**

## **1.Ký hợp đồng mua bán nhà để đảm bảo việc vay tiền có được coi là hợp đồng giả tạo không?**

Ông Võ Thành C khởi kiện yêu cầu buộc bà Ngô M thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, giao cho ông căn hộ 116 (tầng trệt) đường K, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C xuất trình Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 05/11/2009 có nội dung bà M ủy quyền cho bà Hoàng T bán nhà; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được công chứng ngày 05/11/2009 giữa bà Hoàng T với ông C với giá 1.700.000.000 đồng.

Bà Ngô M khai rằng việc ủy quyền bán nhà và việc bán nhà là giả tạo; bà chỉ vay bà T 500 triệu đồng nhưng mới thực nhận 300 triệu đồng để giải chấp nhà tại Ngân hàng vào ngày 04/11/2009.

Bà T xác nhận bà là người vay tiền ông C để cho bà M vay lại; hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà ký ngày 05/11/2009 là do ông C yêu cầu để bảo đảm cho hợp đồng vay tiền. Bà mới chỉ thực nhận của ông C 440 triệu đồng.

Sau khi vụ án được xét xử sơ thẩm mới phát hiện ông C đã dùng giấy tờ sở hữu nhà 116 nêu trên thế chấp, vay tiền của ông D nên cấp phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tòa án cấp sơ thẩm (TAND Quận 5 Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định công nhận hợp đồng mua bán nhà, buộc bà M giao nhà cho ông C. Bà M kháng cáo. Tòa án cấp phúc thẩm (TAND Thành phố Hồ Chí Minh) vẫn công nhận hợp đồng mua bán nhà nhưng sửa án sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền, buộc ông C trả tiền còn thiếu là 1.929.596.572 đồng. Bà M có yêu cầu giám đốc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có kháng nghị giám đốc thẩm cho rằng hợp đồng mua bán nhà là giả tạo. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/02/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm.

Bà M tiếp tục có đơn yêu cầu giám đốc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm, đề nghị xác định hợp đồng mua bán nhà là giả tạo. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 22/8/2019, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Quyết định giám đốc thẩm số

127/2018/DS-GĐT, hủy một phần bản án phúc thẩm và một phần bản án sơ thẩm (không hủy đối với phần giải quyết việc vay tiền giữa ông C và ông D), giao xét xử sơ thẩm lại việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà theo hướng xác định hợp đồng này vô hiệu do giả tạo.

Từ Quyết định của Hội đồng Thẩm phán, có một số vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm (của TAND cấp cao) đều thống nhất nhận định hợp đồng mua bán nhà được ký kết tại Phòng công chứng là đúng quy định của pháp luật và bị đơn không xuất trình được hợp đồng vay tiền nên không có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà là giả tạo. Hội đồng Thẩm phán đã chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm, xác định Hợp đồng mua bán nhà là hợp đồng giả tạo với các căn cứ là:

- Giá mua bán có chênh lệch quá lớn với giá thị trường ở thời điểm giao kết. Giá theo hợp đồng là 1.700.000.000 đồng nhưng giá theo kết luận giám định là 2.994.307.000 đồng.
- Hợp đồng ghi: “Giá mua bán nhà là 1.700.000.000 đ; bên mua thanh toán một lần cho bên bán sau khi hoàn tất thủ tục ký công chứng” nhưng ông C lại có lời khai thừa nhận có ứng trước 500 triệu đồng đặt cọc.
- Bà M và bà T khai thống nhất về việc bà T vay tiền của ông C cho bà M vay lại và thống nhất về sự kiện giải chấp (04/11/2009).

Như vậy, tuy là những chứng cứ gián tiếp nhưng đủ có sở để xác định việc giao kết hợp đồng mua bán nhà là giả tạo; trong đó, chứng cứ về chênh lệch giá là chứng cứ quan trọng.

Trong quá trình giải quyết còn có ý kiến cho rằng không xác định được hợp đồng mua bán nhà “nhằm che dấu” một hợp đồng khác nên không phải là hợp đồng giả tạo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2005. Khoản 1 Điều 129 quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”. Đây là quy định về quan hệ giữa giao dịch giả tạo và giao dịch bị che giấu, và giá trị pháp lý của giao dịch bị che giấu chứ không phải là khái niệm về giao dịch giả tạo. Do vậy, không phải cứ “nhằm che giấu một giao dịch khác” thì mới là giao dịch giả tạo. Giao dịch nhằm trốn tránh trách nhiệm với người thứ ba như cho con tài sản để tránh bị phát mại tài sản trả nợ là giao dịch không nhằm che giấu giao dịch nào cả nhưng cũng là giao dịch giả tạo (theo quy định tại khoản 2 Điều 129).

Do không cần có một quy định riêng về khái niệm hợp đồng giả tạo nên chỉ cần căn cứ vào chính lời văn của điều luật. Hợp đồng giả tạo là hợp đồng không có thật hoặc không đúng sự thật. Liên quan đến hợp đồng giả tạo có thể có một hay nhiều giao dịch bị che dấu. Những giao dịch bị che dấu có thể có giao dịch hợp pháp. Hợp đồng giả tạo có thể nhằm che dấu hợp đồng khác, cũng có thể nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng khác, cũng có thể để trốn tránh một trách nhiệm. Do vậy, hợp đồng ký tại cơ quan công chứng có giá thấp hơn giao dịch thật để trốn thuế cũng là hợp đồng giả tạo.

## **2. Xác không đúng về quan hệ tranh chấp và quyền khởi kiện dẫn đến việc hủy án không đúng.**

Chị Trần Thị Ng khởi kiện đòi chị Trần Thị Kim P 880 triệu đồng tiền vay. Sau đó, chị Ng rút yêu cầu về các khoản cho vay chưa có đủ chứng cứ, chỉ yêu cầu chị P trả khoản vay 130 triệu đồng. Khoản vay 130 triệu đồng, chị Ng khai là nhờ chị H chuyển giúp và chị P đã viết “Giấy đặt cọc bán nhà” đề ngày 28/12/2013 cho chị H để đảm bảo việc vay tiền. Chị H có lời khai đúng như lời khai của chị Ng và cũng yêu cầu buộc chị Phụng trả tiền cho chị Ng.

Chị P thừa nhận có vay 130 triệu và viết giấy đặt cọc bán nhà nhưng là vay của chị H. Chị P khai là đã trả khoản vay 130 triệu cho chị H thông qua chị Ng nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm (TAND tỉnh Nam Định) đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu của chị Ng, buộc chị P trả cho chị Ng 130 triệu đồng. Chị P kháng cáo. Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại Bản án phúc thẩm số 272/2018/DS-PT ngày 09/7/2018 đã quyết định:

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DS-ST ngày 28/9/2016 và đình chỉ giải quyết vụ án.

- Giành quyền khởi kiện cho chị H đối với số tiền 130 triệu đã giao cho chị P bằng một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm có kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm. Chánh án Tòa án nhân tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 20/8/2019, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định hủy bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm đã sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và máy móc trong việc xác định quan hệ tranh chấp. Chỉ trong trường hợp rõ ràng là chị P không vay tiền của chị Ng, chỉ vay tiền của chị H thì chị Ng mới không có quyền khởi kiện. Trong vụ án này, chị Ng yêu cầu xác định có quan hệ vay tiền giữa chị và chị P, có nhân chứng chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn nên

phải xác định là chị Ng có quyền khởi kiện đối với chị P. Trong trường hợp không đủ chứng cứ chấp nhận yêu cầu thì phải bác yêu cầu của chị Ng chứ không phải là đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, chị P thừa nhận có vay 130 triệu, bên cho vay cũng chỉ đòi 130 triệu, trả cho chị Ng hay chị H thì trách nhiệm của chị H không thay đổi nên việc giải quyết lại là không cần thiết. Thực tế chứng cứ thì đã đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **3. Hai vụ án có yêu cầu đối lập nhau có cần nhập vụ án để giải quyết trong cùng một vụ án?**

Ông Bùi Văn T có thổ cư giáp ranh với thổ cư của ông Vũ Văn Đ và thổ cư của vợ chồng ông Trịnh Đức D bà Nguyễn Thị Ng. Tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2009, ông T yêu cầu buộc ông Đ trả lại 112 m<sup>2</sup> đất và vợ chồng ông D trả lại 9 m<sup>2</sup> đất mà ông T cho rằng bị lấn chiếm. TAND thành phố Việt Trì (tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2011/DS-ST ngày 22/6/2011) và TAND tỉnh Phú Thọ (tại Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2011/DS-PT ngày 25/10/2011) đều bác yêu cầu của ông T.

Tại đơn khởi kiện ngày 22/7/2013, vợ chồng ông D yêu cầu buộc ông T trả lại 166 m<sup>2</sup> đất lấn chiếm. TAND thành phố Việt Trì đã xử buộc ông T trả lại vợ chồng ông D 21,2 m<sup>2</sup> (Bản án sơ thẩm số 63/2014/DS-ST ngày 22/7/2014). Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm vụ án này thì vụ án trước (do ông T là nguyên đơn) bị kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 38/2015/DS-GĐT của Tòa Dân sự TAND tối cao đã hủy bản án sơ thẩm số 87/2011/DS-ST và bản án phúc thẩm số 73/2011/DS-PT, giao cho TAND thành phố Việt Trì xét xử sơ thẩm lại.

TAND tỉnh Phú Thọ tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án do vợ chồng ông D là nguyên đơn (Bản án số 62/2015/DS-PT), sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T trả lại vợ chồng ông D 126,2 m<sup>2</sup> đất (gồm 15 m<sup>2</sup> hiện vật và 111,2 m<sup>2</sup> bằng tiền). Cả hai bên đương sự đều có yêu cầu giám đốc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 52/2017/DS-GĐT, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã sửa bản án phúc thẩm, buộc ông T phải trả cho vợ chồng ông D 126,2 m<sup>2</sup> đất.

Ông T có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 20/8/2019, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định hủy Quyết định giám đốc thẩm số 52/2017/DS-GĐT, hủy bản án phúc thẩm số 62/2015/DS-PT, hủy bản án sơ thẩm số 63/2014/DS-ST, giao xét xử sơ thẩm lại theo hướng nhập vụ án này với vụ án trước do ông T là nguyên đơn.

Từ kết quả xét xử giám đốc thẩm nêu trên, có một số vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý như sau:

Đã có một vụ án tranh chấp ranh giới, Tòa án đã bác yêu cầu của nguyên đơn. Nay bị đơn của vụ án trước lại khởi kiện tranh chấp về ranh giới. Tuy vậy, sự việc tranh chấp trong vụ án sau không phải là sự việc của vụ án trước nên không thuộc trường hợp trả lại đơn khởi kiện do “sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án” (điểm c khoản 1 Điều 168 BLTTDS năm 2004). Tuy nhiên, yêu cầu của hai vụ án có điểm chung gắn liền với nhau, đó là ranh giới có căn cứ hợp pháp, quyết định về yêu cầu của vụ án này là đồng thời quyết định cả về một phần của vụ án kia. Vì vậy, không thể giải quyết đồng thời bằng hai vụ án riêng biệt.

Việc nhập vụ án để cùng giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm là cần thiết nhưng việc xác định tư cách tố tụng của đương sự như thế nào là hợp lý. Ông T khởi kiện trước nên vẫn phải xác định ông T là nguyên đơn, vợ chồng ông D là bị đơn. Phần phản đối của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn thì vẫn thuộc phạm vi tranh chấp mà nguyên đơn nêu ra (thuộc phạm vi vụ án trước). Phần yêu cầu mới của bị đơn (không trùng với yêu cầu của nguyên đơn) thì phải xác định là yêu cầu phản tố (vợ chồng ông D phải làm thủ tục như đối với yêu cầu phản tố).