

Bản án số: 711/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 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 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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – 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 Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/9/2023 và 29/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1379/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Ông Thái Văn L, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T, sinh năm 1974 (có mặt ngày 25/9/2023, vắng mặt ngày 29/9/2023).

Địa chỉ: Khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Ngọc Y, sinh năm 1955 (chết ngày 13/6/2019).

- Ông Thái Văn L, sinh năm 1957 (chồng bà Y) (có mặt)
- Ông Trần Thái H, sinh năm 1985 (con bà Y) (vắng mặt)
- Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1987 (con bà Y) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Tuấn N1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: số B, đường V, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà Mai Thị Đài T1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: B, khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

3/Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1952 (chồng bà N1) (có mặt ngày 25/9/2023, vắng mặt ngày 29/9/2023)

4/ Bà Thái Thị N2, sinh năm 1955 (chị ông L) (vắng mặt)

Địa chỉ: A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5/Ông Thái Văn C, sinh năm 1961 (em ông L) (có mặt)

Địa chỉ: A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6/ Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1977 (con ông E, bà N2) (vắng mặt)

7/Bà Mai Thị P, sinh năm 1986 (vợ ông T2) (vắng mặt)

8/Ông Nguyễn Khắc T3, sinh năm 1972 (con ông E, bà N2) (vắng mặt)

9/Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1975 (vợ ông T3) (vắng mặt)

10/Bà Nguyễn Thị Mộng T4, sinh năm 1975 (con ông E, bà N2). (vắng mặt)

11/Anh Phạm Tuấn N3, sinh năm 1977 (chồng bà T4) (vắng mặt)

12/ Bà Nguyễn Thị Cẩm T5, sinh năm 1983 (con ông E, bà N2) (vắng mặt)

Địa chỉ: A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

13/Ông Trần Thái H, sinh năm 1985 (con ông L) (vắng mặt)

14/Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1988 (chồng bà N) (vắng mặt)

15/ Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1987 (con ông L) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

16/Anh Phạm Tuấn P1, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

17/ Anh Nguyễn Hoàng Q, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

18/ Cháu Nguyễn Ngọc Thanh T6, sinh ngày 12/12/2012.

Người đại diện hợp pháp của cháu T6: Bà Nguyễn Thị Cẩm T5 (vắng mặt)

19/Cháu Nguyễn Minh T7, sinh ngày 27/6/2017.

20/ Cháu Nguyễn Mai Tường V, sinh ngày 07/10/2009.

Người đại diện hợp pháp của cháu T7, cháu V: Bà Mai Thị P và ông Nguyễn Anh T2.

21/Cháu Nguyễn Ngọc Cát T8, sinh ngày 05/11/2016.

22/ Cháu Nguyễn Ngọc Nhã A, sinh ngày 19/8/2020.

Người đại diện hợp pháp của cháu T8, cháu A: Ông Nguyễn Hoàng L1 và bà Trần Thị Thanh N.

23/ Cháu Trần Thái Tú N4, sinh ngày 15/9/2016.

Người đại diện hợp pháp của cháu N4: Ông Trần Thái H và bà Trần Bích N5.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà H2, bà T4, ông T2, ông N3, bà T5, bà P, anh P1, anh Q: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1952 (có mặt ngày 25/9/2023, vắng mặt ngày 29/9/2023)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà N: Ông Thái Văn L, sinh năm 1957 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Thái Văn L, ông Thái Văn C, ông Nguyễn Văn E và bà Thái Thị N2.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đồng nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H, bà N) là ông Thái Văn L trình bày:

Do cần tiền trả nợ và chữa bệnh cho vợ là bà Trần Ngọc Y nên ông có nhờ bà Mai Thị Đài T1 giúp ông vay ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng. Bà T1 hứa vay giúp và ông có đưa cho bà T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông để bà T1 vay tiền Ngân hàng giúp. Sau đó, bà T1 dùng tiền cá nhân đưa cho ông nhiều lần tổng cộng là 100.000.000 đồng, bà T1 nhiều lần hứa hẹn vay tiền cho ông nhưng không thực hiện. Đến ngày 25/01/2009, bà T1 gọi ông đến cửa hàng mắt kính H3 trên đường D (đường P), thành phố B và yêu cầu ông ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông thắc mắc lý do vì sao phải ký Hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 nói rằng chỉ là hình thức để vay tiền. Do tin tưởng bà T1 và thiếu hiểu biết về quy định pháp luật nên ông cũng ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng mà không biết người nhận chuyển nhượng là ai, giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi ký xong Hợp đồng thì bà T1 có đưa cho ông 20.000.000 đồng và gọi người chở ông về, hẹn khi nào có tiền vay của Ngân hàng sẽ liên hệ và giao cho ông. Tuy nhiên, bà T1 không giao tiền cho ông như đã hẹn, sau khi tìm hiểu, ông phát hiện bà T1 đã lừa ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tuấn N1 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Số tiền này bà T1 tự giao nhận với ông N1 và không giao lại cho ông.

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 770m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là tài sản thừa kế cha mẹ để lại. Các anh, chị, em ông bao gồm: Bà Thái Thị N2, ông Thái Văn L, ông Thái Văn C. Ban đầu, do anh cả của ông là ông Huỳnh Văn D thay mặt đứng tên và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 207063 ngày 02/11/2007. Do vợ của ông là bà Trần Ngọc Y bệnh nặng, cần nhiều tiền chữa trị nên các anh, chị, em thỏa thuận thống nhất để cho ông đứng tên phần đất này để thuận tiện làm thủ tục vay tiền ở Ngân hàng và ông được chỉnh lý trang 4 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/11/2008. Việc bà T1 yêu cầu ông ký tên vào Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các anh, chị, em của ông không biết, do ông nghĩ đó là thủ tục để vay tiền ngân hàng. Đến khi ông tìm hiểu được bà T1 đã tự ý chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 115 cho ông Nguyễn Tuấn N1 thì ông mới nói cho các anh, chị em ông biết. Ông có liên hệ với ông N1 yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N1 có viết cho ông G cam kết đồng ý trả lại Giấy tờ nhà đất với điều kiện ông phải thanh toán lại cho ông N1 số tiền 600.000.000 đồng, ông không đồng ý với yêu cầu này nên đã khởi kiện ông N1 tại Tòa án.

Đối với giấy mượn tiền đề ngày 12/7/2009, do bà T1 nhiều lần hứa hẹn sẽ vay tiền ngân hàng giúp ông nhưng không thực hiện, nên bà T1 tự viết giấy tay ghi nhận nợ ông số tiền 360.000.000 đồng. Thực chất, ông không cho bà T1 vay tiền, số tiền 360.00.000 đồng là số tiền bà T1 hứa vay giúp ông nhưng không thực hiện.

Nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2009 giữa ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 646504 được cấp cho ông Nguyễn Tuấn N1 ngày 09/01/2015, đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, phường T, B, Đồng Nai.

Ông thống nhất với bản đồ hiện trạng khu đất số 834/2014 ngày 12/3/2014, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 12/3/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh thành phố B và Chứng thư thẩm định giá số 05/TĐG-CT ngày 06/01/2021 của Công ty Cổ phần T10.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2009 giữa ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1 thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn phản tố, bản trình bày ý kiến, bản tự khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Năm 2009, qua lời giới thiệu của bà Nguyễn Thị H4, ông N1 biết vợ chồng ông L, bà Y có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông N1 đồng ý chuyển nhượng. Sau khi kiểm tra nhà, đất và thống nhất giá chuyển nhượng, ngày 02/02/2009, các bên đã cùng đến Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 770,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Sau khi ký xong Hợp đồng ở Văn phòng Công chứng, ông N1 đã mang tiền qua nhà bà H4 tại tiệm M, đường D, phường T, thành phố B để thanh toán tiền cho ông L, việc giao nhận tiền không lập biên bản giao tiền vì ông Ngọc n đã được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, mặt khác việc giao, nhận tiền cũng có nhiều người chứng kiến. Sau khi nhận tiền, ông L đã giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông N1 thực hiện thủ tục sang tên và hiện nay ông N1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 646504 ngày 09/01/2015.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L có đề nghị được cho gia đình ông ở lại một thời gian để tìm chỗ ở mới nên ông N1 đồng ý. Ngày 26/8/2009, ông L đến nhà ông N1 đề cập việc xin được mua lại phần nhà và đất, ông N1 đồng ý cho ông L mua lại với giá 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau hôm đó không thấy ông L mang tiền đến mua lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Ngày 22/8/2018, bị đơn ông N1 có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà Y phải trả lại nhà và đất thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 770m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông N1.

Ông thống nhất với bản đồ hiện trạng khu đất số 834/2014 ngày 12/3/2014, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 12/3/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh thành phố B và Chứng thư thẩm định giá số 05/TĐG-CT ngày 06/01/2021 của Công ty Cổ phần T10.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Y, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2009 giữa ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1 thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông L, bà Y hoàn trả lại cho ông N1 số tiền đã nhận và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông N1.

Tại bản tự khai, các biên bản làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn C trình bày:

Ông là em ruột của ông Thái Văn L, phần diện tích đất 770,9m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 7, tại phường T, thành phố biên H, tỉnh Đồng Nai là di sản thừa kế của các anh, chị, em ông. Vào khoảng năm 2008, do hoàn cảnh ông L khó khăn, bà Y là vợ ông L bệnh nặng cần tiền chữa trị nên các anh, chị, em thống nhất để ông L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp, để ông L có điều kiện thực hiện thủ tục vay tiền ngân hàng chữa bệnh cho bà Y. Do bà T1 nói bà có quen biết với Ngân hàng, thực hiện thủ tục vay dễ dàng hơn nên đã lừa ông L để làm thủ tục chuyển nhượng. Thực chất ông L không có ý chuyển nhượng và cũng không được chuyển nhượng, do đây là tài sản thừa kế của các anh, chị, em.

Ông thống nhất với bản đồ hiện trạng khu đất số 834/2014 ngày 12/3/2014, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 12/3/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh thành phố B và Chứng thư thẩm định giá số 05/TĐG-CT ngày 06/01/2021 của Công ty Cổ phần T10.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, các biên bản làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị N2 trình bày:

Bà thông nhất với ý kiến của ông L, do bà T1 nói bà có biết với ngân hàng nên thực hiện thủ tục vay dễ dàng hơn. Phần đất đang tranh chấp là tài sản thừa kế của các anh, chị, em bà, ông L chỉ đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ, ông L bị lừa ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không có ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

Bà thông nhất với bản đồ hiện trạng khu đất số 834/2014 ngày 12/3/2014, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 12/3/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đg Nai – Chi nhánh thành phố B và Chứng thư thẩm định giá số 05/THE CT ngày 06/01/2021 của Công ty Cổ phần T10. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, các biên bản làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2, bà Mai Thị P, ông Nguyễn Khắc T3, bà Nguyễn Thị Cẩm T5, bà Nguyễn Thị Mộng T4, ông Phạm Tuấn N3, Phạm Tuấn P1, Nguyễn Hoàng Q do ông Nguyễn Văn E vừa là người liên quan vừa là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông thông nhất với ý kiến của ông L, do bà T1 nói bà có biết với Ngân hàng nên thực hiện thủ tục vay dễ dàng hơn. Phần đất đang tranh chấp là tài sản thừa kế của các anh chị em ông, ông L chỉ đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ, ông L bị lừa ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

Ông thông nhất với bản đồ hiện trạng khu đất số 834/2014 ngày 12/3/2014, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 12/3/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh thành phố B và Chứng thư thẩm định giá số 05/TĐG-CT ngày 06/01/2021 của Công ty Cổ phần T10.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 22/6/2010 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đài T1 trình bày:

Bà và ông Thái Văn L có quen biết nhau, bà cho ông L vay nhiều lần với số tiền là 140.000.000 đồng và tiền lật vặt khác là 20.000.000 đồng. Tổng cộng ông L vay của bà là 160.000.000 đồng. Do ông L thiếu tiền bà nên nhờ bà vay mượn chỗ khác có lãi suất thấp để trả nợ cho bà, nên bà có giới thiệu ông L đến chỗ bà Nguyễn Thị H4. Việc ông L và bà H4 vay mượn tiền của ai như thế nào bà không biết. Sau này mới biết ông L vay tiền của ông N2, các bên vay mượn còn làm giấy mua bán nhà để làm tin. Việc giao nhận tiền như thế nào bà không biết, nhưng khi ông L và ông Phạm Văn D1 (em rể bà T1) về nhà bà thì ông L

nói đã vay được 500.000.000 đồng của ông N2 nhưng trừ tiền cò hết 60.000.000 đồng. Ông D1 có cầm về đưa cho bà 440.000.000 đồng, trong đó ông L trả cho bà 160.000.000 đồng và cho bà mượn lại 280.000.000 đồng.

Bà không có liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1. Bà chỉ giới thiệu ông L, bà Y cho bà H4 ở đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai còn những vấn đề khác bà không biết và cũng không liên quan.

Tại giấy mượn tiền đề ngày 12/7/2009, bà thừa nhận do chính tay bà viết do bà có mượn của ông L số tiền 280.000.000 đồng, cộng với 02 tháng tiền lãi thêm 80.000.000 đồng. Tổng cộng là 360.000.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 26/4/2010 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Bà chỉ quen biết với ông Nguyễn Tuấn N1, không có quan hệ họ hàng. Bà cũng quen biết với bà Mai Thị Đài T1. Năm 2009, bà T1 có đặt vấn đề cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ: A, K, phường T, thành phố B. Bà trả lời bà T1 là chỉ thực hiện mua bán nhà đất chứ không cầm cố. Bà T1 đồng ý nên giới thiệu ông L đến gặp mặt ông Nguyễn Tuấn N1 để thỏa thuận. Khi ra phòng công chứng để ký hợp đồng có mặt bà H4, ông N1, ông L, không có mặt bà Y (vợ ông L), ngoài ra còn có một người em họ bà T1 đi theo để nhận tiền. Việc giao nhận tiền thực hiện ngay khi ký kết công chứng hợp đồng, giao đủ 500.000.000 đồng trước mặt bà H4.

Tại bản tự khai ngày 27/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L1 trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị Thanh N, con rể ông Thái Văn L2. Hiện nay, ông đang sống tại phần đất tranh chấp thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 07, tại phường T, thành phố B. Ông sinh sống trên phần đất từ năm 2014 đến nay, về nguồn gốc ông không rõ, chỉ biết từ khi sinh sống thì phần đất trên do gia đình ông L trực tiếp quản lý, sử dụng. Về nội dung tranh chấp ông không rõ nên không thể trình bày cho Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại văn bản số 2601/CNBH-HCTH ngày 30/5/2016 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ông Huỳnh Văn T9 trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 646504 ngày 09/01/2015 cho ông Nguyễn Tuấn N1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, phường T, thành phố B là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, tại phường T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 207063 ngày 02/11/2007 cho người đại diện là ông Huỳnh Văn D2. Năm 2008, theo văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế, thống nhất giao quyền sử dụng đất trên cho ông Thái Văn L, được Ủy ban nhân dân phường T thực ngày 23/9/2008 và được xác nhận chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận số AK 207063. Năm 2009, ông L chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu cho ông Nguyễn Tuấn N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C2, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 02/02/2009. Đến ngày 23/12/2014, ông N1 lập thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ 07, phường T tại Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố B. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 646504 đã cấp cho ông Nguyễn Tuấn N1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Ngọc Y là ông Trần Thái H, bà Trần Thị Thanh N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 02/02/2019, giữa ông Thái Văn L và bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1 là vô hiệu.

- Tuyên Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BV 646504 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/01/2015 cho ông Nguyễn Tuấn N1, đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tuấn N1 về việc giải quyết hậu quả (thiệt hại) hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Thái Văn L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Ngọc Y là ông Trần Thái H, bà Trần Thị Thanh N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn N1 số tiền là: 4.847.169.250 đồng (4.347.169.250 đồng + 500.000.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 09/9/2022 nguyên đơn ông Thái Văn L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn C, bà Thái Thị N2, ông Nguyễn Văn E kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 06/9/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 295/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Thái Văn L (có ông Lê Minh T là đại diện theo ủy quyền); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn E và ông Thái Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Bị đơn ông Nguyễn Tuấn N1 (có ông Nguyễn Ngọc H1 là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý bản án sơ thẩm khi xác định hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thực hiện được. Vì lời trình bày của ông L, bà H4, bà T1 tại cơ quan công an đã xác định người thế chấp, người môi giới, người đếm hộ tiền, người nhận tiền, ông N1 cũng thừa nhận việc vay tiền; Ông L không có nhận tiền. Đây là tài sản của gia đình thì việc chuyển nhượng của ông L là không có mục đích rõ ràng. Về việc giao nhận tiền thì đã thể hiện ông N1 có giao tiền, nhưng không chứng minh được ông L có nhận tiền. Hợp đồng được ký vào ngày 29 tết âm lịch, sau đó 02 tháng ông L đã làm đơn tố cáo đến cơ quan công an; Không có việc ông L xin nhận lại tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thực tế các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng, được ông L thừa nhận, tại thời điểm ký chuyển nhượng thì phần đất thuộc quyền sở hữu của ông L, bà Y. Việc giao tiền có sự chứng kiến bà H4, ông D1. Chính ông L cung cấp giấy vay tiền của bà T1 thể hiện bà T1 có vay ông L 360.000.000 đồng. Trong hồ sơ không có tài liệu có việc vay mượn giữa ông N1 và ông L. Bản án sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo bà Thái Thị N2 đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Xét, bà N2 là vợ của ông Nguyễn Văn E, có cùng yêu cầu kháng cáo với ông E. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 295/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2009 giữa ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1, ngày 09/01/2015 ông Nguyễn Tuấn N1 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 646504 đối với thửa 115, tờ bản đồ số 07, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ông Thái Văn L cho rằng đã bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N1.

[3] Bị đơn ông Nguyễn Tuấn N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại nhà và đất thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 770m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Trong trường hợp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2009 giữa ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1 bị vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông L, bà Y hoàn trả lại cho ông N1 số tiền đã nhận và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông N1.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[4.1] Thửa số 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 770m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 207063 ngày 02/11/2007 cho ông Huỳnh Văn D đại diện (do chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất). Ngày 23/9/2008, những người thừa kế với ông D có văn bản phân chia tài sản thừa kế. Ngày 11/11/2008,

ông Thái Văn L được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý trang 4, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 02/02/2009, ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn N1, theo đó chuyển nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 770m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá 500.000.000 đồng, được Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai chứng nhận.

Ông L cho rằng: Ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/01/2009 (nhằm ngày 30 Tết âm lịch), ông không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/02/2009, nhưng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh. Trong khi đó, ông L lại thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2009 đã được công chứng là chữ ký của ông. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng nhận (bản lưu tại Văn phòng công chứng) thể hiện chữ ký của vợ chồng ông L và dấu lấn tay, bên dưới còn ghi “chúng tôi đã đọc và đồng ý nội dung hợp đồng”.

Tại Biên bản ghi lời khai của ông L tại Công an thành phố B ngày 28/11/2009 (BL 230) có nội dung: “...tại đây có người đưa cho tôi bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi xem. Đọc xong, tôi có đưa cho vợ tôi xem. Xem xong tôi đang ngần ngại đắn đo ký vào đây coi như mình đã bán nhà để lấy 500.000.000 đồng.”.

Từ đó, có đủ cơ sở xác định vợ chồng ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1, được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/02/2009 theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

[4.2] Ông L cho rằng ông chỉ vay tiền bà T1 và nhờ bà T1 dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng giúp ông, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo. Nhưng theo lời khai của các đương sự và các tài liệu thu thập được chỉ thể hiện ông L vay tiền bà T1 chứ không vay tiền của ông N1. Mặt khác, ông L không trình bày được là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1 để vay tiền của ông N1 hay vay tiền của bà T1, vay bao nhiêu, thời hạn vay, lãi suất như thế nào, nên không có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N1 là hợp đồng giả tạo để che giấu một hợp đồng vay nào khác. Trong khi đó, ông L lại cung cấp giấy bà T1 vay của ông L 360.000.000 đồng sau khi bà T1 đã trừ các khoản nợ của ông L. Bà T1 thừa nhận giấy vay tiền mà ông L cung cấp là do bà viết và khi ông L có yêu cầu thì vợ chồng bà sẽ trả tiền vay trên, nên không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch dân sự giả tạo theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1, trên thửa đất có 03 căn nhà gồm: Nhà của gia đình bà Thái Thị N2;

Nhà của gia đình ông Thái Văn C; Nhà của gia đình ông Thái Văn L và 09 ngôi mộ. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện nay trên phần đất đã xây thêm 03 căn nhà gồm: Nhà của gia đình ông Nguyễn Khắc T3 (con ông E), nhà của gia đình ông Phạm Tuấn N3 (con ông E), nhà của gia đình bà Trần Thị Thanh N (con ông L). Như vậy, trên phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/02/2009 có 05 căn nhà thuộc quyền sở hữu của người khác và 09 ngôi mộ, nên thuộc trường hợp vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/02/2009 giữa ông Thái Văn L, bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1 là vô hiệu, do có đối tượng không thể thực hiện được. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2009 bị vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 646504 do Sở T cấp ngày 09/01/2015 cho ông Nguyễn Tuấn N1 là không đúng quy định pháp luật.

[4.3] Về việc giao nhận tiền:

Ông L cho rằng ông chỉ vay tiền bà T1 và nhờ bà T1 dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng giúp ông. Tuy nhiên lời khai của ông L rất nhiều mâu thuẫn.

Tại bút lục 15 ông L khai: “... Tôi có đưa sổ QSDĐ cho bà T1 và bà T1 có đưa cho tôi tổng cộng là 100.000.000 đồng, bà T1 nhiều lần hứa vay giúp cho tôi 200.000.000 đồng nhưng không thực hiện, đến ngày 25/01/2009, bà T1 gọi điện thoại cho tôi đến cửa hàng mắt kính H4 ở đường D yêu cầu tôi ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nói rằng anh cứ ký đi đây chỉ là hình thức thôi, anh ký xong em sẽ cho anh mượn 20.000.000 đồng... và tối hôm đó bà T1 có đưa cho tôi mượn thêm 20.000.000 đồng”.

Tại bút lục 21 ông L lại khai: “Do tôi nợ bà T1 140.000.000 đồng không có tiền trả, nên bà T1 nói tôi ký các giấy tờ chuyển nhượng đất chỉ là hình thức để đảm bảo tiền vay mà thôi”.

Từ đó, ông L cho rằng chỉ vay tiền của bà T1 và không nhận được tiền chuyển nhượng đất cho ông N1. Ông L cung cấp các tài liệu sau (BL206 - 208):

+ 01 giấy không có tiêu đề, phần trên ghi ngày 05/01/09 có nội dung bà T1 nhận của ông L 65.000.000 đồng còn lại 18.000.000 đồng, sau hai ngày giao tiền đủ để nhận lại sổ đỏ, phần cuối ghi ngày 05/01/08 có ký tên Mai Thị Đài T1.

+ 01 giấy nhận sổ, ký ngày 25/01/09 có nội dung bà T1 nhận sổ đỏ của ông L và ông L có mượn 120.000.000 đồng, bà T1 nhận sổ để làm dịch vụ ngân hàng.

+ 01 giấy mượn tiền ngày 12/07/09, thể hiện bà T1 vay ông L 360.000.000 đồng.

Đối chiếu 03 giấy (chứng cứ) nêu trên do ông L cung cấp, thì không phù hợp với lời trình bày của ông L về số tiền và thời gian, nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông L về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N1 để vay tiền ông N1.

Ông N1 khai: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã giao đủ tiền cho ông L nhưng không lập giấy giao nhận tiền, ông L đã giao sổ chính cho ông N1 để ông N1 làm thủ tục sang tên.

Bà T1 có lời khai (BL22): “tôi có cho ông L vay nhiều lần là 140.000.000 đồng và tiền lật vật khác là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 160.000.000 đồng. Do ông L thiếu nợ tôi nên nhờ tôi vay chỗ khác lãi suất thấp hơn để trả nợ cho tôi. Tôi có giới thiệu bà H4 ở đường D. Việc ông L và bà H4 vay mượn của ai, như thế nào tôi không biết...Cụ thể giao tiền như thế nào thì tôi không biết nhưng khi ông L và ông D1 về nhà tôi thì ông L có nói cho tôi biết là đã vay được 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Tuấn N1, nhưng trừ tiền còn 60.000.000 đồng. Ông D1 có cầm về đưa cho tôi 440.000.000 đồng, trong đó ông L trả cho tôi 160.000.000 đồng và cho tôi mượn lại 280.000.000 đồng. Ông L trả nợ xong không cần dùng số tiền trên nên cho tôi vay lại. Sau đó tôi viết giấy nợ cho ông L là 360.000.000 đồng là 280.000.000 đồng tiền gốc cộng 80.000.000 đồng tiền lãi”.

Tại bút lục 55 bà H4 khai: “Do tôi có quen biết bà T1, trong năm 2009 bà T1 có đặt vấn đề cầm cố sổ đỏ nhà A2/33, K, phường T, Tp B, tôi cho biết chỉ thực hiện mua bán nhà chứ không cầm cố sổ đỏ, bà T1 đồng ý nên giới thiệu ông L đến gặp mặt anh N1 để thỏa thuận...Việc giao nhận tiền ngay sau khi ký kết công chứng hợp đồng, giao đủ 500.000.000 đồng trước mặt tôi”.

Tại Thông báo về kết quả giải quyết tố cáo số 342 ngày 06/01/2010 của quan cơ quan cảnh sát Công an thành phố B cho ông L có nội dung: “Việc ông nhờ cô T1 làm thủ tục vay mượn tiền bằng hình thức sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với Nguyễn Tuấn N1 để vay 500.000.000 đồng. Chị T1 đã nhận tiền và đã đưa cho ông 140.000.000 đồng. Số tiền còn lại 360.000.000 đồng ông đã đồng ý cho chị T1 mượn lại...”.

Như vậy, qua lời khai của bà T1 và bà H4, lời trình bày của ông L tại cơ quan Công an thì ông L đã nhận 500.000.000 đồng từ ông N1 và sử dụng số tiền 140.000.000 đồng để trả nợ cho bà T1, đồng ý cho bà T1 mượn lại số tiền 360.000.000 đồng.

Ông L còn cung cấp giấy cam kết do ông N1 ký ngày 26/8/2009 (BL12) có nội dung: “...Do việc giao dịch mua bán không thành, nên tôi đồng cho anh L chuộc lại sổ với giá 600.000.000 đồng...”. Ngoài ra, theo bị đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 22/12/2021, phía nguyên đơn có đề nghị sẽ

hoàn trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông N1 để lấy lại Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã chuyển nhượng, nhưng ông N1 không đồng ý. Như vậy, ông L đã 02 lần xin chuộc lại quyền sử dụng đất từ ông N1 là cơ sở để xem xét việc ông L đã nhận tiền từ việc chuyển nhượng đất.

Qua các chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định ông L đã nhận 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N1.

[4.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với ông N1 bị vô hiệu, do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005, nên yêu cầu của bị đơn về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là không căn cứ chấp nhận.

Ông L không thông báo cho ông N1 biết trên đất chuyển nhượng có nhà thuộc sở hữu của người khác, ông N1 khi nhận chuyển nhượng không xem xét tìm hiểu về tài sản trên đất, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên cả hai bên đều có lỗi. Trách nhiệm của ông L và ông N1 về việc thông báo và trách nhiệm phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được là tài sản trên đất cũng như có những tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác, nên thiệt hại xảy ra các bên phải chịu bằng nhau 50/50 theo quy định tại Khoản 2 Điều 411 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông N1 về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo chứng thư Thẩm định giá ngày 06/01/2021, thì giá trị quyền sử dụng đất là 9.194.338.500 đồng; (ngoài ra, giá trị công trình trên đất đã qua sử dụng là 355.072.800 đồng).

Tổng thiệt hại xảy ra là: 8.694.338.500 đồng (= 9.194.338.500 đồng - 500.000.000 đồng).

Ông L phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông N1 số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

Ông L có trách nhiệm bồi thường 1/2 thiệt hại là: 4.347.169.250 đồng (= 8.694.338.500 : 2).

Tổng cộng ông L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông N1 là: 4.847.169.250 đồng (= 4.347.169.250 đồng + 500.000.000 đồng).

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái Văn L, sinh năm 1957; Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1952; Bà Thái Thị N2, sinh năm 1955; Ông Thái Văn C, sinh năm 1961 nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 295/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Văn L, ông Nguyễn Văn E, bà Thái Thị N2, ông Thái Văn C;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Áp dụng Điều 105, 106, 107, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 411, 688, 689, 697, 698 của Bộ Luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Ngọc Y là ông Trần Thái H, bà Trần Thị Thanh N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 02/02/2019, giữa ông Thái Văn L và bà Trần Ngọc Y với ông Nguyễn Tuấn N1 là vô hiệu.

- Tuyên Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BV 646504 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/01/2015 cho ông Nguyễn Tuấn N1, đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tuấn N1 về việc giải quyết hậu quả (thiệt hại) hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Thái Văn L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Ngọc Y là ông Trần Thái H, bà Trần Thị Thanh N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn N1 số tiền là: 4.847.169.250 đồng (Bốn tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thái Văn L, ông Nguyễn Văn E, bà Thái Thị N2, ông Thái Văn C được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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;
- NĐ (3);
- BD (1);
- NLQ (20);
- Lưu (10) 39b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu