

Bản án số: 665/2021/DS-PT

Ngày: 28-5-2021

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu
tuyên HĐCNQSD đất vô hiệu, yêu cầu
hủy GCNQSDĐ*”

**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 Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông L Thành Văn

Ông Phạm Công Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 5 năm 2021, 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: 665/2020/TLPT-DS ngày 28/12/2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2021/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh C, sinh năm: 1973

Hộ khẩu thường trú: , tỉnh Ninh Bình;

Chỗ ở: A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Quốc L, sinh năm: 1985 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2016)

- Bị đơn: Ông Phan Văn B, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: , Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: ông L Thanh H, sinh năm: 1989 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: , tỉnh An Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Khuru Thanh T, sinh năm 1979, Luật sư Công ty Luật TNHH G, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 90B Trần Quốc Toàn, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
Có đơn xin vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm: 1963;

Địa chỉ, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L Thanh H, sinh năm: 1989 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: , tỉnh An Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020).

2. Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1961(có đơn xin vắng mặt)

3. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

4. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

5. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: , tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Võ Thúy H1, sinh năm 1989

Địa chỉ: , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu Hoàng, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 3, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2017)

7. Văn phòng công chứng K.

Người đại diện theo pháp luật: ông Thân Văn H – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: , tỉnh Đồng Nai. (có đơn xin vắng mặt)

8. Văn phòng công chứng A.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T– Trưởng Văn phòng. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: , tỉnh Đồng Nai.

9. Ủy ban Nhân dân xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: ông Lương Hữu C, Chức vụ: Chủ tịch. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: , tỉnh Đồng Nai.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thành Đ- Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Nhơn Trạch. (Có mặt)

(Văn bản số 2829/STNMT – VP ngày 19/5/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

11. Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: ông L Thành M, Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: số 01, đường Phạm Văn Thuận, ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. (có đơn xin vắng mặt)

12. Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: , Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà Tô Thị N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: , tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thanh C – nguyên đơn. (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2020)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Thanh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2016 của ông Trần Thanh C và đại diện theo ủy quyền của ông C, ông Lịnh trình bày:

Vào tháng 9/2013, ông C có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng L thửa đất số 75 (diện tích 3.700m²), tờ bản đồ số 18, tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là thửa đất số 75).

Do ông C bận đi công tác nước ngoài nên ông C đã nhờ ông Phan Văn B đứng tên thay ông trong hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 75 do ông Phan Văn B đứng tên.

Sau đó, ông B đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của ông và đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Ch với giá 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Ông C yêu cầu ông B trả lại đất cho ông, ông B xác nhận chỉ đứng tên giùm hứa trả lại thửa đất, cả hai lập và ký vào “biên bản làm việc” ngày 13/5/2016 với nội dung ông B xác nhận chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận dùm ông C.

Đến ngày 30/6/2016, ông Ch và bà T đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Huỳnh Văn T1 với giá 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 09/8/2016, ông T1 và bà H đã lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Võ Thúy H1 với giá 925.000.000đ. Hiện tại thửa đất trên đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 335838 sang tên bà Võ Thúy H1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 335838 do Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 23/8/2016).

Nay ông C khởi kiện yêu cầu:

- + Buộc ông Phan Văn B phải trả lại cho ông thửa số 75 (diện tích 3.700m²), tờ bản đồ số 18, tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- + Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 18/12/2015 giữa ông Phan Văn B, bà Trần Thị Ngọc A với ông Trần Văn Ch, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 335838 ngày 22/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trần Văn Ch.

- + Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 30/6/2016 giữa ông Trần Văn Ch, bà Đỗ Thị T với ông Huỳnh Văn T1; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 335838 ngày 22/01/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Huỳnh Văn T1.

- + Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 9/8/2016 giữa ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị H với bà Võ Thúy H1, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 335838 ngày 8/7/2016 do Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Trần văn Ch, đã chỉnh lý bổ sung trang 4 sang tên bà Võ Thủy H1 ngày 23/8/2016.

- Theo các bản tự khai và đại diện theo ủy quyền của ông B là ông Định, anh H1 trình bày:

Vào khoảng 30/9/2013, ông Trần Thanh C có mượn ông Phan Văn B số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), bà Nguyễn Thị Hồng L có nợ ông Trần Thanh C số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Do không có khả năng trả nợ nên ông

C và bà L thống nhất dùng thửa đất của bà Nguyễn Thị Hồng L có diện tích 3.700m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 18, tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai để cân trừ số nợ trên. Vào ngày 24/10/2013, các bên cùng nhau đến Văn phòng công chứng An Hòa ký hợp đồng công chứng để chuyển nhượng thửa đất số 75 giữa bà L với ông B. Sau khi ký hợp đồng, ông Phan Văn B đã đưa lại giấy nợ cho ông Trần Thanh C, các bên đã hủy các giấy mượn tiền trước đây.

Về biên bản làm việc ngày 13/5/2016 mà ông Phan Văn B ký nhận với nội dung ông B đứng tên dùng thửa đất số 75 cho ông C là không đúng, vì sau khi ông C ra tù, thấy đất tăng giá nên ông C đã đe dọa, ép buộc ông Phan Văn B viết và ký vào biên bản làm việc nói trên, ông B không đồng ý nội dung của biên bản làm việc vì bị ép buộc.

Ông B không đồng ý lời trình bày và yêu cầu của ông Trần Thanh C.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ch, bà Đỗ Thị T trình bày:

Vào ngày 18/12/2015, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 75 của ông Phan Văn B với giá 400.000.000đ, ông làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Văn Ch. Đến ngày 30/6/2016, thì ông bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Huỳnh Văn T1 với giá 450.000.000đ, đôi bên có làm hợp đồng và sang tên cho ông Huỳnh Văn T1 hợp lệ.

Ông bà không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông bà đề nghị được vắng mặt các buổi hòa giải, làm việc cũng như xét xử (văn bản ngày 18/7/2017, BL 137-139).

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà H trình bày:

Ông T1 và bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 75 của ông Trần Văn Ch, sau khi sử dụng 01 năm thì ông bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Võ Thúy H1 và ông Hoàng. Việc chuyển nhượng của đôi bên có làm thủ tục hợp lệ, do đó ông, bà không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án (văn bản ngày 18/12/2017).

- Đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thúy H1, ông Nguyễn Hữu Hoàng trình bày:

Ngày 09/8/2016, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 75 của ông T1, bà H với giá 925.000.000đ (chín trăm hai mươi lăm triệu đồng), hai bên làm đầy đủ thủ tục và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nay bà H1 không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Bà đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bên nào có lỗi thì bên đó phải bồi thường cho bà H1 theo giá thị trường, đồng thời cũng đồng ý trả lại đất cho người bồi thường.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày

Bà là bạn của ông Trần Xuân B, ông C là mối làm ăn của ông Trần Xuân B và ông Phan Văn B. Việc chuyển nhượng thửa đất cho ông B bà trình bày cụ thể như sau:

Ông Trần Xuân B nợ tiền ông C nên bà nhận đứng ra trả nợ giùm cho ông Trần Xuân B là 800.000.000đ. Việc làm ăn giữa ông C, ông B bà không biết nhưng sau đó ông C buộc bà phải trả 800.000.000đ. Ông C chỉ nhà của bà cho ông Phan Văn B và một số giang hồ đến đánh ông Trần Xuân B tại nhà bà. Ông C nói bà sang tên sổ đỏ tạm thời cho ông Phan Văn B để đảm bảo khoản tiền vay lúc nào có tiền thì chuộc về. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 75 để làm tin như bà đã trình bày thì bà không bị ông Phan Văn B quây nhiễu. Sau đó, ông Trần Thanh C bị bắt và bị xử tù mức án bao nhiêu năm thì bà không biết. Công an Quận 10 có giữ giấy biên nhận tiền giữa bà và ông Trần Thanh C.

Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phan Văn B, bà đã trả cho ông Trần Thanh C 100.000.00đ. Sau khi ký hợp đồng một thời gian bà có trả tiếp 100.000.000đ nữa cho ông C. Như vậy chứng tỏ việc bà ký chuyển nhượng đất chỉ là hình thức bảo đảm khoản nợ 800.000.000đ mà bà nhận nợ với ông C. Khi ông C ra tù ông còn đến nhà bà đòi tiền. Bà nói rõ với ông C là bà không nợ ông mà bà còn mất miếng đất với ông B. Từ đó ông C không gặp bà nữa. Còn ông Phan Văn B có gọi cho bà và bảo việc mua bán giữa ông với bà đã xong nhưng thực tế bà chưa biết giấy chứng nhận của bà hiện nay như thế nào.

Bà thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Phan Văn B tại Văn phòng công chứng An Hòa, Nhơn Trạch, thời gian ký hợp đồng bà không nhớ rõ. Việc ký chuyển nhượng này thực chất là bà thế chấp đất cho ông C như bà đã trình bày ở trên và ông Phan Văn B đứng tên giùm cho ông Trần Thanh C. Bà xác định không có việc giao nhận tiền giữa ông C với bà. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B bà bị ông C và ông B đưa người đến ép buộc bà ký.

- Ông Nguyễn Thành Đạt, đại diện theo ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan (sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai) văn bản trình bày ý kiến:

Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18 xã Phú Đông được UBND huyện Nhơn Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 019538, ngày 02/12/2013 cho ông Phan Văn B theo hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng An Hòa ký ngày 24/10/2013 giữa ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Hồng L. Sau đó đã chỉnh lý biến động qua các chủ sử dụng gồm ông Trần Văn Ch, ông Huỳnh Văn T1 và bà Võ Thúy H1, đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18 xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai là đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn ông không có ý kiến gì, ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện theo pháp luật của Ủy ban Nhân dân xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch ông Dương Chí Hùng trình bày (bút lục 181-185):

UBND xã Phú Đông ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ch, bà T và ông T1 là đúng quy định pháp luật. UBND xã Phú Đông đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết vụ án giữa ông Trần Thanh C và ông Phan Văn B theo quy định pháp luật (*ông Hùng có văn bản xin xét xử vắng mặt đề ngày 28/7/2017*).

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch trình bày (bút lục 265):

Đối với việc đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc Ủy ban Nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án thực hiện giải quyết theo quy định pháp luật.

Ủy ban Nhân dân huyện xin vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, đối thoại và phiên tòa xét xử vụ việc trên (*văn bản số 8333/UBND – TP ngày 18/12/2017 của Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch*)

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Khải Nguyên trình bày:

Văn phòng công chứng Khải Nguyên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn B, bà Trần Thị Ngọc A và ông Trần Văn Ch, đúng trình tự, đúng thủ tục, đúng người. Văn phòng công chứng Khải Nguyên đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng An Hòa trình bày (văn bản số 064/2018-CV/VPCC.AH ngày 10/8/2018 và 063/2018-CV/VPCC.AH ngày 10/8/2018, văn bản số 080/2018-CV/VPCC.H ngày 5/11/2018, bút lục 340 – 355, 381 - 397):*

Văn phòng công chứng An Hòa thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch và bà T với đúng quy trình, trình tự quy định pháp luật và các quy định pháp luật liên quan về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng An Hòa đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Theo bản tự khai của bà Tô Thị N trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Thanh C. Vào ngày 24/10/2013 chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng L phần đất có diện tích 3.700m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với giá 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền của chồng bà. Ông Phan Văn B chỉ là người đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên cho chồng bà. Ông B đã lén lút chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà vợ chồng bà không biết. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh C về việc yêu cầu ông Phan Văn B phải trả lại cho ông thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18, xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh C về việc tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 75 đã ký kết ngày 18/12/2015 giữa ông Phan Văn B, bà Trần Thị Ngọc A với ông Trần Văn Ch;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 30/6/2016 giữa ông Trần Văn Ch, bà Đỗ Thị T với ông Huỳnh Văn T1;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 9/8/2016 giữa ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị H với bà Võ Thúy H1;

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh C về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 335838 ngày 8/7/2016 do Ủy ban Nhân dân

huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Trần Văn Ch, đã chỉnh lý bổ sung trang 4 sang tên bà Võ Thủy H1 ngày 23/8/2016.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29-9-2020 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc Linh có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Phan Văn B phải trả lại cho ông Trần Thanh C diện tích đất 3.700m², thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn B, bà Trần Thị Ngọc A với ông Trần Văn Ch; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Ch, bà Đỗ Thị T với ông Huỳnh Văn T1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T1, bà Trần Thị H với bà Võ Thuý H1. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà Võ Thuý H1 trả lại cho ông Trần Thanh C diện tích đất 3.700m², thửa số 75, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Không cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

Bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và những người tham gia tố tụng khác đề nghị tiếp tục xét xử vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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: Căn cứ vào các chứng cứ tại hồ sơ và thẩm vấn tại phiên tòa thấy rằng không có đủ cơ sở để kết luận ông Phan Văn B đứng tên mua dùm đất cho ông C, việc ông B ký giấy xác nhận ngày 13/5/2016 thừa nhận đứng tên dùm đất cho ông C là chưa đúng thủ tục vì không có người làm chứng hoặc thông qua thủ tục

công chứng. Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định, nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Toà án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần triệu tập ông Phan Văn B cũng như đại diện theo uỷ quyền của ông B đến phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía bị đơn ông Phan Văn B và đại diện theo uỷ quyền của ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc A là ông L Thanh H1 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

[2.1] Thửa đất số 75 (diện tích qua đo đạc thực tế là 3.700m²), tờ bản đồ số 18, tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Hồng L, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên. Ông Trần Thanh C xác định ông nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ bà L nhưng do ông bận đi nước ngoài nên nhờ ông Phan Văn B đứng tên dùm. Xét lời trình bày này của ông C là có căn cứ, bởi lẽ: phù hợp với lời khai của bà L, tại Biên bản lấy lời khai bà L ngày 21/5/2020 (BL 509 – 510), bà L khai do nợ ông C 800.000.000 đồng và bị ông C, ông B gây áp lực buộc bà phải trả; bà L không có tiền trả nên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 75 cho ông B (do ông C nhờ đứng tên dùm) để làm tin. Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào biên bản xác minh tại Cục Quản lý Xuất nhập cảnh xác định ông C chỉ đi nước ngoài từ ngày 10/11/2013 đến ngày 12/11/2013 để không chấp nhận lời khai của ông C, bà L và cho rằng không có sự việc ông C nhờ ông B đứng tên dùm nhận chuyển nhượng đất của bà L là nhận định mang tính chủ quan và không phù hợp với các chứng cứ khác. Cụ thể:

[2.2] Lời khai ban đầu của ông B cho rằng ông C có vay của ông 500.000.000 đồng, bà L vay của ông C 800.000.000 đồng, do không có khả năng trả nợ nên ông

C và bà L cùng thống nhất bà chuyển quyền sử dụng diện tích 4.179m² đất của bà L cho ông B để căn trừ số nợ trên. Xét lời khai này của ông B là không có cơ sở vì ông C, bà L không thừa nhận. Hơn nữa căn cứ vào giấy nhận tiền ngày 20/02/2013 thể hiện ông C vay của ông B 800.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng đến 20/04/2013 trả đủ gốc và lãi. Đến ngày 13/10/2013 giữa ông C và ông B lập giấy thanh toán quyết toán nợ, có nội dung: Căn cứ vào giấy nhận tiền ngày 20/02/2013; căn cứ giấy biên nhận và cam kết ngày 03/10/2013; căn cứ theo kế hoạch trả tiền gốc, tiền công, tiền thưởng mà ông Trần Thanh C đã xác nhận, nay ông Trần Thanh C thanh toán cho ông Phan Văn B, và ông Phan Văn B quyết toán, trả lại toàn bộ số hàng và tài sản ông C đã thế chấp. Ông Phan Văn B đã nhận đủ tiền và hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4.179m² đã thế chấp. Như vậy khoản nợ 800.000.000 đồng (theo lời khai ông B là 500.000.000 đồng) ông C nợ ông B đã được thanh toán xong vào ngày 13/10/2013.

[2.3] Tại biên bản đối chất giữa ông C với ông B ngày 24/6/2020 thì ông B lại cho rằng không có mối quan hệ làm ăn gì với ông C, việc mua đất của bà L là thông qua giới thiệu của ông C. Điều này hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai ban đầu của ông B và những chứng cứ là giấy tờ về việc vay tiền trả tiền như nêu trên. Ngoài ra, căn cứ vào biên nhận ngày 13/5/2016 do ông Phan Văn B ký tên có nội dung “*Do anh Trần Thanh C uỷ quyền cho tôi đứng tên hộ diện tích 3.700m² số thửa 75, tờ bản đồ số 18. Do tôi có mượn anh C để cầm cố. Nay tôi làm giấy này để cam kết trong thời hạn tôi làm thủ tục thế chấp nhà của tôi cho ngân hàng để trả lại cho anh. T1 gian từ 01 đến 03 tháng để trả lại GCNQSDĐ cho anh C. Nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Ông B thừa nhận nội dung trên nhưng cho rằng bị ông C đe dọa, ép buộc phải viết nội dung như trên nhưng ông B không cung cấp được chứng cứ xác định bị đe dọa, ép buộc, nên không có căn cứ chấp nhận.

Với các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở kết luận ông Trần Thanh C là người nhận chuyển nhượng thửa số 75 (diện tích qua đo đạc thực tế là 3.700m²), tờ bản đồ số 18, tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của bà Nguyễn Thị Hồng L và nhờ ông Phan Văn B đứng tên dùm. Toà án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông C là không có căn cứ.

[3] Xét việc Ông Phan Văn B là người đứng tên dùm thửa đất số 75 nêu trên cho ông C nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ch là gian dối, do đó căn cứ Điều 122, 132 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch này là vô hiệu nên các giao dịch ông Ch chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn T1 và ông Huỳnh Văn T1 chuyển nhượng cho bà Võ Thuý H1 đều bị vô hiệu. Do các giao dịch nêu

trên bị vô hiệu nên cần phải xem xét hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, xác định rõ mức độ lỗi của các bên mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì bà Võ Thuý H1 có quan điểm không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Bà đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bên nào có lỗi thì bên đó phải bồi thường cho bà H1 theo giá thị trường, đồng thời cũng đồng ý trả lại đất cho người bồi thường.

[4] Xét Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể sửa bản án sơ thẩm, tuyên các giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu vì như vậy sẽ làm mất quyền kháng cáo của các đương sự, không đảm bảo nguyên tắc 02 cấp xét xử theo Điều 17 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, huỷ toà bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

- Do huỷ án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trần Thanh C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh C

Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm : Nguyên đơn ông Trần thanh C không phải chịu Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Thanh C theo biên lai thu tiền số số 0008615 ngày 08 tháng 10 năm 2020.

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;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Minh Thịnh