

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 211/2020/DS-PT

Ngày 16-12-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng
tặng cho và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Chung, ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Bă - Kiểm sát viên.

Ngày 16/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 192/2020/TBTL-TA ngày 05 tháng 10 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS - ST ngày 31/7/2020, của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 222/2020/QĐ - PT ngày 10/11/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H; địa chỉ: Tổ dân phố ĐT, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1987; địa chỉ: 517 LP, phường 2, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh – có mặt. (Theo giấy uỷ quyền lập ngày 07/10/2020).

Bị đơn: Ông Bùi Thanh T1; địa chỉ: Tổ dân phố ĐT, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1994; địa chỉ: 533 Quốc lộ 13, phường HP, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh – có mặt. (Theo giấy uỷ quyền lập ngày 30/9/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn H1; địa chỉ: 493/26 CT, phường 13, quận X, thành phố Hồ Chí Minh - vắng mặt.

- Bà TE (tên gọi khác Trần Thị Đ); địa chỉ: 493/26 CT, phường 13, quận X,

thành phố Hồ Chí Minh - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H1 và bà TE: Bà Đặng Thanh Q; địa chỉ: 18/8 NQ, thành phố BT, tỉnh Đắk Lắk – có mặt. (Theo giấy uỷ quyền ngày 27/10/2020).

- Ông Bùi Minh T2; địa chỉ: Tổ dân phố ĐT, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

- Ông Bùi Danh T3; địa chỉ: Tổ dân phố ĐT, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Danh T3 là ông Bùi Minh T2 - có mặt.

* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 033789 do Ủy ban nhân dân thị xã BH cấp cho ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H vào ngày 30/12/2014, có thông tin như sau: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m², hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: Đất ở 2.210m² lâu dài; đất trồng cây lâu năm 4.597m²; thời hạn sử dụng 2043; diện tích xây dựng 2.210m².

Ngày 31/12/2014, ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH HT do bà Ngô Thị Ánh H làm đại diện để vay vốn tại Ngân hàng TMCP O để bổ sung vốn đầu tư xây dựng “Nhà hàng tiệc cưới HT”.

Do hoạt động kinh doanh không hiệu quả cộng với các khoản nợ cá nhân khác nên Ngân hàng và một số cá nhân khởi kiện công ty HT và cá nhân ông T, bà H yêu cầu phải trả tổng số tiền khoảng 14 tỷ đồng. Để thanh toán các khoản nợ, ông T, bà H có vay của bà TE (tên gọi khác là Trần Thị Đ) số tiền 14 tỷ đồng để khắc phục số nợ trên và xóa thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp đối với tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033789 thì ngày 01/6/2018, tại Văn phòng Công chứng E, ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H đã lập hợp đồng tặng cho tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033789 cho anh Bùi Thanh T1 (là con của ông T, bà H), nhưng khi tặng cho anh T1 thì chưa chấm dứt hợp đồng góp vốn với công ty HT cũng như chưa được sự đồng ý của anh Bùi Minh T2, anh Bùi Danh T3 (là con của ông T, bà H).

Ngày 07/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường thị xã BH đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số BU 033789, do UBND thị

xã BH cấp cho ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H, đồng thời cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 383000 cho anh Bùi Thanh T1.

Do ông Lê Văn H1 có quan hệ với các Ngân hàng và có khả năng vay vốn nên anh Bùi Thanh T1 có nhờ cậy ông H1 vay tiền. Ngày 25/4/2019, tại Văn phòng công chứng Đn, ông Lê Văn H1 đã buộc anh Bùi Thanh T1 làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 383000 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho anh Bùi Thanh T1 vào ngày 07/6/2018, trong quan hệ chuyển nhượng này ông T, bà H và anh T1 không có quan hệ vay mượn gì đối với ông Lê Văn H1.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 383000 giữa anh T1 với ông H1, có giá trị 2.000.000.000đ (hai tỉ đồng) và việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, ông T, bà H và anh T1 chưa nhận được khoản tiền nào từ ông H1 hoặc khấu trừ cho các khoản nợ khác có liên quan.

Nay ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033789, do UBND thị xã BH cấp ngày 30/12/2014, Công chứng 00000666, quyền số: 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng E, ngày 01/6/2018 và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và ông H1 được công chứng số 004380, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2019 tại Văn phòng công chứng Đn đối với quyền sử dụng đất số CM 383000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2018 là vô hiệu.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H là cha mẹ ruột của anh Bùi Thanh T1. Ông T, bà H đã dùng tài sản chung của các thành viên trong gia đình tặng cho anh Bùi Thanh T1 là quyền sử dụng đất số BU 033789 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, tại phường TA, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk với mục đích thay thế tư cách pháp nhân vay vốn của các tổ chức tín dụng, để trả nợ cho bà TE (Trần Thị Đ) và một số công nợ còn lại của một số người khác chưa khởi kiện ra Tòa án.

Mục đích chuyển nhượng cho ông Lê Văn H1 ngày 25/4/2019 là do ông T1 nhờ ông H1 đứng tên thay cho mình để vay tiền các tổ chức tín dụng để trả cho các khoản nợ của ông T, bà H đã nợ chứ không có mục đích chuyển nhượng để khấu trừ nợ cho ông T, bà H, chứng minh tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2019 chỉ thể hiện 02 tỷ/45 tỷ giá trị đầu tư (Thực chất chưa nhận tiền gọi là mua bán bằng 0 đồng)

Tuy nhiên, ông Lê Văn H1 lạm dụng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1 và chiếm đoạt toàn bộ tài sản của Nhà hàng tiệc cưới Thanh T1 là vi phạm pháp luật.

Vì lý do trên anh T1 yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H, ông T cho anh T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và ông H1.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Danh T3 là anh Bùi Minh T2 trình bày:**

Anh T3 và anh T2 là con của ông T, bà H. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất số BU 033789, đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, tại phường TA, thị xã BH là tài sản chung của các thành viên trong gia đình. Để thuận tiện cho việc làm ăn các con thống nhất để ông T, bà H đứng tên góp vốn quyền sử dụng đất vào công ty TNHH HT. Ngoài ra, anh T2 trình bày có góp một phần vốn để xây dựng nhà hàng HT và là thành viên của Công ty HT. Việc ông T, bà H tự ý tặng cho quyền sử dụng đất số BU 033789 cho anh Bùi Thanh T1 mà không có ý kiến của anh và việc anh Bùi Thanh T1 tự ý bán cho ông Lê Văn H1 với giá 0 đồng là trái quy định. Nay anh Bùi Minh T2 và anh Bùi Danh T3 đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với anh T1 và Hợp đồng chuyển nhượng từ anh T1 cho ông H1 theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn H1 và bà TE (Trần Thị Đ) bà Đặng Thanh Q trình bày:**

Bà TE (bà Trần Thị Đ) và ông Lê Văn H1 là vợ chồng. Vào tháng 4/2019 ông Lê Văn H1 có nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Thanh T1 tài sản là đất và công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 383000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2018, đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m² tại phường TA, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, và nhà ở riêng lẻ sử dụng làm nhà hàng tiệc cưới có diện tích xây dựng 2210m². Sau khi trao đổi và thống nhất ngày 25/4/2019 hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Đn và sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chứng nhận chủ sở hữu, sử dụng. Thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 31/7/2020, Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 158; 164; 165 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117; Điều 118; Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công chứng số 00000666, quyền số: 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2018 của Văn phòng Công chứng E, giữa ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H với ông Bùi Thanh T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 033789, do UBND thị xã BH tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2014 mang tên ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo hợp đồng công chứng số 004280, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2019 của Văn phòng công chứng Đn theo quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 383000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2018 mang tên ông Bùi Thanh T1.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H phải chịu số tiền này (ông T, bà H đã nộp và chi phí xong).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định, án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 04/8/2020 ông Hoàng Ngọc U là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm; ngày 10/8/2020, ông Nguyễn Xuân B là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm; ngày 14/8/2020 nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ngọc V trình bày: Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m² tại phường TA, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, đã được ông T, bà H góp vốn vào Công ty TNHH HT nhưng chưa thực hiện chấm dứt hợp đồng góp vốn mà tặng cho là vi phạm Luật Doanh nghiệp. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở công chứng số 00000666 do Văn phòng Công chứng E chứng thực ngày 01/6/2018, thực hiện không đúng quy định của pháp luật nên vô hiệu. Do vậy, ông T1 không phải là chủ sử dụng đất và tài sản trên đất đối với quyền sử dụng đất trên. Nên việc ông Bùi Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản được cho tặng nêu trên cho ông Lê Văn H1 là vi phạm điều cấm của pháp luật, quy định tại điều 128 Bộ luật dân sự năm 2015, nên hợp đồng chuyển nhượng này cũng bị vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh B trình bày: Ông B đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Mục đích của việc ông Bùi Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và quyền sở hữu nhà ở trên cho ông Lê Văn H1 là nhằm hợp thức hóa cho ông H1 đứng tên để vay tiền tại ngân hàng cho gia đình ông T1 trả nợ chứ không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên cho ông Lê Văn H1 nên trong hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 02 tỷ đồng thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường. Hơn nữa, tại thời điểm ông T, bà H tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1 thì tài sản này đang là tài sản góp vốn tại Công ty TNHH HT. Theo biên bản định giá tài sản của hội đồng định giá thì tổng giá trị tài sản được định giá hơn 20 tỷ đồng và thực tế giữa ông H1 với ông T1 không thực hiện bất cứ việc thanh toán nào về số tiền 02 tỷ như đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này giữa ông T1 và ông H1 là giả tạo. Ông B đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H với ông Bùi Thanh T1 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Bùi Thanh T1 và ông Lê Văn H1 vô hiệu; hủy kết quả đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Lê Văn H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, xác nhận ngày 26/4/2019 và khôi phục giá trị pháp lý giấy quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T2 và là đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Danh T3 trình bày: Tài sản góp vốn vào Công ty TNHH HT là Công ty gia đình, cha mẹ đứng tên nên việc ông T, bà H tự ý tặng cho tài sản cho anh Bùi Thanh T1 mà không có sự đồng ý của các thành viên và chưa xóa góp vốn tại Công ty là trái quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H1 và bà TE (Trần Thị Đ) bà Đặng Thanh Q trình bày: Bà Q không đồng ý với quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan vì các lý do: Ngày 01/6/2018 ông T, bà H tự nguyện tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho anh T1. Việc tặng cho được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi tặng cho gần một năm vào ngày 25/4/2019, anh Bùi Thanh T1 tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Lê Văn H1 tại phòng công chứng nên không có cơ sở cho rằng ông H1 ép buộc anh T1 chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất, việc chuyển nhượng đã được đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Sau khi chuyển nhượng các bên đã tiến hành quyết toán xong công nợ, ông T, bà H không còn nợ tiền ông H1 và bà TE (Trần Thị Đ) số tiền trên 21 tỷ đồng; các bên đã bàn giao tài sản chuyển nhượng cho ông H1, bà Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nội dung kháng cáo của các đương sự là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033789, được UBND thị xã BH cấp ngày 30/12/2014 cho ông T, bà H1

có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại của người khác. Khi đứng tên kê khai ông T, bà H đứng tên và khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ cấp cho ông T, bà H chứ không cấp cho hộ gia đình nên tài sản này là tài sản riêng của ông T, bà H. Mặt khác, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH HT cũng chỉ có hai thành viên là ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H. Vì vậy, đối với quan điểm của ông T, bà H, anh T1, anh T3, anh T2 cho rằng khi ông T, bà H tặng cho anh T1 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là không đúng pháp luật, thì quan điểm này là không có căn cứ.

Do vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H cho anh T1 là hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng theo quy định pháp luật. Đồng thời, việc chuyển nhượng giữa anh T1 và ông H1 cũng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Các bên đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng và thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 383000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2018 cho anh T1 đã chỉnh lý biên động chuyển nhượng cho ông H1. Do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DSST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H, ông Hoàng Ngọc U là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Xuân B là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn được làm trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên Tòa án thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số BU 033789, đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m², giữa ông T, bà H với ông T1:

Nguồn gốc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033789, được UBND thị xã BH cấp ngày 30/12/2014 cho ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H có từ việc ông T, bà H nhận chuyển nhượng lại của người khác. Hợp đồng chuyển nhượng do ông T, bà H đứng tên bên nhận chuyển nhượng nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng

chỉ cấp cho ông T, bà H; đây là tài sản riêng của ông T, bà H nên ông T, bà H có quyền tự định đoạt.

Ngày 31/12/2014 ông T, bà H góp vốn là quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào Công ty TNHH HT do bà Ngô Thị Ánh H làm Giám đốc là người đại diện. Công ty HT chỉ có hai thành viên là bà Ngô Thị Ánh H và ông Bùi Mạnh T ngoài ra không có thành viên nào khác. Ngày 01/6/2018, ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H tặng cho toàn bộ thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38 diện tích 6.807m² và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033789 cho anh Bùi Thanh T1 là con trai ruột của ông T, bà H theo hợp đồng công chứng số 00000666, quyền số 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2018 của Văn phòng công chứng E. Hợp đồng tặng cho là sự thỏa thuận giữa ông T, bà H tự nguyện tặng cho tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho anh T1 mà không yêu cầu đền bù, anh T1 được tặng cho và đồng ý.

Ngày 05/6/2018, ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H thực hiện chấm dứt hợp đồng góp vốn bằng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên tại Công ty TNHH HT. Việc chấm dứt hợp đồng góp vốn sau khi tặng cho vi phạm khoản 2 Điều 51 Luật Doanh nghiệp. Tuy nhiên, Công ty TNHH HT chỉ có 02 thành viên là ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H, ngoài ra không có thành viên nào khác nên hợp đồng chấm dứt hợp đồng góp vốn không ảnh hưởng đến quyền lợi của người nào khác. Nên việc ông T, bà H tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1 mà không cần sự đồng ý của các thành viên khác là có cơ sở.

Ngày 07/6/2018, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CM 383000 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38; diện tích 6.807m² cho anh Bùi Thanh T1. Nên việc ông T, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H tặng cho anh Bùi Thanh T1 ngày 01/6/2018, theo hợp đồng công chứng số 00000666, quyền số 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2018, của Văn phòng công chứng E vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T1 với ông Lê Văn H1 theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 004280, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/4/2019 của Văn phòng công chứng Đn:

Ngày 25/4/2019 giữa anh Bùi Thanh T1 và ông Lê Văn H1 tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CM 383000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2018 cho anh Bùi Thanh T1. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng các bên giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự. Chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đn. Các bên đã thực hiện hoàn thành giao dịch chuyển

nhượng. Ngày 26/4/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Lê Văn H1 theo quy định của Luật Đất đai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Bùi Thanh T1 cho rằng việc chuyển nhượng là nhằm mục đích nhờ ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H1 giao dịch vay vốn Ngân hàng để trả số tiền ông T, bà H nợ của bà Trần Thị Đ (vợ ông H1) và những cá nhân khác. Tuy nhiên, phía bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc anh T1 đã nhờ ông H1 đứng tên giúp để vay vốn, ông H1 cũng không thừa nhận việc này. Hơn nữa, ông T, bà H cho rằng ông Lê Văn H1 ép buộc anh Bùi Thanh T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc ông H1 ép buộc anh T1 phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Bùi Thanh T1 với ông Lê Văn H1 ghi giá trị chuyển nhượng 02 tỷ đồng là thấp so với giá thực tế và các bên không giao nhận tiền nên hợp đồng này là vô hiệu, nhưng trên thực tế hợp đồng giá thực có hiệu lực được che dấu, lẽ ra các bên phải đi công chứng, chứng thực đối với hợp đồng giá thực tế. Tuy nhiên, các bên đã trả đủ tiền (bằng hình cần trừ nợ), theo quy định tại điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Bùi Thanh T1 với ông Lê Văn H1 giá thực tế có hiệu lực.

Mặt khác, sau khi chuyển nhượng các bên tiến hành quyết toán công nợ và cho đến thời điểm hiện tại ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H không còn nợ tiền của bà TE (Trần Thị Đ) vợ của ông Lê Văn H1 số tiền hơn 21 tỷ đồng. Sau đó ngày 29/4/2019, bà TE (Trần Thị Đ), ông Lê Văn H1 và ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H thoả thuận lập hợp đồng cụ thể thuê lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng. Do ông T, bà H không trả tiền thuê nên ngày 02/8/2019, các bên lập văn bản chấm dứt hợp đồng cho thuê.

Do đó, đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông H1 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Minh T2 trong quá trình giải quyết vụ án cho rằng anh có góp vốn và là thành viên của Công ty TNHH HT nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Mặt khác tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH HT chỉ có hai thành viên là ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H, nên lời trình bày của anh T2 là không có căn cứ.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 31/7/2020, của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được kháng cáo nên ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc U, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Xuân B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc U, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Xuân B - Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 32/2020/DS - ST ngày 31/7/2020, của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng Điều 117; Điều 118; Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công chứng số 00000666, quyền số: 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2018 của Văn phòng Công chứng E, giữa ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H với ông Bùi Thanh T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 033789, do UBND thị xã BH tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2014 mang tên ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo hợp đồng công chứng số 004280, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2019 của Văn phòng công chứng Đn theo quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 383000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2018 mang tên ông Bùi Thanh T1.

[2] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H phải chịu số tiền này (ông T, bà H đã nộp và chi phí xong).

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2019/0004664 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Mạnh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số AA/2019/0015529 ngày 20/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH; bà Ngô Thị Ánh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số AA/2019/0015530 ngày 20/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH; ông Nguyễn Xuân B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số 0015536 (do ông Bùi Mạnh T nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH; ông Hoàng Ngọc U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Bùi Mạnh T nộp thay) theo biên lai số AA/2019/0015516 ngày 12/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã BH;
- Chi cục THA thị xã BH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đinh Thị Tuyết