

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 69/2021/DS-PT

Ngày 31-3-2021

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 TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang

Các thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kiều Trang– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 257/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 333/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Đỗ Minh N, sinh năm 1982 và chị Trần Thị Thu L, sinh năm 1982; cùng cư trú tại: Số 47A, Quốc lộ 22, khu phố L1, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh N, chị L: Anh Diệp Văn C, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 56, đường số 24 Bời Lời, khu phố N3, phường N4, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 16-5-2020).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1968 và bà Lê Thị T; sinh năm 1969; cùng cư trú tại: Ấp P2, xã P3, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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

Chị Hồ Ngọc H, sinh năm 1989 và anh Nguyễn Thanh D, sinh năm 1985; cùng cư trú tại: Ấp PA, xã P1, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Phòng Công chứng S tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số 297, khu phố R, thị trấn G1, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng N2.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-3-2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn- Anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- anh Diệp Văn C trình bày:

Ngày 21-02-2019 vợ chồng ông N1, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh N, chị L phần đất diện tích 201,9 m² và căn nhà tường trên đất thuộc thửa số 1115, bản đồ 15, tại ấp P2, xã P3, huyện G với giá thực tế là 600.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi 100.000.000 đồng theo đề nghị của ông N1 nhằm mục đích giảm thuế. Vợ chồng anh N đã giao số tiền 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông N1 tại Phòng Công chứng S tỉnh Tây Ninh nhưng không có ai chứng kiến, có làm giấy nhưng chị L hủy bỏ. Vợ chồng ông N1 xin lưu cư 06 tháng để tìm chỗ ở khác nhưng đến nay đã hết thời hạn mà không giao nhà, đất nên vợ chồng anh N yêu cầu vợ chồng ông N1, bà T phải có nghĩa vụ giao phần nhà đất trên cho vợ chồng anh N, chị L. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh C có trình bày nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu vợ chồng ông N1 phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh N số tiền 720.000.000 đồng (gồm 600.000.000 đồng tiền theo giá thực tế hai bên đã thỏa thuận và 120.000.000 đồng tiền chênh lệch giá).

Bị đơn ông N1, bà T trình bày:

Khoảng năm 2018 vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất để bảo đảm cho vợ chồng anh D, chị H (Cháu ông N1) vay tiền của ông Trần Ngọc S. Ngày 21-02-2019 vợ chồng anh D vay của vợ chồng anh N số tiền 300.000.000 đồng với lãi suất thấp hơn để trả tiền cho ông S nên vợ chồng ông ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S và chuyển sang ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng anh N để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh D. Vợ chồng ông không có nhận số tiền 600.000.000 đồng, không xin lưu cư 06 tháng như lời trình bày của nguyên đơn. Vợ chồng ông N1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2019 giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh N vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Anh D và chị H: Thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Phòng Công chứng S tỉnh Tây Ninh; đại diện theo pháp luật là ông Trần Hùng N2 trình bày: Ngày 21-02-2019 Phòng Công chứng S tỉnh Tây Ninh có công chứng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N1 với ông Trần Ngọc S và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N1 với vợ chồng anh N. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2019 giữa vợ chồng ông N1 với vợ chồng anh N vô hiệu của ông N1, ông đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 122, 124 và 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Minh N, chị Trần Thị Thu L “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Lê Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng S tỉnh Tây Ninh, anh Nguyễn Thanh D, chị Hồ Ngọc H.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 958, quyền số 03 ngày 21-02-2019 do Phòng Công chứng S tỉnh Tây Ninh chứng nhận giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn N1, bà Lê Thị T với bên nhận chuyển nhượng: anh Đỗ Minh N, chị Trần Thị Thu L đối với phần đất có diện tích 201,9 m² thửa 1115 bản đồ 15 tại ấp P2, xã P3, huyện G vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Đỗ Minh N, chị Trần Thị Thu L yêu cầu ông Nguyễn Văn N1, bà Lê Thị T phải trả số tiền 720.000.000 (Bảy trăm hai mươi triệu) đồng.

4. Buộc anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn N1 và bà Lê Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA084184, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-10-2015 (Bản gốc).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-10-2020, nguyên đơn- anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08-10-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G và các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

[2] Theo anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L trình bày: Ngày 21/02/2019 vợ chồng ông N1, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh N, chị L phần nhà đất diện tích 201,9 m² thửa số 1115, bản đồ 15, tại ấp P2, xã P3, huyện G với giá thực tế là 600.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi 100.000.000 đồng; thỏa thuận lưu cư 06 tháng. Vợ chồng anh N đã giao số tiền 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông N1 nhưng không còn lưu giữ chứng cứ chứng minh. Vợ chồng anh N yêu cầu vợ chồng ông N1 thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, giao nhà đất cho vợ chồng anh N quản lý sử dụng.

[3] Vợ chồng ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng anh D và chị H là cháu của ông N1 có vay của vợ chồng anh N số tiền 300.000.000 đồng. Việc ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N là để bảo lãnh cho hợp đồng vay tài sản của vợ chồng anh D. Nhưng vợ chồng ông N1 và vợ chồng anh D không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc vợ chồng anh D vay của vợ chồng anh N số tiền 300.000.000 đồng.

[4] Ngày 21-02-2019 vợ chồng ông N1 đồng thời thực hiện việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Ngọc S và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh N, hợp đồng này được công chứng theo quy định của pháp luật nhưng giá trị của hợp đồng 100.000.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá thực tế. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông N1 vẫn là người quản lý sử dụng tài sản là nhà đất đang tranh chấp.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N1 và vợ chồng anh N là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác và vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự nhưng chưa làm rõ được thực tế có hợp đồng vay tài sản như lời của ông N1, bà T, anh D và chị H trình bày hay không và trách nhiệm của người bảo lãnh (ông N1, bà T) trong hợp đồng này cũng chưa được làm rõ.

[6] Ngoài ra, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được cấp sơ thẩm đôi chất làm rõ: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày vợ chồng ông N1 đã nhận số tiền 600.000.000 đồng; vợ chồng ông N1 trình bày không có nhận tiền của vợ chồng anh N; tại biên bản phiên tòa ngày 24-9-2020, chị H trình bày “Chị L đưa cho ông S 224.000.000 đồng, tôi nhận 46.000.000 đồng, trước đó tôi đã nhận 30.000.000 đồng, ông N1 không nhận tiền”; tại biên bản lấy lời khai ngày 05-3-2021 chị H và anh D trình bày “chị L trả cho ông S heo 200.000.000 đồng, giao cho vợ chồng tôi thêm 100.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng”; tại biên bản lấy lời khai ngày 19-9-2020 ông Trần Ngọc S trình bày “Ông N1 trực tiếp trả tiền cho tôi tại Văn Phòng Công chứng S, số tiền bao nhiêu thì tôi không nhớ rõ”. Việc cấp sơ thẩm xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, giao cho vợ chồng ông N1 tiếp tục quản lý sử dụng nhà đất và không chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng ông N1 trả cho vợ chồng anh N số tiền 720.000.000 đồng nhưng chưa làm rõ có sự việc giao nhận tiền hay không, nếu có thì giao nhận bao nhiêu tiền để làm căn cứ xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đảm bảo giải quyết toàn diện, khách quan vụ án. Trong suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm anh D và chị H đều thừa nhận có vay của anh N, chị L số tiền 300.000.000 đồng. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn- anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L.

Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 51/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho Anh Đỗ Minh N và chị Trần Thị Thu L số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012238 ngày 05-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h.G;
- CCTHADS h.G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang

