

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bản án số: 188/2020/DS-PT

Ngày 13-11-2020

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; Do bản án sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2020/QĐXX-PT ngày 15 tháng 9 năm 2020, và các Quyết định hoãn phiên tòa số 350/2020/QĐ-PT ngày 30/09/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 368/2020/QĐ-TP ngày 23/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 576/2020/QĐ-TP ngày 04/11/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim L, sinh năm 1964

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: 362/6 khu phố 2, p. A, quận 2, Tp. H.

Tạm trú: ấp Th, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà L có ông Dương Hồng Ph, sinh năm 1964; địa chỉ: 675/20 H, Kp.4, phường B, Tp. B, tỉnh Đ (giấy ủy quyền ngày 19/11/2018).

- Bị đơn:

+ Ông Đậu Văn L, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: có Luật sư Nguyễn Doãn H – Công ty Luật hợp danh N – Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: 467/7 Đại lộ B, khu 1, P. Phải, Tp. Th, B.

+ **Bà Lê Hồng L**, sinh năm 1973

Địa chỉ: 21/8/36 L, Kp. 6, P. A, quận B, Tp. H.

+ **Ông Phan Triển V**, sinh năm 1975

Địa chỉ trước đây: ấp C, xã Th, huyện D, tỉnh B.

Địa chỉ hiện nay: Thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ

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

+ **Ông Phạm Văn Đ**, sinh năm 1954

+ **Bà Hoàng Ngọc H**, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: 199 N, phường 2, quận 5, Tp. H

Địa chỉ L hệ: 1B L, P. B, Quận 1, Tp. H

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà H: có **ông Phạm Ngọc Th**, sinh năm 1986, địa chỉ: Xóm 5, xã D, huyện D, tỉnh Ngh (địa chỉ L hệ: 150/9 Ng, P. B, quận 1, Tp. H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ: có Luật sư Ngô Anh T – Đoàn Luật sư thành phố H.

+ **Bà Trần Thị Uyên Tr**, sinh năm 1980

Địa chỉ: số 11, Kp. 3, Th, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

+ **Bà Nguyễn Thị Kim Tr**, sinh năm 1985

Địa chỉ: tổ 6, ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh B.

+ **Văn phòng Công chứng Tr**

Địa chỉ: 1/F3, khu phố 1, p. L, Tp. B, tỉnh Đ

+ **Văn phòng Công chứng Kh**

Địa chỉ: Đường T, ấp B, xã L, huyện Nh, tỉnh Đ

+ **Văn phòng Công chứng Th**

Địa chỉ: số 242E Ph, P. Th, Tp. B, tỉnh Đ

+ **UBND huyện Nh**

(ông Ph, ông L, ông H, ông Th, ông Đ, ông Anh T có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

Người kháng cáo:

Bị đơn: ông Đậu Văn L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan: ông Phan Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Dương Hồng Ph là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H trình bày: Trước đây bà L có nhờ ông Nguyễn Phú H tìm người thế chấp 3 sổ đỏ để vay vốn ngân hàng. Qua đó mới biết ông H nhờ bà Lê Hồng L nhưng không vay được tiền. Sau đó, bà L thỏa thuận với bà L sẽ mua 3 thửa đất 102, 167, 262 tờ bản đồ 27 xã Phái với giá 3.000.000 đồng/1m², bằng hình thức bà L sẽ tìm người làm hồ sơ thế chấp 3 thửa đất này để bà lấy tiền trả cho bà L. Phía bà L có trách nhiệm ký các giấy tờ theo yêu cầu của bà L. Ngày 27/10/2012 bà L viết giấy mua đất 03 thửa đất trên, hẹn ngày 10/11/2012 trả 1.300.000.000 đồng, đến ngày 10/02/2013 trả 596.000.0000 đồng. Ngày 30/10/2012 bà L yêu cầu vợ chồng bà L, ông H đến Phòng công chứng Tr ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó 02 hợp đồng chuyển nhượng cho ông L thửa 102, 167 và cho ông Đ thửa 262. Tại Văn phòng công chứng ông bà không gặp mặt ông L, ông Đ và cũng không biết mặt họ. Khi lên xe về thì bà L còn đưa hai tờ giấy nhận tiền và giấy bàn giao kê ký tên để làm tin cho người ta làm hồ sơ thế chấp vay tiền chứ không có gì. Do ông H mới bị bệnh tai biến, rất cần tiền để trả nợ và tin tưởng bà L nên mới ký tên. Sau khi tranh chấp thì mới biết là giấy nhận tiền và giấy bàn giao. Chữ viết “*tôi đã nhận đủ tiền là 400.000.000đồng*” và “*Tôi đã đọc và đồng ý*” không phải do bà viết. Thực tế bà không chuyển nhượng đất, bàn giao đất và nhận số tiền 400.000.000 đồng của ông L. Bởi vì, hai thửa đất 102, 167 diện tích 556m² đất thổ cư mà giá trị lúc đó 1m² là 3.000.000 đồng, thì làm gì bán giá 400.000.000 đồng nhưng ông L khai. Do đã quá thời hạn nhưng bà L vẫn chưa trả tiền theo giấy mua đất. Nên ngày 08/4/2013 bà L viết giấy cam kết thừa nhận việc cất giữ 03 bản chính giấy chứng nhận QSD đất và xác định bà L chưa nhận tiền từ bà L, ông L. Bà L cam kết đến ngày 18/4/2013 sẽ trả lại 03 giấy chứng nhận QSD đất nhưng bà không thực hiện. Ngày 09/5/2013 bà L, ông H đã làm đơn khởi kiện ông L, bà L tại UBND xã Ph, nhưng ông L, bà L không đến giải quyết. Ngày 18/7/2013 ông bà nộp đơn khởi kiện ông L tại Tòa án, đến ngày 18/11/2013 được thụ lý, giải quyết. Sau đó, được biết ngày 25/11/2013 ông L được UBND huyện Nh cấp giấy chứng nhận hai thửa đất 102, 167. Ngày 02/12/2013 ông L ký chuyển nhượng hai thửa đất này lại cho ông V, đến ngày 11/12/2013 Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận trang 4 cho ông V đứng tên. Nên ngày 16/01/2014 bà L làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn không cho chuyển nhượng nữa. Ngày 23/9/2014 ông V lại ký chuyển nhượng hai thửa đất này cho ông Đ.

Từ trước đến nay vợ chồng bà L vẫn là người trực tiếp ở quản lý, sử dụng hai thửa đất 102, 167. Do đó, nay xin rút yêu cầu buộc các bị đơn phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa số 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph, huyện Nh.

Nay bà L, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy “Giấy mua đất” ngày 27/10/2012 giữa bà L với bà L đối với diện tích 632m² thuộc thửa 102, 167, 262 tờ bản đồ số 27 xã Ph.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông H, bà L với ông L ký ngày 30/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tr, Tp. B, tỉnh Đ.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông L với ông V ký ngày 03/12/2013 tại Văn phòng công chứng Kh, huyện Nh, tỉnh Đ.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông V với ông Đ ký ngày 23/9/2014 tại Văn phòng công chứng Th, Tp. B, tỉnh Đ.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 009985 do UBND huyện Nh cấp cho ông Đậu Văn L ngày 25/11/2013 đã được điều chỉnh cho ông Phan Triển V đứng tên ngày 11/12/2013.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 009986 do UBND huyện Nh cấp cho ông Đậu Văn L ngày 25/11/2013 đã được điều chỉnh cho ông Phan Triển V đứng tên ngày 11/12/2013.

- **Bị đơn ông Đậu Văn L trình bày:** Ông được ông Nguyễn Văn H giới thiệu đến gặp bà L là người môi giới bán hai thửa đất 102, 167 tờ bản đồ 27 xã Ph, huyện Nh do bà L đứng tên. Ngày 30/10/2012 tại Văn phòng Công chứng Tr, ông và vợ chồng bà L ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên và ông đã giao cho bà L 400.000.000 đồng, ông viết giấy nhận tiền và giấy bàn giao tài sản cho bà L ký có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H và ông Trần Văn Đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong ông có cho ông H tiền môi giới 8.000.000 đồng (ông không yêu cầu gì đối với ông H về số tiền này). Tiền mua đất là của cá nhân ông không liên quan gì đến vợ ông. Ngày 25/11/2013 ông được UBND huyện Nh cấp giấy chứng nhận hai thửa đất trên. Ngày 03/12/2013 tại Văn phòng công chứng Kh ông ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 102, 167 cho ông Phan Triển V ghi giá 200.000.000 đồng, nhưng ông V chưa thanh toán số tiền này. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2016 ông cho rằng giá thực tế chuyển nhượng cho ông V hai thửa đất trên là 700.000.000 đồng, ông V vẫn chưa trả tiền cho ông. Tại phiên Tòa hôm nay thì ông khai ông V trả 400.000.000 đồng còn nợ 300.000.000 đồng, ông và ông V không có làm giấy tờ gì khác ngoài hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà L nói không nhận tiền và không giao đất cho ông là không đúng. Giữa bà L và bà L thỏa thuận như thế nào ông không biết. Lời khai của bà L là không đúng, ông không nhận làm hồ sơ vay tiền gì cả.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông H. Trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, ông H thì ông và ông V sẽ tự giải quyết với nhau, ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả gì đối với bà L, ông H. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

- **Bị đơn bà Lê Hồng L trình bày:** Bà quen biết với ông Lương Hoàng T trước đó, năm 2011 xuống Nh làm ăn mới quen biết ông Nguyễn Phú H và bà Phan Thị Kim L. Còn ông Đậu Văn L, Trần Văn Đ và Nguyễn Văn H khi ra công chứng ngày 30/10/2012 mới biết là người quen của ông T giới thiệu để làm hồ sơ vay tiền.

Năm 2012 ông H hỏi bà và nhờ thế chấp sổ đỏ để vay tiền ngân hàng cho ông và bà L. Sau đó, ông H đưa 2 sổ đỏ của ông và 3 sổ đỏ số AN 274230, BC 892711, AP 412772 do bà Phan Thị Kim L đứng tên. Ba sổ của bà L thì vay 1.700.000.000 đồng. Ngày 24/9/2012 bà đến gặp ông Lương Hoàng T bà đưa 5 sổ đỏ nhờ làm hồ sơ thế chấp ngân hàng (có viết biên nhận). Đến ngày 03/10/2012 bà viết cam kết ở mặt sau của biên nhận là từ ngày 03/10/2012 đến ngày 10/10/2012 bà sẽ giải ngân 3 cuốn sổ đỏ cho bà L số tiền 1.700.000.000 đồng. Nhưng qua thời gian trên ông T vẫn chưa vay được tiền, nên bà lấy sổ đỏ lại.

Ngày 27/10/2012 bà viết giấy tay mua đất *“Tôi có mua 3 lô đất của chị Phan Thị Kim L tổng diện tích $632m^2 \times 3.000.000$ đồng = 1.896.000.000 đồng. Chị L đồng ý ký theo yêu cầu của tôi để chị L lấy tiền bán đất đến ngày 10/11/2012 trả 1.300.000.000 đồng, đến ngày 10/02/2013 trả đủ số tiền 596.000.0000 đồng cho chị L”*. Việc mua bán này thỏa thuận theo hình thức là để bà tìm người thế chấp sổ đỏ này vào ngân hàng lấy tiền trả cho bà L. Sau đó, ông T giới thiệu cho người quen của ông là Đậu Văn L để làm hồ sơ vay tiền. Bà báo cho vợ chồng bà L, ông H biết ngày 30/10/2012 đến Văn phòng Công chứng Tr để làm hồ sơ vay tiền. Ngày 30/10/2012 tại Văn phòng Công chứng Tr gồm có bà, vợ chồng bà L, ông Đ, ông H. Các bên thỏa thuận miệng với nhau là vợ chồng bà L sẽ ký chuyển nhượng 2 thửa đất 102, 167 cho ông L và ký chuyển nhượng cho ông Đ thửa 262 cùng tờ bản đồ 27 xã Phải (ghi giá tượng trưng là 200.000.000 đồng/thửa) để làm tin, để bên ông L và ông Đ làm hồ sơ thế chấp vay ngân hàng đưa tiền cho bà để bà trả cho bà L theo giấy mua đất. Ông L còn đề nghị bà phải yêu cầu bà L ký giấy nhận số tiền 400.000.000 đồng và giấy bàn giao đất nên bà mới nhờ bà L ký vào hai giấy trên cho ông L (giấy do ông L viết). Bà xác định bà L không có nhận đồng của ông L và cũng không có bàn giao đất gì cả. Vì đây chỉ là yêu cầu của ông L để đảm bảo việc ông đứng ra vay tiền. Bởi vì giá đất thực tế tại thời điểm bà mua năm 2012 là 3.000.000

đồng/1m² thì làm gì có chuyện hai thửa đất trên diện tích là 556m² ký chuyển cho ông L chỉ có 400.000.000 đồng.

Đến ngày 08/4/2012 vẫn chưa vay được tiền từ ông L, ông Đ nên bà mới viết giấy cam kết cho bà L “... Đến ngày 30/10/2012 tôi có nhờ chị L ra công chứng Tr ký chuyển nhượng cho ông L, ông Đ (với hình thức vay vốn ngân hàng) nhưng đến ngày nay bên chị L vẫn chưa nhận được phần tiền nào bán đất. Vì lý do khách quan tôi không thực hiện được ngày trả tiền cho chị L. Tôi cam kết đến ngày 18/4/2013 tôi hoàn trả đủ giấy chứng nhận QSDĐ bản chính cho chị L. Nếu sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ghi chú: Chị L có ký nhận tiền với ông Đ với ông L nhưng đó chỉ là tôi nhờ ký, không có lấy tiền của ông L và ông Đ. Những gì tôi ghi trong đây là sự thật...”.

Do không vay được tiền nên bà đã nhiều lần tìm kiếm liên hệ với ông L, ông Đ nhiều lần để yêu cầu trả lại sổ đỏ cho bà L và hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng không gặp được. Sau đó tôi yêu cầu bà L khởi kiện ra tòa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông L, ông Đ để đòi sổ đỏ lại. Việc ông L nộp hồ sơ chuyển nhượng ra tên mình đối với hai thửa đất 102, 167 rồi chuyển nhượng lại cho ông V đứng tên là không đúng với những gì mà bà đã thỏa thuận với ông L trước khi bà L ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà xác định lời khai của ông L mà tòa công bố cho bà nghe là hoàn toàn không đúng sự thật. Ông lợi dụng vào lòng tin của bà và vợ chồng bà L để nhằm chiếm đoạt tài sản trên.

Việc vợ chồng bà L khởi kiện yêu cầu hủy giấy tay mua đất của bà, hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông L, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông V, giữa ông V và ông Đ và hủy giấy chứng nhận là đúng nên bà yêu cầu chấp nhận đơn của vợ chồng bà L. Bà chưa trả tiền cho bà L nên không có ý kiến và yêu cầu gì. Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án và khi xét xử ở Tòa án các cấp.

- **Bị đơn ông Phan Triển V trình bày:** Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/02/2015 (BL 119), bản tự khai ngày 09/02/2015 (BL123): Vào ngày 03/12/2013 tại Văn phòng công chứng Kh ông L ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 102, 167 cho ông giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, nhưng thực chất là 700.000.000 đồng và đã giao trả hết số tiền này tại nhà ông L có làm giấy giao nhận tiền, tiền này là của cá nhân ông. Ngày 11/12/2013 ông được đứng tên quyền sử dụng đất trên. Sau đó, ông cầm có giấy chứng nhận này để vay gốc và lãi là 600.000.000 đồng, nhưng thực chất đã làm thủ tục chuyển nhượng cho người ta thì mới cho vay.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2016 (BL 141): Ngày 03/12/2013 giữa ông và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 102, 167 giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, trên thực tế là 500.000.000 đồng nhưng chưa

thanh toán số tiền trên ông L. Hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên, không làm hợp đồng gì thể hiện việc thanh toán số tiền 700.000.000 đồng; ông đã thanh toán cho ông L 500.000.000 đồng, còn nợ 200.000.000 đồng không làm giấy tờ gì. Qua sự giới thiệu của ông L ông có vay tiền của ông Đ 500.000.000 đồng gốc và lãi 100.000.000 đồng. Ngày 23/9/2014 tại Văn phòng công chứng Th, ông V ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Phạm Văn Đ với giá 500.000.000 đồng. Đồng thời hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là nếu sau này ông có tiền thì ông Đ sẽ cho chuộc lại đất, nếu không có sẽ làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Ông sẽ tự thỏa thuận giải quyết giao dịch dân sự với ông Đ và ông L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2018 (BL169): Ông không có ý kiến gì về kết quả giám định và chứng thư thẩm định giá. Giữa ông và ông Đ có thỏa thuận bằng miệng nếu ông không trả số tiền vay và lãi trên thì làm thủ tục sang nhượng cho ông Đ. Ông và ông Đ không có thỏa thuận về thời gian để chuộc lại đất. Ông không có ý kiến hoặc yêu cầu gì liên quan đến vụ án này. Ông có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong các phiên đối chất, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và xét xử vắng mặt tại các phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Ngọc Th là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Hoàng Ngọc H trình bày: Ông Đ không cầm cố sổ đỏ của ông V để cho vay tiền, ông chỉ thỏa thuận mua đất của ông V. Ngày 23/9/2014 tại Văn phòng công chứng Th ông V ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 102, 167 cho ông Đ với giá 500.000.000 đồng và đã thanh toán tiền xong. Nhưng ông Đ không làm thủ tục sang tên được là vì ngày 17/01/2014 Tòa án nhân dân huyện Nh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền tài sản đối với hai thửa đất trên. Hiện ông Đ đang giữ hai giấy chứng nhận thửa 102, 167.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông H. Yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 17/01/2014 của Tòa án. Khi quyền lợi của ông bà bị ảnh hưởng thì ông bà sẽ giải quyết riêng với ông V. Ngoài ra không trình bày và cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

+ Văn phòng công chứng Tr trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4769, 4770 cùng ngày 30/10/2012 đối với hai thửa 102, 167, tờ bản đồ 27 xã Ph, huyện Nh giữa bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H với ông Đậu Văn L là đúng theo quy định pháp luật. Qua yêu cầu khởi

kiện của bà L, ông H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, giải quyết vụ án.

- Văn phòng công chứng Kh trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003389 ngày 03/12/2013 đối với hai thửa 102, 167, tờ bản đồ 27 xã Ph, huyện Nh giữa ông Đậu Văn L và ông Phan Triển V là đúng quy định pháp luật. Qua yêu cầu khởi kiện của bà L, ông H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và khi xét xử.

- Văn phòng công chứng Th trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1721 ngày 23/9/2014 đối với hai thửa 102, 167, tờ bản đồ 27 xã Ph, huyện Nh giữa ông Phan Triển V với ông Phạm Văn Đ là đúng quy định pháp luật. Qua yêu cầu khởi kiện của bà L, ông H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và khi xét xử.

- Bà Trần Thị Uyên Tr trình bày: Bà không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông L và ông V, số tiền 700.000.000 đồng là tài sản riêng của ông V. Bà không nhận số tiền nào từ giao dịch giữa ông V và ông Đ. Ngày 11/11/2015 bà và ông V đã có quyết định ly hôn. Do đó, bà không liên quan đến việc tranh chấp này. Bà xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và khi xét xử.

- Bà Nguyễn Thị Kim Tr đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến gì. Bà có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

- UBND huyện Nh đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì. UBND huyện xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản án số dân sự số 63/2019/DSST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nh đã xét xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H về việc buộc các bị đơn phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa số 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H với bị đơn ông Đậu Văn L, bà Lê Hồng L và ông Phan Triển V về *“Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*;

Tuyên bố Giấy mua đất ngày 27/10/2012 của bà Lê Hồng L đối với diện tích 632m² thuộc thửa 102, 167, 262 tờ bản đồ số 27 xã Ph; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H với ông Đậu Văn L đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng ngày 30/10/2012; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông Đậu Văn L với ông Phan Triển V đã được

Văn phòng công chứng Kh công chứng ngày 03/12/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông Phan Triển V với ông Phạm Văn Đ đã được Văn phòng công chứng Th công chứng ngày 23/9/2014 là vô hiệu cần xử hủy tất cả các hợp đồng trên;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 009985 do UBND huyện Nh cấp cho ông Đậu Văn L ngày 25/11/2013, được điều chỉnh trang 4 cho ông Phan Triển V đứng tên ngày 11/12/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 009986 do UBND huyện Nh cấp cho ông Đậu Văn L ngày 25/11/2013, được điều chỉnh trang 4 cho ông Phan Triển V đứng tên ngày 11/12/2013.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ ngày 17/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Nh, tỉnh Đ.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và chi phí tố tụng khác tổng cộng là 26.659.932 đồng (bà L, ông H đã nộp xong). Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên các bị đơn ông L, bà L, ông V phải chịu toàn bộ chi phí trên, cụ thể bà L phải chịu 9.659.932 đồng, ông L phải chịu 9.000.000 đồng, ông V chịu 8.000.000 đồng nộp trả lại cho bà L, ông H.

Về án phí: Buộc ông L, bà L, ông V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà L, ông H số tiền tạm ứng án phí là 10.200.000 đồng đã nộp tại biên lai số 07271 ngày 15/11/2013 và biên lai số 001642 ngày 23/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Từ ngày 03/12/2019 đến ngày 08 tháng 01 năm 2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan ông Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung với lý cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Văn Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông với ông V và bà Tr.

Ngày 09/1/2020, ông Đậu Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do.

Thứ nhất: Việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H và bà L hợp pháp, Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L và ông H đối với thửa đất số 102, 167 tờ bản đồ số 27 gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Thứ hai: Việc ông cho ông V đứng tên quyền sử dụng đất là việc ông ủy quyền để ông V được vay tài sản chứ không phải để ông V chuyển nhượng. Việc ông V tự ý nhận tài sản từ người khác thực hiện sai cam kết của ông với ông V, và việc ông V chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Đ nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán tiền vay cho ông Đ mà trước đó ông V đã vay. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và ông Đ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Ông Đề nghị tòa án áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và ông Đ là vô hiệu.

Quan điểm của các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự tại phiên tòa:

+ Luật sư Nguyễn Doãn H bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn Đậu Văn L tại phiên tòa cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn Đ với tư cách tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan trọng vụ án là không chính xác, mà ông Đ phải là bị đơn trong vụ án. Căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là các bản cam kết của bà L, hợp đồng mua bán giấy tay với bà L, giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là không phù hợp mà không căn cứ vào các tài liệu chứng cứ bị đơn cung cấp. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xác định ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đậu Văn L theo yêu cầu của bà L, trong khi bà L không đến tòa, không được đối chất, do vậy lời khai của bà L có trong hồ sơ vụ án chưa đủ cơ sở đáng tin cậy. Đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm xét xử lại.

+ Luật sư Ngô Anh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ L quan trọng vụ án ông Phạm Văn Đ tại phiên tòa, thống nhất với quan điểm của luật sư H, đồng thời cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Lê Hồng L là bị đơn trong vụ án là không đúng, vì bà L không có mối quan hệ gì giao dịch với bà L, ông H, ông L. Nếu có bà L chỉ là người làm chứng trong vụ án, việc bà L không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm thì mọi chứng cứ của bà L không hợp pháp. Do vậy, không thể lấy các chứng cứ do bà L cung cấp để làm cơ sở phủ nhận các hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan trọng vụ án. Đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Ngày 03/12/2019, ngày 09/01/2012 ông Phạm Văn Đ ông Đậu Văn L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và đóng tạm ứng án phí.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015 thì kháng cáo của ông Đ, ông L còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự, kết quả tranh tụng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Việc bà L, ông H, bà L, cùng ông L đến phòng công chứng Tr để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích làm tin cho việc vay tiền và nội dung đơn xác nhận tình trạng tài sản ngày 30, 31/10/2012 có tiêu đề “dùng để vay vốn ngân hàng”, đối với thửa đất 102, 167 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã Phải (bút lục số 382, 396), cũng như giá bán tại thời điểm ký hợp đồng so với giá đất tại thời điểm tháng 1/2012 là 3.000.000đ/1m², có sự chênh lệch lớn về giá. Nhận định này Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ.

Bởi lẽ, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Phải giữa bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H với ông Đậu Văn L đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng ngày 30/10/2012 là hợp lệ, đúng trình tự thủ tục về công chứng chứng thực. Các bên ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc giữa các bên, bên bán là bà L, ông H có ký nhận tiền, việc thực hiện chỉnh lý người sử dụng đất (chỉnh lý Tr 4) được ông L thực hiện đúng quy định về pháp luật đất đai.

- Theo nguyên đơn trình bày thì việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng này là không có thật, có sự giả tạo, che giấu việc vay mượn tiền và không có sự việc nhận tiền giữa các bên. Tuy nhiên, lời trình bày này của phía nguyên đơn là không có chứng cứ nào để chứng minh. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Đậu Văn L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp Phải thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, có cơ sở nên cần chấp nhận.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Phạm Văn Đ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 102, 167, tờ bản đồ số 27 xã Phải giữa ông Phan Triễn V với ông Đ, hủy bỏ biện pháp biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ ngày 17/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Nh, tỉnh Đ. Như đã phân tích trên, kháng cáo của ông Đ chỉ chấp nhận 1 phần đối với việc không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với 2 nội dung kháng cáo còn lại là không đặt ra xem xét giải quyết do quá trình giải quyết tại cấp Ph, ông Đ không có yêu cầu độc lập đối với các nội dung này.

Từ những phân tích nêu trên. Đề nghị hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Đậu Văn L.

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Phạm Văn Đ.

Sửa bản án sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi Phạm tố tụng ở giai đoạn Phúc thẩm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn Đ làm trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Đối với đơn kháng cáo của ông Đậu Văn L làm ngày 09/01/2020, Ngày 14/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo số 15/TB –TA trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kháng cáo phải đến cơ quan thi hành án huyện Nhơn Trạch để nộp số tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000đ. Ngày 22/01/2020 vào lúc 11h ông L đã nhận được thông báo số 15 của TAND huyện Nhơn Trạch, tuy nhiên ngày 04/03/2020, ông L mới nộp tiền 300.000đ tạm ứng án phí kháng cáo với lý do nộp muộn do đi chữa bệnh tại Hà Nội nên không thể nộp án phí kháng cáo theo thông báo. Do vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo của ông L theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa ông L và Ông Đ thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của ông Đậu Văn L.

Tại phiên tòa ông Đậu Văn L thay đổi nội dung kháng cáo, cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà L, ông H đối với hai thửa đất 102, 167 diện tích 556m² (đất thổ cư) giá 400.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông V được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật không phải là việc ông ủy quyền cho ông V đứng tên để ông V vay tài sản cho ông theo cam kết của ông với ông V tháng 1/2019, Việc ông V chuyển nhượng cho ông Phạm

Văn Đ ký 23/09/2014, được thực hiện đúng quy định của pháp luật, đồng thời ông thống nhất với đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để cấp sơ thẩm xét xử lại với lý do Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào cam kết viết tay, giá trị của diện tích đất thực tế cao hơn giá trong hợp đồng chuyển nhượng để chấp nhận yêu cầu của bà L và ông H là không phù hợp quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc trình bày của ông Đậu Văn L tại phiên tòa hôm nay không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

Thứ nhất: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện ngày 12/10/2009 bà L được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 167 tờ bản đồ số 27 có diện tích 240m² và thửa đất 102 tờ bản đồ số 27 có diện tích 316m². Do ông H bị tai biến cần tiền chữa trị, nên ông bà đã thông qua là L và ông H giới thiệu để bà L nhờ ông Đậu Văn L thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích vay tiền Ngân hàng cho ông bà. Ngày 30/10/2012 bà L nhờ ông H và bà L cùng bà L đến văn phòng công chứng Tr. Tại đây để làm tin cho việc vay tiền, và tin tưởng vào bà L, ông H bà L ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L với mục đích để ông L thuận tiện cho việc vay tiền cho bà L, điều này được thể hiện tại giấy cam kết ngày 08/4/2013 của bà L cho bà L (BL26): “Vào ngày 27/10/2012 tôi có ký giấy mua đất với chị Phan Thị Kim L tại thửa đất số 102, 262, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph, huyện Nh. Đến ngày 30/10/2012 tôi có nhờ chị L ra Công chứng Tr ký chuyển nhượng cho ông L và ông Đ (với hình thức vay vốn ngân hàng) nhưng đến nay chị L chưa nhận được phần tiền nào bán đất. Vì lý do khách quan tôi không thực hiện được ngày trả tiền cho chị L. Tôi cam kết đến ngày 18/4/2013 tôi hoàn trả đủ giấy chứng nhận QSD đất bản chính cho chị L. Nếu sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ghi chú: Chị L có ký nhận tiền với ông Đ, với ông L nhưng đó chỉ là tôi nhờ ký, không có lấy tiền của ông L và ông Đ”, có ông Nguyễn Phú H ký tên người làm chứng và ông Nguyễn Văn H ký xác nhận “chị L không có nhận tiền của anh L, anh Đ và chị L” bà L ký xác nhận phía dưới giấy cam kết này là có cơ sở để tin cậy. Tại phiên tòa ông L cho rằng ông là người giao trực tiếp số tiền 400.000.000đ cho bà L tại phòng công chứng và bà L có ký nhận. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản lấy lời khai của bà L, cũng như lời khai của bà L, ông H thể hiện giấy nhận tiền bà L đưa cho bà L ký trên xe khi ra về chứ không phải ông L đưa bà L ký tại phòng công chứng, tại giấy nhận tiền thể hiện chỉ mình bà L ký, không có ông H ký. Từ căn cứ trên có đủ cơ sở để khẳng định việc ông H và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L là do tin tưởng việc bà L thỏa thuận với ông L trước đó về việc ông L làm thủ tục vay tiền Ngân hàng cho bà L. Không có việc ông H và bà L chuyển nhượng

diện tích đất tại hai thửa nói trên cho ông L, cũng không có việc bà L, ông H ký giấy nhận tiền và nhận tiền trực tiếp từ ông L. Căn cứ vào các chứng cứ khác có tại hồ sơ, phù hợp với hồ sơ lưu do Văn phòng Công chứng Tr cung cấp thể hiện “*Đơn xác nhận tình trạng tài sản*” (*Dùng vay vốn ngân hàng*) ngày 30/10/2012 (BL 382, 396) đối hai thửa đất 102, 167 do bà L cung cấp là để dùng vào việc vay vốn ngân hàng, chứ không phải để chuyển nhượng đất được UBND xã Ph xác nhận.

Tại biên bản lấy lời khai, bà L khẳng định trước đó giữa bà và ông L có sự thỏa thuận về việc bà có nhờ ông L, ông Đ làm hồ sơ thế chấp 3 giấy đỏ của bà L với mục đích để vay tiền Ngân hàng. Do cần tiền và cả tin hành vi cố ý của bà L và ông L làm cho bà L, ông H hiểu sai lệch về chủ thể và nội dung của giao dịch dân sự nên đã ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông L vào ngày 30/10/2012 là để làm tin nhằm che giấu cho ông L làm thủ tục vay vốn Ngân hàng chứ không có việc mua bán, giao nhận tiền giữa ông L, ông H và bà L. Do vậy, nên giao dịch dân sự này vô hiệu do bị lừa dối được quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Thứ hai: Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa 102, 167 từ bản đồ 27 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng với tổng giá trị là 400.000.000đ không phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng; Tại biên bản xác minh ngày 17/09/2020 (BL634) của Ủy ban nhân dân xã Ph thể hiện diện tích đất đang tranh chấp tại hợp đồng chuyển nhượng vào thời điểm giá chuyển nhượng 3000.000 đồng/1m²

Thứ ba: Trong quá trình điều tra xác minh thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm bản thân ông Đậu Văn L biết có đến tòa nhưng ông Đậu Văn L khai gian dối tên khác là Đậu Văn L (anh của Đậu Văn L) với mục đích thăm dò quá trình giải quyết vụ án tại tòa án (BBPT). Từ đó cho thấy việc ông L biết Tòa án đang giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H và bà L là có căn cứ.

Thứ tư: Tại thời điểm vợ chồng bà L khởi kiện thì ông L vẫn chưa nộp hồ sơ chuyển nhượng và chưa được cấp giấy chứng nhận (theo tài liệu Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp ông L nộp hồ sơ ngày 23/10/2013 đến ngày 25/11/2013 thì được cấp giấy chứng nhận hai thửa đất 102, 167. Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì lập tức ngày 02/12/2013 ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Triển V hai thửa đất trên với mục đích tẩu tán tài sản mà bà L, ông H đang tranh chấp với ông, mặc dù trong quá trình thu thập chứng cứ, bản thân ông L đều xác định ông cho ông V đứng tên quyền sử dụng đất chính là việc ông ủy quyền để ông V được vay tài sản tại Ngân hàng và quản lý tài sản cho ông chứ không phải để ông V thực hiện việc chuyển

nhượng cho người khác, hơn nữa giữa ông V và ông L có lời khai mâu thuẫn về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa nói trên (*lúc ông khai chuyển nhượng cho ông V với giá 200.000.000đ ông V chưa trả tiền (BL177-178) lúc ông L khai bán giá 500.000.000đ, lúc bán cho ông V 700.000.000đ ông V chưa trả tiền, nhưng có lúc ông L khai chuyển nhượng cho ông V với giá 700.000.000đ ông V mới đưa 400.000.000 đồng còn lại 3.00.000.000đ đồng, có lúc ông L khai bán với giá 700.000.000đ, ông V mới đưa cho ông được 500.000.000đ, số còn 200.000.000đ chưa trả cho ông*). Tại phiên tòa phúc thẩm ông L không lý giải được việc khai nhận về sự mâu thuẫn nói trên, đồng thời tại cấp sơ thẩm cũng như nội dung đơn kháng cáo ông L xác định ông V tự ý chuyển nhượng cho ông Đ tài sản do ông nhờ ông V giữ sai với cam kết của ông với ông V, việc ông V chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Đ nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán tiền vay cho ông Đ mà trước đó ông V đã vay. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và ông Đ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Ông đề nghị tòa án áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và ông Đ là vô hiệu.

Từ những căn cứ nêu trên cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do bị lừa dối được quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn Đ.

Tại phiên tòa Phái thẩm: Ông Th và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ thay đổi nội dung kháng cáo cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa đất 102, 167 tờ bản đồ số 27 từ ông V với giá 500.000.000 đồng hợp đồng được ký ngày 23/9/2014 tại Văn phòng công chứng Th ông V ký hợp đồng chuyển nhượng và đã thanh toán tiền xong. Giữa ông và ông V không có việc cầm cố cầm cố sổ đỏ để cho vay tiền, đồng thời đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Như đã nhận định ở trên, Mặc dù ông L, ông V biết diện tích đất tại thửa số 102, 167 tờ bản đồ số 27 đang được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý giải quyết, và đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng ông V vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất nói trên cho ông Đ, thông qua sự giới thiệu của ông L, ông V khẳng định do cần tiền nên ông mới thế chấp hai thửa đất trên cho ông Đ để vay 500.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng, nhưng phía ông Đ yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng thì mới cho vay, nên ngày 23/9/2014 ông V ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Đ ghi giá 500.000.000 đồng đã được Văn phòng Công chứng Th công chứng, hai bên có thỏa thuận miệng với nhau nếu có tiền sẽ cho ông V chuộc lại đất và cũng không có hạn thời gian chuộc. Lời khai của ông V phù hợp với lời

khai của ông Th tại phiên tòa sơ thẩm về việc ông Đ yêu cầu bà L chuộc lại đất với giá 500.000.000đ, và phù hợp với lời khai của ông Đ tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm về việc ông V thỏa thuận chuộc lại đất tại hợp đồng chuyển nhượng (BL701-702).

Từ những căn cứ nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của ông Đ là không có cơ sở, không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Cho thấy việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và ông Đ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là vay tài sản thì giao dịch giả tạo này vô hiệu được quy định tại Điều 129, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 bởi lẽ:

Ngày 17/01/2014, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với hai thửa đất số 102 và 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph, huyện Nh, Quyết định áp dụng đã được gửi cho ông V và ông V đã ký nhận vào 27/01/2014. Tuy nhiên, đến ngày 23/09/2014, ông V tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã bị Tòa án áp dụng quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời cho ông Phạm Văn Đ với giá chuyển nhượng 500.000.000đ, giá thấp hơn giá ông V nhận chuyển nhượng mà ông V khai từ ông Đậu Văn L. Từ đó cho thấy bản thân ông L biết mình đang bị tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất nói trên với bà L, ông H và đang được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý và giải quyết và ông V đã nhận và biết được diện tích đất trên đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng quyết định của Tòa án nhưng ông L vẫn giới thiệu cho ông Đ để ông Đ thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ ông V. việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đậu Văn L và ông Phan Triển V và ông Phạm Văn Đ đã vi phạm các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất... *“Đất không có tranh chấp”*. vi Phạm các quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư L tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010, quy định:: *“Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án...”* thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện các quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...).

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy: Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Triển V và ông Phạm Văn Đ đã vi phạm trình tự, thủ tục, vi phạm điều cấm của pháp luật về đất đai, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, vừa thể hiện sự che giấu cho một giao dịch khác là vay tài sản giữa ông Đ và ông V.

Do vậy, giao dịch giữa ông L với ông V giữa ông V với ông Đ là giao dịch giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật về đất đai và bị vô hiệu được quy định

tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông V do bị vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, giữa ông L, ông Đ và ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, nên cấp sơ thẩm không giải quyết là có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Đ đề nghị đưa ông Đ và ông H vào tham gia tư cách tố tụng là người có quyền lợi vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy.

Thứ nhất: Ngày 18/11/2013, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 262 tờ bản đồ số 27 được xác lập giữa ông H, bà L đối với ông Trần Văn Đ. Ngày 10/7/2014, ông H và bà L có đơn xin rút đơn khởi kiện. Cùng ngày Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã ban hành quyết định số 45/2014/QĐST-DS ngày 10/7/2014, Đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Đúng với quy định của pháp luật.

Thứ hai: Tại biên bản xác minh ngày 16/02/2016 của Tòa án nhân dân Thủ Dầu 1 tỉnh Bình Dương thực hiện theo quyết định ủy thác số 07/2016/QĐUT-DS ngày 11/02/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Tại biên bản thể hiện ông H đã chuyển đi nơi khác không còn sinh sống tại địa chỉ mà ông Đậu Văn L cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Trong vụ án này ông H chỉ là người làm chứng về việc biết bà L, ông H chưa nhận được số tiền bán đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L ông Đ, ông H không liên quan hay bị ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông từ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Do vậy, ông Đ và ông H không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đ và ông H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải đưa ông Đ và ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mà ông H và ông Đ chỉ là người làm chứng trong vụ án.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử Phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của ông Đậu Văn L và ông Phạm Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu kháng cáo hủy bỏ biện pháp biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ ngày 17/1/2014 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của ông Đ không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[4]. Quan điểm của Luật sư Nguyễn Doãn H bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Đậu Văn L (bị đơn) và Luật sư Ngô Anh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn Đ (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) tại phiên Phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng của bà L là bị đơn và ông Phạm Văn Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng với quy định của pháp luật. Bà L là người bị ông H và bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 102 và 167 tờ bản đồ số 27 được xác lập bằng giấy tay ngày 27/10/2012 giữa bà L, ông H đối với bà L và được Tòa án thu lý, giải quyết trong vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng của bà L là bị đơn trong vụ án dân sự đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự. Đối với ông Đ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tòa tuyên vô hiệu. Do vậy, ông Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình làm việc tại Tòa án cấp sơ thẩm bà L có đến tòa làm việc và được thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm trực tiếp lấy lời khai vào lúc 09h ngày 16/7/2019, tại buổi làm việc bà L nộp giấy chứng minh nhân dân đã được Tòa án đối chiếu bản chính, đơn đề nghị hòa giải và xét xử vắng mặt của bà L, đồng thời bản cam kết của bà L, giấy nhận tiền giữa bà L, ông L, ông H đã được giám định chữ viết chữ ký, đã có kết luận giám định số 1771/C54B ngày 02/08/2017, các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người liên quan trong vụ án đã đồng ý với kết luận giám định nói trên, không có khiếu nại hay thắc mắc gì. Tại tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự trong vụ án, Luật sư của bị đơn và Luật sư của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của bà L. Do vậy, trình bày của các Luật sư là không có cơ sở, không căn cứ để chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không được chấp nhận nên ông L và ông Đ phải chịu án phí Dân sự Phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 166; Điều, điểm b khoản 1 Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đậu Văn L và ông Phạm Văn Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2019/DSST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 144, 147, 158, 165, 217, 220, 227, 228, 235, 264, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 129, 132, 136, 137, 689, 691 Bộ luật Dân sự 2005;

Tuyên xử:

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H về việc buộc các bị đơn phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa số 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H về “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; đối với bị đơn ông Đậu Văn L, bà Lê Hồng L và ông Phan Triển V.

4. Tuyên bố Giấy mua đất ngày 27/10/2012 của bà Lê Hồng L đối với diện tích 632m² thuộc thửa 102, 167, 262 tờ bản đồ số 27 xã Ph; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa bà Phan Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H với ông Đậu Văn L đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng ngày 30/10/2012; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông Đậu Văn L với ông Phan Triển V đã được Văn phòng công chứng Kh công chứng ngày 03/12/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, 167 tờ bản đồ số 27 xã Ph giữa ông Phan Triển V với ông Phạm Văn Đ đã được Văn phòng công chứng Th công chứng ngày 23/9/2014 là vô hiệu cần xử hủy tất cả các hợp đồng trên;

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 009985 do UBND huyện Nh cấp cho ông Đậu Văn L ngày 25/11/2013, được điều chỉnh trang 4 cho ông Phan Triển V đứng tên ngày 11/12/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 009986 do UBND huyện Nh cấp cho ông Đậu Văn L ngày 25/11/2013, được điều chỉnh trang 4 cho ông Phan Triển V đứng tên ngày 11/12/2013.

6. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ ngày 17/1/2014 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật.

7. Về án phí: Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; 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.

- Ông Đậu Văn L và ông Phạm Văn Đ phải chịu án phí dân sự Phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã

nộp tại các biên lai: 0009955 ngày 06/1/2020 và 0000179 ngày 04/3/2020 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông L, bà L, ông V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà L, ông H số tiền tạm ứng án phí là 10.200.000 đồng đã nộp tại biên lai số 07271 ngày 15/11/2013 và biên lai số 001642 ngày 23/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

8. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và chi phí tố tụng khác tổng cộng là 26.659.932 đồng (bà L, ông H đã nộp xong). Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên các bị đơn ông L, bà L, ông V phải chịu toàn bộ chi phí trên, cụ thể bà L phải chịu 9.659.932 đồng, ông L phải chịu 9.000.000 đồng, ông V chịu 8.000.000 đồng nộp trả lại cho bà L, ông H.

9. Bản án Phải thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS H. Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHẢI THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Thu Hương

Phạm Thị Xuân Đào

Lê Văn Thắng