

Bản án số: 103/2020/DS-PT

Ngày 26 - 8 - 2020

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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2020/QĐ-PT ngày 17/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 78/2020/QĐ-HPT ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm: 1976.

Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Lô A11 Khu quy hoạch C5, đường Nguyễn Trung T, Phường 4, thành phố DL.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phương Đại N, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Số 11A Trần L (mặt sau), Phường 4, thành phố DL.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Quân Q, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Số 2 đường Thái P, Tổ 16, Phường 12, thành phố ĐL.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Ngọc H Là Luật sư của Văn phòng Luật sư ĐP thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đình Quân Q – Bị đơn.

(Ông N, ông Q, Luật sư H có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu N, Ông Nguyễn Ngọc T cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Nguyễn Phương Đại N thì:

Năm 2016, nguyên đơn Bà N, Ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất cho bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3463 ngày 27/6/2016 tại Văn phòng công chứng ĐL (nay là Văn phòng công chứng TA); đối với thửa đất số 155 (diện tích đất nông nghiệp 1.983m²), thuộc tờ bản đồ D.88.III tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167790 do UBND thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) cấp ngày 01/12/1996; đăng ký biến động sang tên Bà N, Ông T tại trang 4 giấy chứng nhận.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3461 ngày 27/6/2016 tại Văn phòng công chứng ĐL (nay là Văn phòng công chứng TA); đối với thửa đất số 234 (diện tích đất nông nghiệp 1.683m²), thuộc tờ bản đồ D.87.IV tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 014302 do UBND thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) cấp ngày 20/01/1997; đăng ký biến động sang tên Bà N, Ông T tại trang 4 giấy chứng nhận.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2402 ngày 08/7/2016 tại Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng; đối với thửa đất số 232 (diện tích đất nông nghiệp 2.847m²), thuộc tờ bản đồ D.87.IV tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 672681 do UBND thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) cấp ngày 27/8/1997; đăng ký biến động sang tên Bà N, Ông T tại trang 4 giấy chứng nhận.

Mục đích của việc ký các hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 155, 234 và 232 nêu trên là để ông Q đứng tên các thửa đất này giúp nguyên đơn vay tiền của ngân hàng vì nguyên đơn đang có các khoản nợ khác nên bị xếp vào diện nợ xấu, hơn nữa ông Q là giám đốc công ty nên dễ dàng vay vốn từ ngân hàng với lãi suất ưu đãi. Chính vì vậy, ông Q chưa từng trả các khoản tiền chuyển nhượng đất được ghi trong các hợp đồng nói trên cho nguyên đơn. Sau khi ông Q được đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này thì đã không thực hiện việc vay tiền giúp nguyên đơn nên nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với ông Q đề nghị thực hiện thủ tục trả lại quyền sử dụng các thửa đất 232, 234, 155 nhưng ông Q không thực hiện.

Do đó nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn được biết hiện các thửa đất này đã được ông Q chuyển nhượng cho người thứ ba, để đảm bảo quyền lợi các bên đương sự nên nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Q phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng các thửa đất số 155, 234 và 232 của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, theo giá thị trường tại thời điểm xét xử tổng cộng là 4.404.600.000 đồng (giá theo Biên bản chiết tính giá trị tài sản ngày 24/10/2019 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành phố BL thành lập), không yêu cầu giá trị cây trồng trên đất. Cụ thể: Giá trị quyền sử dụng thửa đất số 155 là: $1.983\text{m}^2 \times 400.000\text{đồng/m}^2 = 793.200.000$ đồng; giá trị quyền sử dụng thửa đất số 234 là: $1.683\text{m}^2 \times 1.300.000\text{đồng/m}^2 = 2.187.900.000$ đồng; giá trị quyền sử dụng thửa đất số 232 là: $2.847\text{m}^2 \times 500.000\text{đồng/m}^2 = 1.423.500.000$ đồng.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn trình bày các bên thỏa thuận miệng giá trị gộp chung của 03 thửa đất tranh chấp là 1.000.000.000 đồng là không đúng sự thật, thực tế không có sự thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng này. Ngoài ra, Bà N có vay 1.000.000.000 đồng của bà Bùi Thị Bích N1 theo giấy mượn tiền ngày 31/5/2016 nhưng việc vay số tiền này không liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 155, 232, 234 giữa ông Q với nguyên đơn. Phía bị đơn trình bày ông Q đã trả cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng và nguyên đơn đã lấy số tiền này trả cho bà N1 là không đúng.

Đối với việc chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp giữa ông Q với bà Q, ông C, bà T hay giữa bà Q với ông H, bà Trâm A thì nguyên đơn không có ý kiến hay tranh chấp.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Riêng đối với chi phí cho người làm chứng nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ số tiền chi phí này.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q là bà Bùi Thị Bích N1 và ông Ngô Duy T trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì:

Bà Bùi Thị Bích N1 với Bà N là bạn quen nhau đã lâu, biết Bà N đang gặp khó khăn về kinh tế muốn chuyển nhượng các thửa đất số 155, 234 và 232 nên đã giới thiệu cháu của bà N1 là Ông Nguyễn Đình Quân Q mua 03 lô đất này theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phía nguyên đơn đã trình bày.

Bà N, Ông T và ông Q thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đối với thửa số 155 là 150.000.000 đồng, đối với thửa số 232 là 300.000.000 đồng và đối với thửa số 234 là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế các bên thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, đây là giá thỏa thuận gộp chung của cả 03 thửa đất mà không tính giá trị riêng của từng thửa.

Vì Bà N, Ông T đang thế chấp quyền sử dụng 03 thửa đất trên trong ngân

hàng nên bà N1 đã cho Bà N mượn 1.000.000.000 đồng (thể hiện tại Giấy mượn tiền ngày 31/5/2016 có chữ ký xác nhận của bà N1 và Bà N) để Bà N trả nợ ngân hàng, lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển nhượng cho ông Q. Sau đó ông Q và nguyên đơn đã ra công chứng ký các hợp đồng chuyển nhượng số 3461, 3463 và 2402 nói trên. Ngày 08/7/2016 (là ngày ký xong hợp đồng chuyển nhượng số 2402) ông Q đã trả toàn bộ một lần giá trị quyền sử dụng 03 thửa đất 155, 234 và 232 cho nguyên đơn là 1.000.000.000 đồng tiền mặt tại quán cà phê Cúc Quỳ (tại thành phố ĐL), việc trả tiền này không có lập văn bản nên ông Q không có chứng cứ chứng minh. Do trước đó Bà N có vay của bà N1 1.000.000.000 đồng để lấy sổ đỏ thế chấp ở ngân hàng nên sau khi ông Q trả 1.000.000.000 đồng thì Bà N đã lấy số tiền này trả luôn cho bà N1 ngay tại quán cà phê nói trên, việc Bà N trả cho bà N1 1.000.000.000 đồng này cũng không lập văn bản và cũng không có người khác chứng kiến ngoài bà N1, ông Q, Bà N và Ông T.

Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn đã giao các thửa đất cho ông Q quản lý, sử dụng và ông Q đã trồng cây mắc ca vào năm 2017. Năm 2019 ông Q đã chuyển nhượng các thửa 232 và 234 cho bà Chu Thị Như Quỳnh. Đối với thửa 155 thì ông Q đang làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Chí C và bà Đỗ Hoàng Thảo T.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Q thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng các thửa đất số 155, 234 và 232 là 4.404.600.000 đồng thì ông Q không đồng ý vì ông Q đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho Bà N, Ông T; đồng thời, đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2019 cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 155.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu N và Ông Nguyễn Ngọc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q.

Buộc Ông Nguyễn Đình Quân Q có trách nhiệm trả cho Bà Nguyễn Thị Thu N và Ông Nguyễn Ngọc T 4.404.600.000 (*Bốn tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu sáu trăm nghìn*) đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 155 tờ bản đồ D.88.III, thửa đất số 232 và thửa đất số 234 cùng tờ bản đồ D.87.IV đều tọa lạc tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 01/6/2020, bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu N, Ông Nguyễn Ngọc T là Ông Nguyễn Phương Đại N không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q, hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ việc nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu N, Ông Nguyễn Ngọc T cho rằng năm 2016 ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Đình Quân Q thửa đất số 155, tờ bản đồ số D.88.III; thửa 234, 232 tờ bản đồ số D.87.IV tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc với mục đích là nhờ ông Q đứng tên các thửa đất trên để vay vốn ngân hàng nhưng sau khi ông Q được cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q đã không thực hiện việc vay vốn ngân hàng giúp cho ông bà mà đã chuyển nhượng cho người khác.

Bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q lại cho rằng ngày 31/5/2016 Bà N, Ông T có vay tiền của dì ông là bà Bùi Thị Bích N1 số tiền 1.000.000.000 đồng, hết thời hạn thanh toán nhưng Bà N, Ông T không có tiền trả nên hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 155, tờ bản đồ số D.88.III; thửa 234, 232 tờ bản đồ số D.87.IV tại Phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng trên. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nếu Bà N, Ông T không trả thì bà N1 được toàn quyền định đoạt 03 thửa đất này và việc ông được cơ quan nhà nước cập nhật, biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất trên là do bà N1 nhờ ông đứng tên nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 27/6/2016, Ông T, Bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q thửa đất 155 tờ bản đồ D.88.III và thửa đất 232, 234 tờ bản đồ D.87.IV tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3463, 3461 tại Văn phòng công chứng ĐL (nay là Văn phòng công chứng TA) và hợp đồng có số công chứng 2402 ngày 08/7/2016 tại Phòng công chứng số A tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng trên thì giá chuyển nhượng trong hợp đồng các bên thỏa thuận đối với thửa đất 155 là 150.000.000 đồng, thửa đất 234 là 100.000.000 đồng và thửa đất 232 là 300.000.000 đồng; phương thức thanh toán là bên B (ông Q) thanh toán một lần ngay sau khi công chứng các hợp đồng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của Bà N, Ông T là Ông Nguyễn Phương Đại N cho rằng mục đích Bà N, Ông T ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để ông Q đứng tên các thửa đất này giúp Bà N, Ông T vay tiền của ngân hàng vì Bà N, Ông T đang có các khoản nợ khác bị đưa vào diện nợ xấu nên không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện trên.

Sau khi ông Q được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q đã chuyển nhượng thửa đất 232, 234 cho bà Chu Thị Q, chuyển nhượng thửa 155 cho ông Nguyễn Chí C, bà Đỗ Hoàng Thảo T. Sau đó bà Chu Thị Q chuyển nhượng lại cho ông Phạm Thái H, bà Nguyễn Ngọc Trâm A.

Thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà N, Ông T với ông Q là hợp đồng giả tạo nhưng hiện nay ông Q đã chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho người khác nên Bà N, Ông T mới yêu cầu ông Q thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo giá thị trường.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Ngô Duy T cho rằng bà Bùi Thị Bích N1 là bạn của Bà N, do Bà N đang gặp khó khăn về kinh tế muốn chuyển nhượng các thửa đất số 155, 234 và 232 nêu trên nên đã giới thiệu cháu của bà N1 là Ông Nguyễn Đình Quân Q mua 03 lô đất trên. Giá thỏa thuận miệng gộp chung của 03 thửa đất là 1.000.000.000 đồng, ông Q đã thanh toán đủ số tiền này cho Bà N, Ông T tại quán cà phê Cúc Quỳ vào ngày 08/7/2016 nhưng ông Q lại không có chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng cũng như việc giao số tiền này cho Bà N, Ông T và Bà N, Ông T cũng không thừa nhận đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông Q.

[5] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2019 và tại Bản tự khai ngày 05/5/2020 ông T lại khai nhận ông Q đã trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng là 150.000.000 đồng đối với thửa 155, 300.000.000 đồng đối với thửa 232 và 100.000.000 đồng đối với thửa 234 cho Bà N, Ông T ngay tại phòng công chứng vào các ngày 27/6/2016, ngày 08/7/2016 và trả ngay sau khi hợp đồng được công chứng nhưng việc trả tiền này cũng không có lập văn bản.

Do lời khai của ông T có nhiều mâu thuẫn nên trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm thì ông Q đã chấm dứt ủy quyền với ông T và tự mình tham gia tố tụng.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Q khai nhận bà Bùi Thị Bích N1 là dì của ông. Do Bà N, Ông T cần tiền để kinh doanh và để trả nợ đến hạn của ngân hàng nên đã vay của bà N1 số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 31/5/2016. Đến hạn trả nợ do Bà N, Ông T không có tiền trả nên Bà N, Ông T và bà N1 thỏa thuận với nhau ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên để làm biện pháp đảm bảo cho khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng mà Bà N, Ông T đã vay của bà N1, ngoài ra các bên còn thỏa thuận nếu Bà N, Ông T không trả thì bà N1 toàn quyền sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng đối với 03 thửa đất này. Việc ông đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà N1 nhờ ông chứ ông không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gì với Bà N, Ông T.

Ngoài ra, ông Q khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của giữa Bà N, Ông T với ông là hợp đồng giả tạo, xuất phát từ hợp đồng vay tài sản giữa bà N1 với Bà N, Ông T nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà N, Ông T.

[7] Trong quá trình vay tài sản trên giữa Bà N, Ông T với bà N1, do Bà N, Ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ông đã chuyển nhượng thửa đất 232, 234 cho bà Chu Thị Q, chuyển nhượng thửa 155 cho ông Nguyễn Chí C, bà Đỗ Hoàng Thảo T. Sau đó bà Chu Thị Q chuyển nhượng lại cho ông Phạm Thái H, bà Nguyễn Ngọc Trâm A.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà N, Ông T với ông Q là hợp đồng giả tạo.

[8] Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”.

[9] Với quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà N, Ông T với ông Q là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng khác nên bị vô hiệu. Trong trường hợp này cần phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa Bà N, Ông T với ông Q và đưa những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q cũng như nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại và cơ quan công chứng liên quan đến việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến 03 thửa đất hiện nay đang tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, cũng phải đưa bà Bùi Thị Bích N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng ngày 31/5/2016.

Để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như phân tích trên vào tham gia tố tụng để giải quyết trong cùng một vụ án mới đúng pháp luật.

[10] Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố BL, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý, giải quyết lại theo quy định là có căn cứ.

[11] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL giải quyết lại vụ án.

[12] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/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.

1- Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q. Xử:

- Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu N, Ông Nguyễn Ngọc T với bị đơn Ông Nguyễn Đình Quân Q.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2- Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý, giải quyết lại vụ án.

3- Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Ông Nguyễn Đình Quân Q số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016814 ngày 11/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL.

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

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. BL;
- CCTHADS Tp. BL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thanh - Huỳnh Châu Thạch

Bùi Hữu Nhân