

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 135/2022/DS-PT

Ngày 30-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các thẩm phán:

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 199/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị T, sinh năm 1982 và ông Võ Văn P, sinh năm 1972; cùng hộ khẩu thường trú: Số 220/8, khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: Số 52/1, đường N, tổ 41, khu 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 467/9, Đại lộ B, khu 1, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2018).

- *Bị đơn:* Ông Hồ Đình N, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Khu phố 6, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Khu phố 5, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Văn phòng Công chứng V; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Huỳnh N1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang S - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện của ông Ngô Quang Sự: Ông Đinh Chí L – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3871/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 01/11/2021).

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2018, quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Hoàng M) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:*

Ngày 28/01/2016, vợ chồng bà Hà Thị T và ông Võ Văn P có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng, mỗi tháng trả lãi suất 8.000.000 đồng, khi nào bà H cần lấy tiền gốc thì thông báo cho bà T và ông P trả tiền, sau khi vay thì ngoài việc trả lãi bà T và ông P đã liên tục trả nợ gốc thông qua hình thức bà T cho bà H và ông P ký trả nợ vào sổ của bà H (sổ này do bà H giữ nên bà T và ông P không nhớ rõ chi tiết số tiền từng lần trả), phương thức trả tiền là bà T và ông P đưa thẻ ATM đứng tên Hà Thị T cho bà H rút lương để trừ nợ gốc và tiền lãi tính từ tháng 4/2016 đến tháng 9/2017, số tiền nợ lại chỉ còn 32.000.000 đồng. Trong quá trình vay tiền, ngày 24/02/2016 bà H yêu cầu bà T và ông P ký kết hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần đất của bà T và ông P cho ông Hồ Đình N (chồng bà H) để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng nêu trên. Việc công chứng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng D, thửa đất chuyển nhượng có số 1497 (483,1m²) được tách ra từ thửa đất số 1493 theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D lập ngày 22/02/2016, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV270168, sổ vào sổ CS00129 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/01/2016 đứng tên Hà Thị T, giá trị chuyển nhượng 15.000.000 đồng, vì không chuyển nhượng thật nên không thanh toán thực tế. Bà T và ông P thỏa thuận với

bà H khi nào bà T và ông P đến Văn phòng công chứng D để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là không có thật, chỉ có thỏa thuận giữa bà T và ông P với bà H liên quan đến việc vay tiền. Bà H còn khẳng định chỉ khi nào bà T và ông P không trả được nợ thì bà H mới tiến hành thỏa thuận giá trị đất để khấu trừ nợ. Tuy nhiên khi hợp đồng được ký xong thì đến ngày 20/04/2016 bà H đã làm thủ tục cho ông Hồ Đình N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T và ông P trả hết nợ thì bà H sẽ yêu cầu ông N hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đặc thỏa thuận. Vào tháng 9/2017, bà H thông báo cho bà T và ông P biết vẫn còn nợ 250.000.000 đồng tiền gốc và tuyên bố không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lấy đất khấu trừ ngang với số tiền vay 250.000.000 đồng. Tháng 10/2017, bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương yêu cầu bà T và ông P thanh toán 250.000.000 đồng, vụ việc được Tòa án thụ lý giải quyết theo bản án số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018, theo đó bà T và ông P có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền trên. Hiện tại phía bà H đã có đơn yêu cầu Thi hành án và Chi cục Thi hành án thị xã B đang tiến hành các thủ tục kê biên để phát mãi tài sản của bà T và ông P do bà T và ông P không có khả năng thanh toán. Phía nguyên đơn cho rằng bà H đã tự ý làm thủ tục cho ông N được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất dùng để đảm bảo cho thỏa thuận vay số tiền 250.000.000 đồng, đồng thời bà H khởi kiện bà T và ông P ra Tòa án nhân dân thị xã B để thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay 250.000.000 đồng theo giấy nợ ngày 28/01/2016, trong khi đó hai khoản nợ này là một và số tiền thực tế bà T và ông P còn thiếu bà H là 32.000.000 đồng. Vì vậy, bà T và ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chuyển nhượng bà Hà Thị T và ông Võ Văn P với bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Đình N số công chứng 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016 do Văn phòng Công chứng D chứng nhận.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Đình N ngày 20/4/2016.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- *Tại biên bản làm việc ngày 02/7/201; biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019, quá trình tham gia tố tụng bị đơn (ông Hồ Đình N) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:*

Ngày 27/11/2019, nguyên đơn bà Hà Thị T và ông Võ Văn P khởi kiện ông N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 483,1m² thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Đình N ngày 20/4/2016. Tuy nhiên việc chuyển nhượng giữa ông N với bà T và ông P là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Sau đó ông N đã liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Việc ông N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Hà Thị T và ông Võ Văn P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký ngày 24/02/2016 do Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD với giá trị thực tế là 200.000.000 đồng. Giữa bà T và bà H có mối quan hệ là làm việc cùng công ty giày da T nên có thỏa thuận chuyển nhượng khu đất có diện tích 483,1m² thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương và bà H đồng ý để ông N đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trước đây giữa ông N và bà H có quan hệ vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân có 02 người con chung tên, sinh năm 2003 và Hồ Nguyễn Ngọc Vy, sinh năm 2008, hiện nay 02 con còn đang đi học. Đến năm 2017, bà H và ông N ly hôn do Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử và có phân chia khối tài sản chung của hai vợ chồng. Sau khi ly hôn thì bà H và ông N xác định rõ tài sản mà bà T và ông P khởi kiện thuộc sở hữu cá nhân ông N không còn liên quan gì đến bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và ông P thì ông N không đồng ý với những lý do sau:

Thứ nhất, việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp được Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016 và ông N đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, bà T và ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng là không có căn cứ vì giấy mượn nợ ngày 28/01/2016 không thỏa thuận gì về việc thế chấp hay chuyển nhượng thửa đất trên.

Thứ ba, khi bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã B để yêu cầu bà T và ông P thanh toán số tiền 250.000.000 đồng thì bà T và ông P có đề cập đến hợp đồng giả tạo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được Tòa án chấp nhận.

Thứ tư, bà T và ông P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ, kéo dài thời gian thi hành án vì bà T và ông P cho rằng giữa các bên có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng hay tiếp tục thực hiện hợp đồng sau khi khấu trừ số tiền 250.000.000 đồng nhưng không có văn bản nào chứng minh.

Thứ năm, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền 15.000.000 đồng với mục đích giảm việc đóng thuế với Nhà nước.

Ngoài ra, bị đơn ông Hồ Đình N không có tranh chấp gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng V trình bày thể hiện tại Công văn số 83/VPCC ngày 12/5/2020 như sau:

1. Tính pháp lý về trình tự, thủ tục của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/02/2016 được Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

2. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) quy định tại Điều 2 của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/02/2016:

Theo khoản 1 Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng”. Như vậy, giá trị chuyển nhượng là do hai bên tự thỏa thuận với nhau và yêu cầu ghi vào hợp đồng. Văn phòng công chứng không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông N, bà T, ông P. Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2016 có nêu rõ “Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và trách nhiệm trước pháp luật”.

Văn phòng Công chứng D có các ý kiến như trên và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa xét xử của Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền tham gia tố tụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D (theo văn bản ủy quyền số 2136/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/5/2020).

Tại Công văn số 412/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 03/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 cấp cho ông Hồ Đình N, sinh năm 1973; CMND số: 28053116, địa chỉ: 46/37, tổ 37, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 20,27 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp theo Mẫu trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 45-2016 ngày 22/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/02/2016 có thể hiện việc ký liên ranh các chủ quản lý đất liền kề.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, bà Hà Thị T đối với ông Hồ Đình N về việc yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các bên chuyển nhượng bà Hà Thị T và ông Võ Văn P với diện tích đất 483,1m², thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương và được Văn phòng Công chứng D chứng nhận số công chứng 0313, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, bà Hà Thị T đối với ông Hồ Đình N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 cấp cho ông Hồ Đình N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Vợ chồng bà T, ông P và bà H có quan hệ mượn tiền với số tiền 250.000.000 đồng. Nguyên đơn có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho bà H để nhằm đảm bảo số tiền vay. Ngày 24/02/2016, nguyên đơn và ông N có ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, về số nợ 250.000.000 đồng của ông P, bà T với bà H thì quá trình trả nợ bà T, ông P không trả đầy đủ nên bà H khởi kiện và được Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 với quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà T, ông N. Nay bà T, ông N khởi kiện với yêu cầu về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo giấy mượn tiền đã được Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn cũng không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Hồ Đình N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, Văn phòng Công chứng V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn cho rằng: Ngày 28/01/2016 vợ chồng nguyên đơn có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng, mỗi tháng trả 8.000.000 đồng, phương thức trả tiền để vợ chồng nguyên đơn đưa thẻ ATM đứng tên bà Hà Thị T cho bà H rút tiền để trừ nợ gốc, lãi từ tháng 4/2016 đến tháng 9/2017 chỉ còn nợ 32.000.000 đồng. Ngày 24/02/2016, bà H (vợ ông N là bị đơn trong vụ án) yêu cầu vợ chồng nguyên đơn ký hợp đồng giả cách để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Hồ Đình N, thửa đất 1497 (được tách ra từ thửa 1493) diện tích 483,1m², đất tọa lạc tại ấp X, xã Thanh Tuyền, huyện D, tỉnh Bình Dương và được Văn phòng Công chứng V công chứng để đảm bảo vay 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 20/4/2016, ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS00182. Tháng 10/2017, bà H khởi kiện yêu cầu bà T, ông P tại Tòa án nhân dân thị xã B phải trả số tiền 250.000.000 đồng. Vụ việc được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 với quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà T, ông N. Do đó, bà Hà Thị T và ông Võ Văn P khởi kiện đối với ông Hồ Đình N yêu cầu hủy hợp đồng công chứng ngày 24/02/2016 tại Văn phòng Công chứng V; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 cho ông Hồ Đình N.

Bị đơn ông N cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông N là hoàn toàn hợp pháp, nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả cách để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 của nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét thấy: Theo tài liệu chứng cứ thể hiện tại hồ sơ thì trước khi nguyên đơn bà Hà Thị T và ông Võ Văn P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Hồ Đình N. Phần đất này vợ chồng bà T, ông P nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Nu và bà Tô Thị Gái Em (BL36) ngày 02/12/2015 diện tích 1000m² thửa đất số 1493, tờ bản đồ số 42, loại đất lúa giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 10.000.000 đồng. Đến ngày 20/01/2016, bà Hà Thị T được Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS00129.

Ngày 24/2/2016, nguyên đơn bà Hà Thị T và ông Võ Văn P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Hồ Đình N (BL 188) diện tích 483,1m² thửa đất số 1493, tờ bản đồ số 42, đồng thời vợ chồng nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thơm diện tích 330,3m² thửa 1498 tờ bản đồ số 42. Như vậy, diện tích còn lại của nguyên đơn là 186,6m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Đình N ký kết với vợ chồng nguyên đơn do Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016. Việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng được thể hiện tại Điều 2 của hợp đồng. Theo khoản 1 Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 nội dung hợp đồng “các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng như vậy giá chuyển nhượng là do hai bên tự thỏa thuận với nhau ghi trong hợp đồng nhằm giảm tiền nộp thuế trên thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng việc thanh toán một lần ngay sau khi hai bên ký kết và được Văn phòng Công chứng D chứng nhận về thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Đình N làm. Tuy nhiên về các giấy tờ để được cấp giấy do phía nguyên đơn và bà Hà Thị T làm rồi giao cho bị đơn như phiếu yêu cầu của cơ quan công chứng. Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản để chuyển nhượng, đơn đề nghị tách thửa, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất. Như vậy, quá trình bị đơn làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía nguyên đơn đều biết nhưng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại đối với bị đơn ông N. Đến ngày 20/4/2016, ông Hồ Đình N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp theo quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[4] Nguyên đơn bà Hà Thị T, ông Võ Văn P cho rằng: Ngày 28/01/2016, đã vay tiền của bà Nguyễn Thị H 250.000.000 đồng, mỗi tháng trả 8.000.000 đồng và việc trả tiền hàng tháng cho bà H rút lương để trừ nợ gốc vào tiền lương tính từ tháng 4/2016 đến tháng 9/2017 số nợ chỉ còn 32.000.000 đồng. Đồng thời để đảm bảo khoản vay trên ngày 24/02/2016 bà H yêu cầu vợ chồng nguyên đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giả tạo) cho ông Hồ Đình N (chồng bà H) sau khi nguyên đơn thanh toán xong tiền mượn cho bà H thì hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Năm 2017 bà Nguyễn Thị H khởi kiện vợ chồng bà T, ông P thanh toán số tiền nợ 250.000.000 đồng (theo giấy mượn tiền ngày 28/1/2016 do vợ chồng

nguyên đơn ký tên) vụ việc đã được Tòa án nhân dân thị xã B xét xử bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018. Bà T trình bày (BL 154) đối với số tiền 250.000.000 đồng mà vợ chồng bà T mượn bà H đã được bà T thanh toán cho bà H thông qua chuyển nhượng đất diện tích 483,1m² thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 cho ông Hồ Đình N (chồng bà H) ngoài ra bà T đưa thẻ ATM cho bà H rút lương từ số nợ gốc và lãi từ tháng 4/2016 đến tháng 9/2017. Như vậy, của nguyên đơn lời khai trước sau không thống nhất và không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc chuyển nhượng đất cho bị đơn là giả tạo nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hà Thị T, ông Võ Văn P là ông Nguyễn Hoàng M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Hà Thị T, ông Võ Văn P mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí bà T, ông N đã nộp theo Biên lai số 0045951 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

