

Bản án số: 190/2021/DS-PT

Ngày: 21/5/2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và đòi quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Tuấn**.

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Đạt

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Tấn Dũ**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thuý Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Diễm B**, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Số 398, Tổ 5, Khu 3, thị trấn AA, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn A

3.1. Nguyễn Thị C, sinh năm: 1980. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp AD, xã AE, huyện AF, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Nguyễn Thị D, sinh năm: 1956. (có mặt)

3.3. Nguyễn Văn E, sinh năm: 1989. (có mặt)

3.4. **Nguyễn Văn F**, sinh năm: 1984. (có mặt)

3.5. **Nguyễn Văn G**, sinh năm: 1989. (có mặt)

3.6. **Phạm Thị H**, sinh năm: 1971. (vắng mặt)

3.7. **Phạm Kim J**, sinh năm: 1998. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.8. **Nguyễn Thị K**, sinh năm: 1982. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp AG, xã AH, huyện AI, tỉnh Long An.

3.9. **Cụ Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1923 (chết năm 2013).

Những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị L:

3.9.1. **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1948. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp AJ, xã AK, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.9.2. **Nguyễn Thị N**, sinh năm: 1954. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp AL, xã AM, huyện AI, tỉnh Tiền Giang.

3.9.3. **Nguyễn Thị O**, sinh năm: 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp AN, xã AO, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.9.4. **Nguyễn Thị P**, sinh năm: 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp AJ, xã AK, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.9.5. **Nguyễn Thị Q**, sinh năm: 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp AL, xã AM, huyện AI, tỉnh Tiền Giang.

3.9.6. **Nguyễn Thị R**, sinh năm: 1996. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp AJ, xã AK, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.9.7. **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.10. **Ủy ban nhân dân xã AC, huyện AA**. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp An Thái, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.11. **Vương S**, sinh năm: 1972. (chồng bà B) (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 398, Tổ 5, Khu 3, thị trấn AA, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

3.12. **Ngân hàng Thương mại cổ phần T– Chi nhánh Tây Tiền Giang**.

Địa chỉ: Số AP, Phường 5, thị xã AQ, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Phạm Minh U** - Phó giám đốc chi nhánh (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn **Lê Thị Diễm B**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Nguyên đơn ông Trần Văn A trình bày:*

Cha ông tên Nguyễn Văn V, sinh năm: 1921, chết năm 1977; mẹ ông tên Nguyễn Thị L, sinh năm 1923, chết ngày 10/8/2013. Có 9 người con gồm: Nguyễn

Văn M, Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị R và Nguyễn Thị N (còn Nguyễn Văn W và Nguyễn Văn X chết hồi nhỏ không có vợ con). Lúc sinh thời cha mẹ ông có tạo lập một thửa đất, nhưng do cha ông chết sớm, mẹ ông sống với ông nên đề ông đại diện hộ đứng tên thửa đất số 1326, diện tích 4.231m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 53/QSĐĐ/969261 ngày 29/9/1997 của Ủy ban nhân dân huyện AA. Hộ ông tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1997) đến năm 2014 có các thành viên: Nguyễn Văn A chủ hộ; Mẹ ông tên Nguyễn Thị L, Vợ ông tên Nguyễn Thị D; Các anh chị em ruột tên: Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị R; Các con ruột tên: Nguyễn Văn F, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn G và Nguyễn Thị K.

Ngày 26/11/2014, con gái ông tên Nguyễn Thị C gây tai nạn giao thông cần một khoản tiền gấp để bồi thường nên có hỏi vay của bà Lê Thị Diễm B số tiền 255.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng. Khi vay tiền, bà B yêu cầu ông và các thành viên trong hộ lập hợp đồng thế chấp thửa đất trên để làm tin. Do ông không hiểu biết và chị C cần tiền nên ông và các thành viên trong hộ có đến UBND xã AC, huyện AA ký hợp đồng, nhận tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B cất giữ. Sau khi vay tiền, chị C có trả lãi cho bà B đầy đủ từ cuối năm 2014 đến năm 2017 với lãi suất 5%/tháng, thành tiền là 12.500.000 đồng/tháng nhưng không có biên nhận nhận tiền. Đến cuối năm 2017, chị C chuyển về huyện AF sinh sống nên có chuyển trả tiền lãi 3 lần với số tiền 50.000.000 đồng cho bà B qua tài khoản của bà B tại Ngân hàng Sacombank và con ông tên Nguyễn Văn G chuyển trả một lần 10.000.000 đồng.

Đến năm 2019, do trả lãi cao và hoàn cảnh gia đình khó khăn không còn khả năng trả lãi nên gia đình có đến gặp bà B để xin trả vốn vay 255.000.000 đồng, chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết bà B đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015, nên đồng ý cho chuộc lại đất với giá 1.200.000.000 đồng. Do thửa đất này là đất hương quả của cha mẹ ông chết để lại chưa chia thừa kế và hộ gia đình ông không còn nơi nào để ở và làm ăn sinh sống nên ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên xác lập tại UBND xã AC, huyện AA. Buộc bà B sang tên chuyển quyền trả lại thửa đất cho hộ gia đình ông; ông xin trả lại 255.000.000 đồng vốn vay cho bà B và xin không trả lãi vì đã trả lãi cao nhiều năm.

** Bị đơn bà Lê Thị Diễm B trình bày:*

Ngày 26/11/2014, tại UBND xã AC, huyện AA, bà cùng với ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn F, anh Nguyễn Văn G ký Kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1326, tờ bản đồ số HCC7, diện tích 4.231m² như ông A trình bày. Giá trị chuyển nhượng các bên thỏa E là 755.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi 255.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà đã trả số tiền 755.000.000 đồng và ông A, bà D, anh E, anh F, anh G ký tên vào tờ “Biên nhận giao nhận tiền”. Ngày 18/5/2015, bà được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển tên ở trang 4 và ngày 24/4/2019 cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06912 thành thửa 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m².

Sau khi nhận chuyển nhượng, do hoàn cảnh ông A gặp khó khăn về nhà ở nên bà cho ông A ở nhờ 05 năm từ ngày 26/11/2014 đến ngày 26/11/2019. Nay thời gian cho lưu cư đã hết nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A và các thành viên trong hộ gồm bà D, anh E, anh F và Anh G di dời đi nơi khác trả lại thửa đất cho bà.

Ngoài ra, chị Nguyễn Thị C có vay của bà số tiền 40.000.000 đồng. Sau khi vay, chị C có chuyển trả cho bà vốn lãi tổng cộng 50.000.000 đồng. Số tiền 50.000.000 đồng đã nhận không phải là tiền lãi của số tiền 255.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Do đó, bà Diễm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp ông A muốn chuộc lại đất thì phải trả cho bà theo giá thị trường là 2.178.645.000 đồng.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

- Các ông (bà) Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Q và Nguyễn Thị R có ý kiến như sau:

- Thửa đất tranh chấp là di sản của cha mẹ các ông, bà là cụ Nguyễn Văn V và cụ Nguyễn Thị L chết để lại chưa chia. Sau khi cha mẹ chết, các đồng thừa kế tạm giao ông A quản F. Do đó, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A cho bà B.

- Chị Nguyễn Thị K có ý kiến: Thửa đất tranh chấp là của ông bà nội chị tên Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị L chết để để lại. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ và chị là thành viên, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà B.

- Chị Nguyễn Thị C: Thống nhất lời trình bày của ông A về việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay 255.000.000 đồng của bà B. Khi vay tiền, bà B yêu cầu đến UBND xã lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên để làm tin. Do cần tiền bồi thường cho người khác trong vụ tai nạn giao thông gấp, nên chị có yêu cầu ông A và các thành viên trong hộ gia đình đến UBND xã AC cùng ký kết hợp đồng. Sau khi vay, chị có trả lãi cho bà B 5%/tháng, thành tiền mỗi tháng là 12.500.000 đồng. Chị trả tiền lãi trực tiếp cho bà B, trả lãi không có biên nhận. Đến cuối năm 2018, chị chuyển về huyện AF sinh sống nên chị trả lãi cho bà B qua tài khoản Ngân hàng nhiều lần tổng cộng 50.000.000 đồng và 01 lần nhờ đứa em tên Hòa trả 10.000.000 đồng. Ngoài số tiền 255.000.000 đồng nêu trên thì chị không vay số tiền nào khác của bà B.

Nay chị yêu cầu bà B lập thủ tục sang tên chuyển quyền trả thửa đất lại cho ông A, chị chấp nhận trả cho bà B 255.000.000 đồng tiền vốn vay và xin không trả lãi nữa vì chị đã trả lãi cao nhiều rồi. Đối với số tiền lãi đã trả cho bà B chị không yêu cầu xem xét lại.

- Bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn F và anh Nguyễn Văn G có ý kiến thống nhất ý kiến của ông A và chị C. Ngoài ra anh G xác định có chuyển tiền cho bà B qua Ngân hàng 1 lần là 10.000.000 đồng, nên anh G không có yêu cầu gì về số tiền này.

- UBND xã AC, huyện AA có ý kiến: Thủ tục chứng thực kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữ các bên là đúng quy định pháp luật. UBND xã không có

ý kiến gì về việc tranh chấp của các bên và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ngân hàng TMCP T- Chi nhánh Tây Tiền Giang: Bà Lê Thị Diễm B có thể chấp quyền sử dụng đất tranh chấp vay tiền tại Ngân hàng, nhưng đã tất toán nợ vay xong. Do đó Ngân hàng không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp này và xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 107, Điều 108, khoản 2 Điều 109, khoản 2 Điều 212, Điều 117, 152, 166, 407, 463, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 97, 98, 100 và Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ông (bà) Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn F, Nguyễn Văn G và Nguyễn Văn E với bà Lê Thị Diễm B lập ngày 26/11/2014 có nội dung chuyển nhượng thửa đất số 1326, diện tích 4231m² vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 53/QSĐĐ/969261, ngày 29/9/1997, cấp cho hộ. Do ông A đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số liệu theo dự án Vilap có số thửa 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m².

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² vào sổ cấp giấy số CS06912, ngày 24/4/2019 cấp cho cá nhân bà Lê Thị Diễm B cấp lại cho hộ ông Nguyễn Văn A.

Thời gian trả: Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Hộ ông A, bà B được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bà B không thực hiện, hộ ông A được quyền liên hệ Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung.

- Buộc ông Nguyễn Văn A và các thành viên trong hộ gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn F và Nguyễn Văn G liên đới trả lại cho bà Lê Thị Diễm B số tiền đã nhận là 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Thực hiện trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày các bà B có đơn yêu cầu thi hành án nếu các ông(bà) Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn F, Nguyễn Văn G chậm thực hiện nghĩa vụ

trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự.

* Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị Diễm B.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Diễm B buộc ông A và các thành viên trong hộ ông A di dời đi nơi khác trả lại cho bà thửa đất số 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² vào sổ cấp giấy số CS06912, ngày 24/4/2019 cấp cho cá nhân bà Lê Thị Diễm B và toàn bộ tài sản trên đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 25/01/2021, bị đơn bà Lê Thị Diễm B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Lê Thị Diễm B có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn A cùng các thành viên trong hộ gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn F, Nguyễn Văn G có nghĩa vụ di dời, giao trả phần diện tích đất tranh chấp cho bà. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông A và các thành viên trong hộ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Chứng thư thẩm định giá là 2.178.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn F, anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị C có ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Diễm B xét thấy: Bà B kháng cáo cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết ngày 22/6/2014 giả tạo về giá trị chuyển nhượng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì hộ ông A có 06 thành viên nhưng chỉ 05 thành viên ký kết hợp đồng và nội dung hợp đồng không thể hiện việc thỏa E đổi với căn nhà của anh F, mô mã của gia đình ông A. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về người tham gia ký kết và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, nên vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của các bên, mỗi bên có lỗi 50%. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông A và các thành viên trong hộ tham gia ký Kết hợp đồng hoàn trả

cho bà B số tiền 755.000.000 đồng đã nhận và bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị H, Phạm Thị J, Nguyễn Thị K, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị R, Ủy ban nhân dân xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang và Ngân hàng cổ phần thương mại T– Chi nhánh Tây Tiền Giang có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện, ngày 26/11/2014 ông Nguyễn Văn A cùng với bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn F, anh Nguyễn Văn G ký Kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1326, tờ bản đồ HCC7, diện tích 4.231m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 53 QSDĐ ngày 29/9/1997 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện AA, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn A (Theo giấy xác nhận thông tin quyền sử dụng đất theo dự án Vlap là thửa số 05, tờ bản đồ 32, diện tích 3.741,8m²) cho bà Lê Thị Diễm B với giá 255.000.000 đồng. Hợp đồng được UBND xã AC, huyện AA chứng thực số 137, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/11/2014. Ngày 18/9/2015 bà B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện AA xác nhận chủ sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 24/4/2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06912.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên trình bày không thống nhất về mục đích của giao dịch. Nguyên đơn cho thì rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là nhằm mục đích thế chấp cho chị Nguyễn Thị C vay 255.000.000 của bà B với lãi suất 5%/tháng. Bà B lại cho rằng, việc chuyển nhượng là thật và giá trị chuyển nhượng thực tế là 755.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi 255.000.000 đồng là nhằm mục đích giảm thuế.

[3] Theo bản C luận giám định số 256/KTHS (Đ2) ngày 26/4/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Tiền Giang thì chữ ký trong tờ “*Biên nhận*” ghi ngày 29/11/2014 (ký hiệu A1) và tờ “*Biên nhận giao nhận tiền (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)*” ghi ngày 26/11/2014 (ký hiệu A2) là chữ ký của Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn F, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn A, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn G.

Nhận thấy, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn F, bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn G có ý kiến cho rằng, trước khi ký hợp đồng thì bà B có đưa tờ giấy trắng không có nội dung để ký mẫu nên không thừa nhận nội dung tờ “*Biên*

nhận giao nhận tiền (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” ghi ngày 26/11/2014. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông A, bà D và anh E trình bày là ký vào tờ giấy trắng cùng lúc và ngay tại bàn ký hợp đồng; anh F và Anh G thì thừa nhận ký vào giấy trắng sau ký kết hợp đồng và chị C đã nhận tiền của bà B.

Xét lời trình bày của ông A, bà D, anh F, Anh G, anh E không được bà B thừa nhận và các đương sự không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Đồng thời, đối chiếu bản chính của hợp đồng ngày 26/11/2014 chữ ký của các đương sự thể hiện mực màu xanh, trong khi biên nhận số tiền 755.000.000 đồng lại là mực màu đen. Vì thế, không thể cùng lúc ký hợp đồng và tờ giấy trắng lại có hai màu mực khác nhau, nên xét lời trình bày của ông A, bà D, anh E cho rằng ký vào tờ giấy trắng cùng lúc ký hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án chị C cho rằng, chị là người trực tiếp vay 255.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng, nên mỗi tháng chị phải trả lãi cho bà B số tiền 12.500.000 đồng và ngoài số tiền 255.000.000 đồng này thì chị không vay khoản tiền nào khác của bà B. Xét lời trình bày của chị C về tiền lãi là mâu thuẫn với các biên lai chuyển tiền ngày 20/3/2018, 18/7/2018, 12/4/2019, 06/8/2019 do chính chị cung cấp và không phù hợp với tài liệu là tờ biên nhận ghi ngày 29/11/2014 mà bà B cung cấp. Vì thế, xét lời trình bày của bà B và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xác định giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giá trị theo tờ “Biên nhận giao nhận tiền (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” ghi ngày 26/11/2014 với số tiền 755.000.000 đồng, nên giá chuyển nhượng 255.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế là có căn cứ, nên chấp nhận.

[3] Theo điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 qui định: *“Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết”*. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ các qui định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp là không đúng, sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

Theo khoản 3 Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, các bên đã giả tạo về giá trong văn bản hợp đồng, hợp đồng bị che dấu là hợp đồng chuyển nhượng với giá 755.000.000 đồng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ngày 26/11/2014 vô hiệu theo qui định tại Điều 127, 129 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 qui định: *“Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu”*.

Xét sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, nên cấp sơ thẩm không buộc các bên thực hiện quy định về hình thức theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 như đã viện dẫn là thiếu sót, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự. Thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy bản án sơ thẩm như nhận định, nên yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Bà Lê Thị Diễm B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà B số tiền 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang về vụ án “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và đòi quyền sử dụng đất*” giữa: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A, bị đơn bà Lê Thị Diễm B.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành huyện AA, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng qui định của pháp luật.

3. Về án phí: Hoàn lại cho bà Lê Thị Diễm B số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0004657 ngày 25/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện AA ;
- Chi cục THADS huyện AA;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Tuấn