

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 122/2022/DS-PT

Ngày: 04/7/2022

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS – ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973;

Cư trú tại: Số nhà 59C, ấp B, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1976;

Cư trú tại: Số nhà 179/4, Ấp 4, xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971;

Cư trú tại: Số nhà 03, Quốc lộ I, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977;

3. Ông Đinh Văn Đ1, sinh năm 1965;

Cùng cư trú tại: Số nhà 555B, đường G, ấp B3, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, ông Đinh Văn Đ1 là: Chị Trần Thị Cẩm T2, sinh năm 1989; cư trú tại: Số nhà 92, ấp A, xã A1, huyện C1, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tấn Đ là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Ngày 24/11/2016, ông có vay của bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng, hai bên có lập “Hợp đồng vay tiền” được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D. Khi vay tiền, ông có thể chấp quyền sử dụng đất số BY 825760 cấp ngày 05/8/2015 cho bà T và việc thế chấp này được ghi cụ thể tại điểm c khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng vay tiền. Đến ngày 16/12/2016, bà Tyêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1307, 1318, 1319, cùng tờ bản đồ số 5, diện tích 1.528,1m² cho bà T để làm tin và bảo đảm cho hợp đồng vay ngày 24/11/2016, thực tế ông không chuyển nhượng đất cho bà T như hợp đồng đã ký.

Do còn nợ nhiều người khác nên sau khi ký các hợp đồng với bà T thì ông bỏ trốn lên Thành phố Hồ Chí Minh. Ông hoàn toàn không biết việc bà T đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chuyển nhượng lại cho những người khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông có nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, đã gửi tài sản đảm bảo là số tiền 38.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P - Chi nhánh Bến Tre và Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cầm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” quy định tại Điều 122 Bộ Luật Tố tụng Dân sự đối với các thửa đất số 1309, 1318 và 1319. Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số: 69/2019/DS-PT ngày 13/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, ông đã nhận lại số tiền 38.000.000 đồng từ Ngân hàng Thương mại cổ phần P- Chi nhánh Bến Tre.

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trước đây, cụ thể là yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Tấn Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc T ngày 16/12/2016; giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Nguyễn

Văn H ngày 14/8/2017; giữa ông Nguyễn Văn H với Nguyễn Thị B và Đinh Văn Đ1 ngày 31/10/2017.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Ngày 24/11/2016, bà có cho ông Đ vay số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng, hai bên có lập hợp đồng vay tiền và được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D. Khi vay tiền ông Đ có thể chấp quyền sử dụng đất số BY 825760 cấp ngày 05/8/2015. Để đảm bảo cho việc vay tiền này giữa bà và ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016 đối với các thửa đất số 1307, 1318, 1319 cùng tờ bản đồ số 5, diện tích 1.528,1m² tọa lạc tại xã P, thành phố BT. Tại Điều 7 của hợp đồng có nội dung: *“Trong thời hạn sáu tháng kể từ ngày 24/11/2016 nếu bên A có yêu cầu nhận lại đất thì bên A phải trả lại số tiền cho bên B là: 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng Việt Nam) và lãi suất 5%/tháng. Nếu quá thời hạn trên mà bên A không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên thì bên B có quyền đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đúng theo quy định”*. Khi đã quá thời hạn 6 tháng cam kết trong hợp đồng, ông Đ vẫn không trả lại số tiền 450.000.000 đồng như thỏa thuận và cũng không đến gặp bà để thương lượng giải quyết nên bà căn cứ vào Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016 để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngày 26/7/2017, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 1309 (thửa cũ số 1307), 1318 và 1319 nêu trên. Việc bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo trình tự, thủ tục nên bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như yêu cầu của ông Đ. Ngày 14/8/2017, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ba thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H, giá chuyển nhượng thực tế là 700.000.000 đồng nhưng để giảm bớt số tiền thuế phải nộp, các bên đã thống nhất ghi giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Đ có hiệu lực pháp luật thì bà không yêu cầu Tòa án xem xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông H.

Ngày 05/10/2018, bà có nộp đơn phản tố với nội dung: trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất nêu trên bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT ngăn chặn để thực hiện nghĩa vụ thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2016/DS - ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BT, vì muốn hoàn tất thủ tục sang tên bà đã thay ông Đ thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Đ với số tiền tổng cộng 114.187.500 đồng, gồm tiền nghĩa vụ thi hành án 108.937.500 đồng và tiền án phí 5.250.000 đồng. Ngoài ra, khi thực hiện thủ tục sang tên, bà còn thay ông Đ nộp thuế thu nhập cá nhân với số tiền 9.000.000 đồng. Bà yêu cầu ông Đ phải hoàn lại cho bà tổng số tiền là 123.187.500

đồng. Nay bà tự nguyện rút lại một phần yêu cầu phản tố, cụ thể là bà rút lại yêu cầu ông Đ trả lại cho bà số tiền 9.000.000 đồng bà đã thay ông Đ nộp thuế thu nhập cá nhân, bà chỉ yêu cầu ông Đ phải trả lại cho bà số tiền 114.187.500 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Do có dự định làm cơ sở kinh doanh nên ngày 14/8/2017, ông và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất số 1309, 1318, 1319. Giá chuyển nhượng thực tế là 700.000.000 đồng nhưng để giảm bớt số tiền thuế phải nộp, các bên đã thống nhất ghi giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Ông đã trả đủ cho bà T 700.000.000 đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/8/2017. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông mới biết phần đất đã mua không có lối đi ra đường công cộng.

Ngày 31/10/2017, ông và bà B, ông Đ1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất số 1309, 1318, 1319. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.020.000.000 đồng nhưng để giảm bớt số tiền thuế phải nộp, các bên đã thống nhất ghi giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 120.000.000 đồng. Bà B và ông Đ1 đã trả đủ tiền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/11/2017. Ông không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Đ. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông Đ1 có hiệu lực pháp luật thì ông không yêu cầu Tòa án xem xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà T cũng như giữa ông với ông Đ1, bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 31/10/2017, ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Đ1, bà B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất số 1309, 1318, 1319. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.020.000.000 đồng nhưng để giảm bớt số tiền thuế phải nộp, các bên đã thống nhất ghi giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 120.000.000 đồng. Bà B và ông Đ đã trả đủ tiền cho ông H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/11/2017. Do đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ và bà B tiến hành làm hàng rào xung quanh các thửa đất. Để chuẩn bị cho việc thi công thì ông và bà có mua cừ tràm, thuê máy xúc đất và thuê công thợ với chi phí tổng cộng là 33.000.000 đồng, sau đó bị ông Đ ngăn cản bằng việc yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông Đ1, bà B yêu cầu ông Đ phải bồi thường thiệt hại do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra với số tiền là 33.000.000 đồng.

Việc ông và bà nhận chuyển nhượng đất từ ông H là hoàn toàn hợp pháp nên

ông bà không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông Đ yêu cầu. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông Đ có hiệu lực pháp luật thì ông Đ1, bà B không yêu cầu Tòa án xem xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông Đ1, bà B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2018/DS – ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ: tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/12/2016 giữa ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc T; ngày 14/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Nguyễn Văn H; ngày 31/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 vô hiệu.

Công nhận hợp đồng vay tài sản ngày 24/11/2016, ông Nguyễn Tấn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 571.668.750 đồng (năm trăm bảy mươi một triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng), gồm 450.000.000 đồng tiền vốn gốc và 121.668.750 đồng tiền lãi.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn H hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 số tiền 2.020.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với yêu cầu ông Đ hoàn lại cho bà tổng số tiền 123.187.500 đồng (một trăm hai mươi ba triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) của ông Đ và bà B do thiệt hại của quyết định khẩn cấp tạm thời gây ra.

6. Bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Đ phần đất có diện tích 1528,1m² theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1.

Do bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 69/2019/DS – PT ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ: tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/12/2016 giữa ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc T; ngày 14/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Nguyễn Văn H; ngày 31/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 vô hiệu.

Công nhận hợp đồng vay tài sản ngày 24/11/2016, ông Nguyễn Tấn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 571.668.750 đồng (năm trăm bảy mươi một triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng), gồm 450.000.000 đồng tiền vốn gốc và 121.668.750 đồng tiền lãi.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn H hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 số tiền 2.020.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc T: Buộc ông Nguyễn Tấn Đ phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 114.187.500 đồng (một trăm mười bốn triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Như vậy, ông Nguyễn Tấn Đ phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T tổng cộng hai khoản tiền là 685.856.250 đồng (sáu trăm tám mươi lăm triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) của ông Đ và bà B do thiệt hại của quyết định khẩn cấp tạm thời gây ra.

6. Bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Đ phần đất có diện tích 1528,1m² theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1.

Do bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 33/20220/DS-GĐT ngày 05/3/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Chấp nhận kháng nghị số 166/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 08/8/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2018/DS – ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre và Bản án dân sự phúc thẩm số: 69/2019/DS – PT ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre... Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS – ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Đ về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Tấn Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc T ngày 16/12/2016; giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Nguyễn Văn H ngày 14/8/2017; giữa ông Nguyễn Văn H với Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 ngày 31/10/2017.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố còn lại của bà Nguyễn Thị Ngọc T. Buộc ông Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 114.187.500 đồng (một trăm mười bốn triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ghi nhận việc bà T tự nguyện không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCT ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

5. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra của ông Đinh Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/01/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ kháng cáo yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS – ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; không đồng ý việc bị đơn rút yêu cầu phản tố. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn Đ trả số tiền 114.187.500 đồng nếu nguyên đơn không đồng ý thì bà cũng không yêu cầu nguyên đơn trả. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ghi nhận bà T tự nguyện không yêu cầu ông Đ trả lại số tiền 114.187.500 đồng; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/4/2022, ông Nguyễn Tấn Đ trình bày không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D và có yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của ông trong hợp đồng này. Ngày 12/5/2022, Tòa án cấp phúc thẩm có Quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Tấn Đ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016. Tại kết luận giám định số 206/2022/KL-KTHS ngày 25/5/2022 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bến Tre có kết luận “ chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Tấn Đ dưới mục bên A trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/12/2016 (ký hiệu A) nêu tại mục II.1 so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Tấn Đ mẫu so sánh (ký hiệu M1 đến M4) nêu tại mục II.2 do cùng một người ký và viết ra”, ông Đ không đồng ý với kết luận giám định nêu trên nhưng không có yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định lại.

Như vậy, có căn cứ để xác định ngày 24/11/2016, ông Đ và bà T ký kết hợp đồng vay tiền, để đảm bảo cho hợp đồng vay thì ngày 16/12/2016, ông Đ và bà T ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 1309,

1318, 1319, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Tại Điều 7 của hợp đồng quy định: *“Trong thời hạn sáu tháng kể từ ngày 24/11/2016 nếu bên A có yêu cầu nhận lại đất thì bên A phải trả lại số tiền cho bên B là: 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng Việt Nam) và lãi suất 5%/tháng. Nếu quá thời hạn trên mà bên A không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên thì bên B có quyền đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đúng theo quy định”*. Khi đã quá thời hạn 06 tháng, ông Đ vẫn không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên ngày 26/7/2017, bà T đã tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Thanh.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 16/12/2016 giữa ông Nguyễn Tấn Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc T xuất phát từ hợp đồng vay tiền ngày 24/11/2016, có lãi suất 5%/tháng; đến ngày 16/12/2016, hai bên ông Đ, bà T thống nhất thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Đ không còn chịu tiền lãi của số tiền vay của bà Thanh. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016 là hợp đồng có điều kiện. Tại Điều 120 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ”*. Sau khi hết thời hạn 06 tháng như thỏa thuận tại hợp đồng, do phía ông Đ không thực hiện việc trả tiền gốc và tiền lãi, cũng như không gặp để thương lượng với bà T nên bà đã tiến hành sang tên theo hợp đồng. Việc bà T thực hiện sang tên vào ngày 26/7/2017 là thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng lập ngày 16/12/2016.

[3] Tại thời điểm tiến hành ký kết hợp đồng thì các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện giao kết hợp đồng, không chứng minh được việc bị lừa dối, ép buộc; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/12/2016 giữa ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc T có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 14/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Nguyễn Văn H và hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 31/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị B, ông Đinh Văn Đ1: Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà T là đúng pháp luật nên việc bà T chuyển nhượng đất cho ông H; sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông Đ1, bà B các thửa 1309, 1318, 1319, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là đúng theo quy định pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà T; giữa bà T với ông H;

giữa ông H với bà B, ông Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Mặc dù, các hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 14/8/2017 và ngày 31/10/2017 ghi không đúng giá trị chuyển nhượng trên thực tế nhưng do bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 là chủ thể của các đồng chuyển nhượng này không yêu cầu, không khiếu nại về giá chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bà T: Tại phiên tòa phúc thẩm bà T rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố đòi việc yêu cầu ông Đ trả số tiền 114.187.500 đồng, ông Đ không đồng ý và có ý kiến nếu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông đồng ý trả lại cho bà Tsố tiền nêu trên; vì vậy không chấp nhận yêu cầu rút phản tố của bà Tvới ông Đ phần 114.187.500 đồng. Tuy nhiên, bà T trình bày tự nguyện không yêu cầu ông Đ giao trả lại cho bà số tiền 114.187.500 đồng. Xét thấy, đây là ý chí, sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2017/QĐ-BPKCT ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre được hủy bỏ theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Khi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông Đ có thực hiện biện pháp bảo đảm, cụ thể là số tiền 38.000.000 đồng, số tài khoản 7211000030689 được gửi tại Ngân hàng P - Chi nhánh Bến Tre. Tại phiên tòa, ông Đ thừa nhận sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số: 69/2019/DS-PT ngày 13/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì ông đã nhận lại số tiền này.

[8] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 33.000.000 đồng do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra của ông Đ1 và bà B thì: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án vào ngày 12/01/2018. Ngày 08/3/2018, thì nhận được đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Đ. Tại biên bản xác minh ngày 09/3/2018 có nội dung chính như sau: hiện trạng phần đất đang tranh chấp chưa bị thay đổi, ông Đ1, bà B chưa thi công xây dựng công trình gì trên đất nhưng ông bà trình bày dự kiến xây dựng hàng rào vào ngày 13/3/2018. Ngày 15/3/2018, ông Đ tiếp tục nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại biên bản xác minh ngày 15/3/2018 có nội dung chính như sau: hiện trạng phần đất đã bị thay đổi, một phần nhỏ diện tích đất đã bị đào bới. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2018, ông Đ1 và bà B trình bày: đang tiến hành xây dựng hàng rào trên đất nhưng do ông Đ ngăn cản nên vẫn chưa thi công được. Trong quá trình cấp sơ thẩm đang giải quyết vụ án thì ông Đ1, bà B tự ý mua vật tư để chuẩn bị xây hàng rào, Tòa án đã tiến hành xác minh và ông Đ1, bà B đã biết rõ việc ông Đ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng vẫn tiến hành thi công theo dự kiến

nên việc ông Đ yêu cầu và Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 122 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng. Do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đúng nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra của ông Đ và bà B.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS – ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre về việc ghi nhận bà T tự nguyện không yêu cầu ông Đ giao trả lại số tiền 114.187.500 đồng, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ là 2.843.000 đồng và chi phí giám định chữ ký là 1.950.000 đồng, ông Đ phải chịu và đã nộp xong.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS – ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Áp dụng Điều 117, Điều 120, Điều 502 và điểm b Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Đ về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Tấn Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc T ngày 16/12/2016; giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Nguyễn Văn H ngày 14/8/2017; giữa ông Nguyễn Văn H với Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn Đ1 ngày 31/10/2017.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

Ghi nhận bà Nguyễn Thanh Ngọc T không yêu cầu ông Nguyễn Tấn Đ trả số tiền 114.187.500 đồng (một trăm mười bốn triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2017/QĐ-BPKCT ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre được hủy bỏ theo trình tự được quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra của ông Đinh Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị B.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ là 2.843.000 đồng (hai triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng) và chi phí giám định chữ ký là 1.950.000 đồng (một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng), ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu và đã nộp xong

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn Đ phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 31.434.000 đồng (ba mươi một triệu bốn trăm ba mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai số 0026855 ngày 03/6/2019 và số tiền là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014116, 0014117 và 0014118 cùng ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn Đ số tiền là 32.034.000 đồng (ba mươi hai triệu không trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 3.080.000 đồng (ba triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019615 ngày 09/10/2018 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025014 ngày 17/4/2019.

Ông Đinh Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị B phải liên đới nộp 1.650.000 đồng (một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0025015 ngày 17/4/2019 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0025046 ngày 13/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT. Ông Đinh Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị B còn phải liên đới nộp 1.050.000 đồng (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002745 ngày 05/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Kim Cửa

