

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 30/2022/DS-PT
Ngày 25-01-2022
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 BÌNH DƯƠNG**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A, ấp X, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ I, khu phố V, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Đỗ Thùy L- Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trịnh Việt L, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số B, khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số C, đường G, khu phố L, phường H, thành phố t, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Khánh C, sinh năm 1984; địa chỉ: Số M, đường C, khu 5, phường N, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Khánh C: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Văn phòng Luật sư A, số R, đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021), có mặt.

2. Bà Quang Kim M, sinh năm 1958; địa chỉ: Số J, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số L, đường G, khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Nguyễn Hoàng Ph, sinh năm 1989; địa chỉ: Số H, ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng A; địa chỉ: Số A, đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Minh T– Trưởng văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng Thừa phát lại D; địa chỉ: Số L, đường A, Trung tâm hành chính thành phố D, thành phố D tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng Qu– Trưởng văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ là ông Phan Thúc Đ và bị đơn ông Trịnh Việt L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Trịnh Việt L là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở diện tích 98,5m² gắn với quyền sử dụng đất có diện tích 98,5m² thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29/6/2018, ông Trịnh Việt L và ông Trịnh Văn Đ thỏa thuận lập Bản cam kết về việc mua bán nhà ở, gắn liền quyền sử dụng đất. Theo đó, ông L bán cho ông Đ toàn bộ nhà đất trên với giá 3.500.000.000 đồng. Do tại thời điểm này, ông L chưa đứng tên quyền sử dụng đất nên ông Đ và ông L làm giấy chuyển nhượng, mua bán bằng văn bản dưới hình thức Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất. Đồng thời, hai bên ký vi bằng về việc ông Đ giao cho ông L số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền mua bán nhà, đất nói trên. Vi bằng được Văn phòng Thừa phát lại D chứng nhận số 890/2018/VB-TPL ngày 29/6/2018. Hai bên thỏa thuận khi nào ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sang tên cho ông Đ, ông Đ sẽ trả hết số tiền còn lại. Ngày 30/8/2019, ông Trịnh Việt L được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH12314, nhưng không tiến hành thủ tục sang tên cho ông Đ như đã thỏa thuận mà lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh C nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông Đ được lập dưới hình thức Bản cam kết ngày 29/6/2018, ông Đ sẽ thanh toán hết cho ông L số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Ông Đ không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh C về việc yêu cầu công nhận phần đất trên cho ông C.

- Bị đơn ông Trịnh Việt L trình bày:

Trước đây, ông L có vay của ông Nguyễn Hoàng Ph số tiền 1.803.598.867 đồng. Để đảm bảo trả khoản tiền vay này, ông Ph yêu cầu ông L ký Bản cam kết ngày 29/6/2018 về việc thỏa thuận bán nhà, đất cho ông Trịnh Văn Đ và lập vi bằng nhận số tiền 2.500.000.000 đồng của ông Đ. Thực tế, ông L không thỏa thuận bán nhà, đất cho ông Đ, không nhận tiền của ông Đ như ông Đ trình bày. Việc ký bản cam kết và ký vi bằng là giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền giữa ông L và ông Ph. Việc vay tiền giữa ông L và ông Ph, ông L đã thanh toán xong.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông L được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 286643, sổ vào sổ CH12314 vào ngày 30/8/2019 với diện tích 98,5m² thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, tại thời điểm ông L ký cam kết mua bán nhà gắn liền với đất vào ngày 29/6/2018 thì không có hiệu lực vì thời điểm đó ông L chưa phải là người sử dụng đất hợp pháp do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, việc mua bán chuyển nhượng đất thì điều kiện đầu tiên là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì mới được thực hiện quyền của người sử dụng đất như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, bản cam kết mua bán nhà gắn liền với đất không có hiệu lực thi hành, bản cam kết này chỉ che dấu hành vi vay tiền giữa ông L và ông Nguyễn Hoàng Ph, chứ ông L không mua bán chuyển nhượng gì với ông Trịnh Văn Đ.

Vào ngày 04 tháng 3 năm 2020, Trịnh Việt L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà nói trên cho ông Nguyễn Khánh C với giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 1433, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020.

Ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ vì không chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ, không nhận tiền của ông Đ. Ông L chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Khánh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh C do ông Trương Nhật Q trình bày:

Ông Trịnh Việt L là người sử dụng đất diện tích 98,5m² thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là được thừa kế của mẹ là bà Nguyễn Thị N theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR286643, sổ vào sổ CH12314 vào ngày 30/8/2019. Vào ngày 04 tháng 3 năm 2020, ông Trịnh Việt L và vợ là bà Quang Kim M chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà nói trên cho ông Nguyễn Khánh C với giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng. Ông C đã giao đủ cho ông L, bà M hết số tiền trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 1433, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020, ông C đã nhận nhà và cho ông L thuê lại nhà vào ngày 02/4/2020.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông C có ý kiến như sau: Tại thời điểm ký kết Bản cam kết về việc mua bán nhà và đất ngày 29/6/2018, giữa ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Việt L thì ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/3/2018, nhà đất vẫn do bà Châu Thị Bích L, ông Ngô Triệu L và ông Châu Hùng P quản lý, vì vậy đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Theo mục 5 của bản cam kết thì: *“Bên nào không thực hiện nội dung đã thỏa thuận và cam kết nêu trên thì bên đó phải bồi thường theo quy định của pháp luật”*. Hiện nay, bản cam kết này ông L không thừa nhận vì cho rằng giả tạo. Trường hợp bản cam kết này có thực và hợp pháp thì giữa ông Trịnh Việt L và ông Trịnh Văn Đ đã thỏa thuận nếu ông L không tiếp bán đất cho ông Đ thì ông L phải trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận, đồng thời bồi thường cho ông Đ số tiền tương đương số tiền đã nhận. Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 thì *“Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”*. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Đ là không phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu của ông Đ là không có căn cứ.

Đối với ông C, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C tiến hành thủ tục đăng ký đất đai tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An nhưng bị từ chối do có đơn ngăn chặn của ông Trịnh Văn Đ. Trong văn bản này ông Đ trình bày là ông L bán đất cho người khác nhưng không *“trả tiền và bồi thường cho tôi như đã hứa”*.

Vì vậy, ông C đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Việt L, bà Quang Kim M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khánh C là hợp pháp, ông C được quyền hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 98,5m² thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Ph trình bày:*

Ông Ph có cho ông L vay số tiền 7.500.000.000 đồng vào tháng 01 năm 2019, ông L có ủy quyền cho ông Ph đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đất thì ông L thế chấp giấy chứng nhận này cho ông Ph, đến ngày 04/3/2020, ông L chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Khánh C tại Văn phòng Công chứng A, khi ông C giao tiền cho ông L thì ông L đã thanh toán tiền vay cho ông Ph là 4.200.000.000 đồng nên ông Ph đã giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông L để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C. Ông Ph xác định có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông L nhưng ông Ph cho rằng đây là việc riêng của họ nên ông Ph không có liên quan gì. Ngoài ra ông Ph cho rằng tranh chấp giữa ông Đ và ông L không liên quan đến ông Ph, đối với số tiền ông L còn nợ ông Ph thì ông Ph không có yêu cầu Tòa án giải quyết và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông Ph có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Thừa phát lại D trình bày:*

Văn phòng Thừa phát lại D có lập Vi bằng số 890/VB-TPL ngày 29/6/2018 giữa ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Việt L về việc ông Đ có mua của ông L 01 căn

nhà cấp 4 gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền là 2.500.000.000 đồng, ông Đ yêu cầu ghi nhận lại hành vi sự kiện giao nhận số tiền 2.500.000.000 đồng giữa bên giao tiền là ông Trịnh Văn Đ và bên nhận tiền là ông Trịnh Việt L. Văn phòng Thừa phát lại D xác định việc hai bên có giao nhận tiền là đúng và có cung cấp bản sao vi bằng đã lập giữa hai bên cùng hình ảnh giao nhận tiền giữa ông Đ và ông L. Văn phòng Thừa phát lại D có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A trình bày:

Văn phòng Công chứng A có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Việt L và vợ là bà Quang Kim M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khánh C, Hợp đồng công chứng số 1433, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 36, diện tích 98,5m² tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Văn phòng Công chứng A xác định bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đồng ý thỏa thuận toàn bộ nội dung của hợp đồng. Các bên tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận nội dung và tham gia ký hợp đồng, mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng pháp luật. Văn phòng Công chứng A có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Việt L.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khánh C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Việt L, bà Quang Kim M và ông Nguyễn Khánh C.

- Tuyên bố Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/6/2018 giữa ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Việt L vô hiệu.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Việt L và bà Quang Kim M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khánh C đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 1433, quyền số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020 là hợp pháp.

Ông Nguyễn Khánh C có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Trịnh Việt L phải thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ số tiền 2.500.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 08/12/2020, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ là ông Phan Thúc Đ kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C.

- Ngày 22/12/2020, ông Trịnh Việt L kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông L phải trả cho ông Đ số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ là ông Thái Thanh H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại thời điểm lập Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/6/2018 thì bị đơn ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/8/2019, ông Trịnh Việt L mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì quyền sử dụng đất và nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên có liên quan đến bà Quang Kim M, tài sản chung của vợ chồng nhưng khi lập cam kết mua bán nhà, đất không có ý kiến của bà M. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng giữa ông Đ và ông L vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông C vô hiệu: Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2020 giữa ông L, bà M với ông C phù hợp về hình thức và nội dung, hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật, ông C đã giao đủ tiền cho ông L, bà M và nhận đất. Tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông L, bà M thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, công nhận hợp đồng là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bị đơn ông L, bị đơn cho rằng không nhận số tiền 2.500.000.000 đồng và cho đây là số tiền vay mà bị đơn đã thanh toán cho ông Ph trong tổng số tiền 4.200.000.000 đồng nhưng ông Ph, ông Đ không thừa nhận và bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Việc ông L nhận số tiền 2.500.000.000 đồng được lập vi bằng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng cho ông Đ là có căn cứ. Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A, Văn phòng Thừa phát lại D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Ph, không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ có yêu cầu Luật sư Phạm Đỗ Thùy L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, Luật sư L vắng mặt không lý do, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định không yêu cầu Luật sư và tự thực hiện việc bảo vệ quyền lợi cho mình nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn được lập dưới hình thức “Bản cam kết” ngày 29/6/2018, nguyên đơn tự nguyện thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại theo nội dung bản cam kết.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không tồn tại quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bản cam kết chuyển nhượng nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa phía bị đơn và ông Nguyễn Hoàng Ph, nguyên đơn chỉ là người đứng ra giao dịch theo yêu cầu của ông Ph, số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền của ông Nguyễn Hoàng Ph cho bị đơn vay nhưng thực tế chỉ nhận số tiền là 1.803.598.867 đồng để bị đơn thực hiện nghĩa vụ theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền còn lại ông Ph và ông Đ giữ chứ không giao cho phía bị đơn. Việc ký bản cam kết về việc mua bán nhà ở, gắn liền quyền sử dụng đất và ký vi bằng là giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền giữa ông L và ông Ph; việc vay tiền giữa ông L và ông Ph, ông L đã thanh toán xong. Do đó, bị đơn xác định không giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh C có yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Việt L và bà Quang Kim M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khánh C đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 1433, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020 là hợp pháp, ông C được quyền hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 98,5m² thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng nêu trên.

[4] Xét thấy, ngày 29/6/2018, ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Việt L ký Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất. Theo nội dung cam kết ông L xác định ông L là người chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà ở có diện tích 98,5m² thuộc thửa đất 379, tờ bản đồ 36 tại khu phố M, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất ông L được nhận thừa kế theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Chi trả bằng tiền mặt, đợt 01 ông Đ giao cho ông L số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng vào ngày 29/6/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại D, đợt 02 ông Đ giao cho ông L số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng khi hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Đ tại cơ

quan có thẩm quyền. Tại Vi bằng công chứng số 890/2018/VB-TPL ngày 29/6/2018 ghi nhận: “...*hôm nay tôi có giao cho ông Trịnh Việt L số tiền 2.500.000.000 đồng để đặt cọc mua phần diện tích nhà gắn liền với đất...*”. Do vậy, có căn cứ xác định tuy số tiền 2.500.000.000 đồng là số tiền ông Đ đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chưa bàn giao tài sản và tại thời điểm lập bản cam kết thì ông L chưa được thi hành án Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản án này thì căn nhà trên đất 45,6m² là của bà Lệ và ông Lương, đến ngày 17/8/2018, thì bà Lệ và ông Lương mới thi hành án và bàn giao tài sản thi hành án cho người được thi hành án ông L. Như vậy, tại thời điểm lập bản cam kết, ông Đ và ông L điều nhận thức và biết rõ quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật, điều này được chứng minh tại thỏa thuận của các bên tại mục 3 của bản cam kết các bên thống nhất: “*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện tại không Đ bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật để hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng có thẩm quyền*”. Như vậy, tại thời điểm ông Đ và ông L ký bản cam kết thì ông L chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L chưa được thi hành án, chủ sở hữu nhà chưa bàn giao tài sản thi hành án và các bên đều biết rõ quyền sử dụng đất chưa đủ điều kiện để các bên giao kết chuyển nhượng nên giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ và ông L ngày 29/6/2018 là đã vi phạm Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[5] Ngoài ra, căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định ông L được hưởng di sản thừa kế bằng hiện vật từ cụ Ngẫu để lại là diện tích đất 98,5m²; tại phần quyết định của bản án này cũng tuyên buộc ông L, bà M có trách nhiệm liên đới thanh toán cho các đồng thừa kế khác. Như vậy, có cơ sở xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông L và bà M. Tuy nhiên, ngày 29/6/2018, giữa ông L với ông Đ thỏa thuận lập bản cam kết việc mua bán nhà đất giá 3.500.000.000 đồng và lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại D về việc chứng kiến giao tiền 2.500.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của bà M là vi phạm Điều 213 của Bộ luật Dân sự.

[6] Bị đơn cho rằng việc ký Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/6/2018 là che đậy quan hệ vay tài sản giữa bị đơn và ông Nguyễn Hoàng Ph. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ xác định Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/6/2018 là giả tạo che giấu cho quan hệ vay tài sản như bị đơn trình bày.

[7] Như vậy, Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/6/2018 giữa ông Đ và ông L là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức Bản cam kết ngày 29/6/2018 là có căn cứ.

[8] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

Ông L cho rằng số tiền 2.500.000.000 đồng là của ông L vay của ông Ph đã thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ cho ông Ph và không có việc ông L nhận số tiền

2.500.000.000 đồng từ ông Đ nhưng lời trình bày của ông L không được ông Ph, ông Đ thừa nhận và ông L không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, căn cứ vào Vi Bằng số 890/2018/VB-TPL ngày 29/6/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Đ căn cứ xác định ông Đ có giao cho ông L số tiền 2.500.000.000 đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đ số tiền 2.500.000.000 đồng là phù hợp theo quy định viện dẫn trên.

Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu: Như trên đã phân tích, ông Đ và ông L xác lập giao dịch vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, khi hai bên xác lập giao dịch thì đều biết quyền sử dụng đất không Đ bảo điều kiện chuyển nhượng nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không phát sinh vấn đề bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[9] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khánh C: Ngày 04/3/2020, giữa ông L, bà M và ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản, được công chứng tại Văn phòng Công chứng A, hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; bên chuyển nhượng là ông L, bà M và bên nhận chuyển nhượng là ông C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng. Theo đó, ông C đã trả đủ tiền; ông L, bà M đã giao nhà, đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất, ông C đã tiến hành đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quá trình tố tụng bị đơn, ông Trịnh Việt L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quang Kim M xác định tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông C và đồng ý thực hiện hợp đồng hai bên đã ký kết. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2020, giữa ông L, bà M và ông C phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, mục đích giao kết và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C là có căn cứ.

[10] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng hợp đồng giả tạo, vô hiệu do giá ghi trong hợp đồng công chứng là 100.000.000 đồng, trong khi các bên thừa nhận chuyển nhượng giá 5.500.000.000 đồng tại hợp đồng ghi tay. Tuy nhiên, các chủ thể của hợp đồng ông L, bà M và ông C đều ý thức và biết rõ sự việc trên, đồng ý ghi giá hợp đồng là 100.000.000 đồng, các bên không có mục đích giả tạo để chiếm đoạt tài sản của nhau. Do đó, cơ quan có thẩm quyền xem xét lại có hành vi vi phạm pháp luật thuế của các chủ thể tham gia hợp đồng.

[11] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ, bị đơn ông Trịnh Việt L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận.

[12] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[13] Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn có yêu cầu định giá tài sản nên nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ và bị đơn ông Trịnh Việt L nên nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ và bị đơn ông Trịnh Việt L phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bị

đơn ông Trịnh Việt L là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bị đơn ông L được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 165, Điều 196, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Việt L.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu số tiền 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (đã thực hiện xong).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ôn Trịnh Văn Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án thu số 0053450 ngày 29/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Trịnh Việt L được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết