

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 201/2020/DS-PT

Ngày 01-7-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết
định cá biệt trái pháp luật

**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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Tình

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2020/TLPT-DS ngày 03/01/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2020/QĐ-PT ngày 18/6/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Lê Hoàng V, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 253, ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Anh Phan Nhật N, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp 9, xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Nhật N: Anh Phan Trường A, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 113 Đường N, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Tiền Giang theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020 (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh Phan Thái S, sinh năm 1969

3.2. Chị Trần Mai P, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Số nhà 87A, Ấp 9, xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P: Anh

Nguyễn Thành M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà 43, Ấp 7, xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P: Luật sư Nguyễn Anh T - Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T, Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn P - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.4. Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre.

Địa chỉ trụ sở: Số 21 Đại lộ K, Phường 2, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Ngọc B - Giám đốc Chi nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Anh Nguyễn Hùng M - Phó Giám đốc phụ trách Phòng giao dịch Bình Đại trực thuộc Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre (có mặt).

3.5. Chị Ngô Thị Kim N, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà 253, ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị Kim N: Anh Lê Hoàng V, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 253, ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3.6. Ông Trần Ngọc Đ, sinh năm 1959 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 9, xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Phan Nhật N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn Anh Lê Hoàng V đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Kim N trình bày:

Ngày 22/10/2013, anh nhận chuyển nhượng của anh Phan Nhật N hai thửa đất số 02 và 50 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre cùng toàn bộ căn nhà, cây trồng và vật kiến trúc trên đất với giá 1.600.000.000 đồng. Các bên ký kết hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng Kim C. Sau khi ký kết hợp đồng, anh N yêu cầu được ở lại trên nhà và đất trong thời hạn 18 tháng, anh đồng ý theo yêu cầu của anh N với điều kiện anh N phải phụ tiền lãi ngân hàng cho anh và nếu trong thời hạn 18 tháng anh N có nhu cầu chuộc lại thì anh cho chuộc lại với số tiền 1.600.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, anh đã giao số tiền 1.600.000.000 đồng cho anh N đầy đủ. Hết thời hạn 18 tháng, anh N không có nhu cầu chuộc lại nên anh yêu cầu anh

N giao tài sản thì Anh Phan Thái S và chị Trần Mai P không đồng ý, anh S và chị P cho rằng đây là tài sản của anh chị, không phải của anh N.

Khi anh chuyển nhượng vào năm 2013 thì phần đất do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà do anh N quản lý nên anh mới đồng ý mua. Sau khi mua tài sản, anh cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Do đó, nay anh yêu cầu anh N, anh S và chị P giao tài sản mà anh đã mua lại cho anh. Anh đồng ý cho anh S và chị P lưu cư thời gian 03 tháng.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn anh Phan Nhật N trình bày:

Nguồn gốc đất thuộc thửa số 02 và 50, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre là của cha mẹ anh. Phần đất này anh trai anh là Anh Phan Thái S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2012. Sau đó, do cha mẹ cho anh nên anh S đã sang tên lại cho anh vào năm 2013. Sau khi anh được cha mẹ cho đất vì điều kiện ở xa nên anh đã cho anh S xây dựng nhà ở đồng thời quản lý đất giùm anh. Do cha mẹ làm ăn thiếu nợ nên anh chuyển nhượng phần đất này để trả nợ cho cha mẹ.

Anh thừa nhận vào ngày 22/10/2013 anh có chuyển nhượng phần đất cùng căn nhà, cây trồng và vật kiến trúc trên đất thuộc thửa số 02 và 50, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã K, huyện T cho Anh Lê Hoàng V với giá 1.600.000.000 đồng. Các bên lập hợp đồng, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Kim C. Sau khi lập hợp đồng, anh V đồng ý cho anh ở lại trên đất, thời hạn 18 tháng với điều kiện anh phải chịu tiền lãi ngân hàng với anh V. Nếu anh có nhu cầu thì anh V cho chuộc lại còn nếu không thì phải giao đất. Trước khi mua đất, anh V có đến xem đất nhưng anh V không biết căn nhà là của anh S vì anh không nói cho anh V biết. Do anh không có khả năng chuộc lại nên đến thời hạn giao tài sản, anh và anh V tiến hành giao tài sản nhưng không thực hiện được vì anh S và vợ là chị Trần Mai P không đồng ý. Anh và anh V đã nhiều lần đến thương lượng để hỗ trợ tiền di dời cho vợ chồng anh S nhưng vợ chồng anh S không đồng ý.

Nay anh V yêu cầu giao tài sản, anh cũng đồng ý vì anh không có khả năng chuộc lại. Anh đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà, cây trồng và vật kiến trúc trên đất cho vợ chồng anh S.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phan Thái S trình bày:

Phần đất tranh chấp do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006. Đến năm 2013, anh lập hợp đồng tặng cho phần đất nêu trên cho em trai là anh Phan Nhật N. Việc sang tên phần đất nêu trên nhằm tạo điều kiện cho anh N vay vốn ngân hàng kinh doanh, thực tế vẫn là tài sản của vợ chồng anh. Trên đất có căn nhà kiên cố do vợ chồng anh xây dựng và nhiều cây trồng là tài sản chung của hai vợ chồng. Nhà cửa, đất đai là nguồn tài sản duy nhất phục vụ nhu cầu thiết yếu của vợ chồng nên anh không thể chuyển nhượng. Việc anh N chuyển nhượng tài sản nêu trên lại cho anh V anh không biết. Anh yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa anh với anh N; hủy hợp đồng vay tiền thời hạn 18 tháng đối với số tiền

1.600.000.000 đồng giữa anh N với anh V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với anh V và công nhận tài sản nêu trên là của vợ chồng anh. Anh đồng ý hỗ trợ cho anh V số tiền 1.600.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

Tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Mai P trình bày:

Năm 1993, chị kết hôn với Anh Phan Thái S, đến năm 1996 đăng ký kết hôn. Năm 1993, cha mẹ chồng là cụ Phan Văn K và cụ Thái Thị N cho vợ chồng chị canh tác phần đất tranh chấp. Vợ chồng chị đã đầu tư, cải tạo và trồng cây trên đất. Năm 2000, cha mẹ ruột chị cho tiền xây dựng nhà trên đất. Năm 2006, cha mẹ chồng làm thủ tục sang tên cho chồng chị đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, do em chồng chị là anh Phan Nhật N có nhu cầu vay vốn để kinh doanh nên vợ chồng chị cho anh N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn 02 năm để thế chấp vay vốn ngân hàng. Năm 2013, anh N tiếp tục hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn ngân hàng, do tin tưởng nên chị đồng ý cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lần trước. Tuy nhiên, sau đó Anh Lê Hoàng V đến nhà yêu cầu vợ chồng chị giao nhà đất với lý do anh N đã bán tài sản này cho anh V. Sau khi sự việc xảy ra, chị hỏi thì anh S cho biết vào năm 2013 khi anh N hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn ngân hàng, phía ngân hàng cử cán bộ tín dụng đến gặp anh S và cho biết do anh N xin vay dài hạn nên phải sang tên cho anh N thì mới giải quyết cho vay. Do đó, anh S đã tự ý sang tên cho anh N và anh N chuyển nhượng cho anh V.

Phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng do cha mẹ chồng cho, chị có công sức đầu tư, cải tạo đất và trồng cây trên đất. Riêng căn nhà là do cha mẹ ruột chị cho tiền xây dựng nên là tài sản riêng của chị. Tóm lại, việc chồng chị là anh S tự ý tặng cho anh N và việc anh N chuyển nhượng lại cho anh V chị hoàn toàn không hay biết và cũng không có sự đồng ý của chị nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Do đó, chị yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa anh S với anh N; hủy hợp đồng vay tiền thời hạn 18 tháng đối với số tiền 1.600.000.000 đồng giữa anh N với anh V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với anh V và công nhận tài sản nêu trên là của vợ chồng chị. Chị đồng ý hỗ trợ cho anh V số tiền 1.600.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam là anh Nguyễn Hùng M trình bày:

Tài sản đang tranh chấp là tài sản đảm bảo cho khoản vay của Anh Lê Hoàng V tại ngân hàng. Do đó, ngân hàng đề nghị giao tài sản này cho anh V để tiếp tục đảm bảo cho khoản vay. Nếu Tòa án hủy hợp đồng thì ngân hàng yêu cầu anh V có nghĩa vụ thanh toán tương ứng với số nợ.

Tại biên bản xác minh đề ngày 31/1/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc Đ trình bày:

Ông là chủ đất giáp ranh với phần đất mà anh S và chị P đang quản lý, sử

dụng. Ranh giới phần đất giữa các bên là mương lạn, các bên đã thống nhất mỗi bên nửa mương và có cắm trụ ranh bằng bê tông. Giữa ông với anh S và chị P không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Việc tranh chấp giữa anh V với anh N, anh S và chị P không có liên quan đến ông nên ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Công văn số 3639 ngày 08/10/2019 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre có ý kiến như sau:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phan Nhật N và Lê Hoàng Việt tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre thể hiện: Phan Nhật N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: BM.225350 và số: BM. 225351 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 23/02/2013. Ngày 23/10/2013, Phan Nhật N lập hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất thuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Lê Hoàng Việt (Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Kim C công chứng số: 387, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD và công chứng số: 386, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD). Sau đó, Lê Hoàng Việt được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP.005812 và số: BP. 005813 ngày 19/11/2013. Việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận số: BM.225350 và số: BM. 225351 cho Phan Nhật N và cấp giấy chứng nhận số: BP.005812 và số: BP. 005813 cho Lê Hoàng Việt đúng trình tự pháp luật quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Việc đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận số: BM.225350, số: BM. 225351 mang tên Phan Nhật N và số: BP.005812, số: BP. 005813 mang tên Lê Hoàng Việt, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án nhân dân huyện giải quyết theo thẩm quyền.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng các Điều 135, 137, 138, 465, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 5, 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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 xử:

[1] Buộc anh Phan Nhật N, Anh Phan Thái S và chị Trần Mai P giao phần đất thuộc thửa số 02 và 50 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre cùng căn nhà, cây trồng và vật kiến trúc trên đất lại cho Anh Lê Hoàng V (có họa đồ phần đất kèm theo bản án). Ghi nhận việc Anh Lê Hoàng V tự nguyện cho Anh Phan Thái S và chị Trần Mai P thời gian lưu cư là 03 (Ba) tháng.

[2] Buộc anh Phan Nhật N có nghĩa vụ hoàn lại cho chị Trần Mai P số tiền 2.006.170.000 (Hai tỷ không trăm lẻ sáu triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/11/2019, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phan Thái S và chị Trần Mai P là anh Nguyễn Thành M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Mai P, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/02/2013 giữa Anh Phan Thái S với anh Phan Nhật N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 giữa anh Phan Nhật N với Anh Lê Hoàng V vô hiệu, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Phan Nhật N và Anh Lê Hoàng V đứng tên.

Ngày 01/12/2019, bị đơn anh Phan Nhật N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không buộc anh phải trả lại số tiền 2.006.170.000 đồng cho chị Trần Mai P.

Ngày 03/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DSST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Nội dung kháng nghị: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/02/2013 giữa Anh Phan Thái S với anh Phan Nhật N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 giữa anh Phan Nhật N với Anh Lê Hoàng V vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, anh An trình bày: Anh N nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ anh S và anh N chuyển nhượng cho anh V là hợp pháp nên anh N không có lỗi, nếu có lỗi thì đó là lỗi của anh S, do đó Tòa án sơ thẩm buộc anh N phải trả số tiền 2.006.170.000 đồng cho chị Trần Mai P là không phù hợp. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và anh V là thỏa thuận tự nguyện, không bị ép buộc nên anh N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh S, chị P trình bày: Về tố tụng anh S, chị P đã định cư ở Hoa Kỳ từ ngày 25/12/2018, trước ngày xét xử sơ thẩm nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân tỉnh, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vấn đề này. Về nội dung, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh V là không phù hợp với quy định của pháp luật vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với anh V không thể hiện có nhà, công trình kiến trúc trên đất của anh S, chị P; việc cấp giấy chứng nhận cho ông Việt là không đúng quy định do nhà ở, công trình kiến trúc, cây lâu năm không được ghi nhận; văn bản thỏa thuận sang nhượng căn nhà trên đất là trái quy định pháp luật; từ khi chuyển nhượng đến nay, nhà đất vẫn do ông S, chị P quản lý nên việc chuyển nhượng đất là không ngay tình. Yêu cầu độc lập của chị P không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận là không đúng vì: Nhà đất, cây trồng là tài sản chung, ông S tự ý tặng cho, không có ý kiến của chị P là không đúng; hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách, tài sản trên 03 tỷ đồng nhưng chuyển nhượng 1,6 tỷ đồng là không phù hợp. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của chị P.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P, anh S giữ nguyên nội dung kháng cáo, anh Nguyễn Thành M trình bày: Thống nhất với nội dung bảo vệ của luật sư, tuy nhiên về tố tụng qua xác minh của Tòa án ông S, bà Phương mặc dù có xuất cảnh nhưng vẫn còn quốc tịch Việt Nam nên việc xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân huyện T là đúng quy định. Anh S và chị P giữ nguyên quan điểm đồng ý hỗ trợ cho anh V số tiền 1.600.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

Nguyên đơn, không đồng ý với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Anh S, chị P đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1993, đã cải tạo, trồng cây trên đất, năm 2000 cất nhà kiên cố, anh chị nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Anh chị kết hôn năm 1993, năm 1996 đăng ký kết hôn do đó có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng. Việc anh S tự ý tặng quyền sử dụng đất cho anh N không đúng quy định tại Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với anh V ngày 22/10/2013, do việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh S và anh N không đúng quy định pháp luật nên anh N chưa đủ cơ sở xác lập quyền sử dụng đất, Do đó, anh N chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, cây trồng, vật kiến trúc trên đất cho anh V là không phù hợp. Hơn nữa, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1,6 tỷ đồng nhưng giá ghi trên hợp đồng là 300.000.000 đồng nhằm trốn thuế nên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N và anh V vô hiệu. Về phía ngân hàng, tại cấp sơ thẩm không có yêu cầu giải quyết đối với tài sản thế chấp, tại biên bản hòa giải ngày 04/9/2015 đại diện ngân hàng có ý kiến tài sản đang thế chấp khác vẫn đủ cho các khoản vay nếu anh V rút thế chấp đối với hai thửa đất tranh chấp thì vẫn được, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/7/2020 đại diện ngân hàng cũng không yêu cầu giải quyết nên ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của chị P, anh S; chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phan Nhật N; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T; sửa Bản án sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh S với anh N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với anh V vô hiệu và giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của anh Phan Nhật N, Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh S, chị P cho rằng vợ chồng anh S, chị P định cư ở Hoa Kỳ ngày 25/12/2018 trước ngày xét xử sơ thẩm nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh. Tuy nhiên, tại thời điểm thụ lý vụ án ngày 20/7/2015 thì vợ chồng anh S, chị P có địa chỉ thường trú tại Ấp 9, xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre và theo kết quả xác minh của Tòa án thì anh S, chị P vẫn mang quốc tịch Việt Nam nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 11.689,1m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 11.389,1m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 02 và 50 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của cụ Phan Văn K và cụ Thái Thị N. Năm 2006, cụ Keo và cụ Nhận lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này lại cho con là Anh Phan Thái S. Mặc dù, phần lý do chuyển nhượng trong hợp đồng ghi “*cha cho con*” và tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào năm 2006 ghi tên cá nhân Anh Phan Thái S. Nhưng thực tế vợ chồng anh S, chị P được cụ Keo, cụ Nhận giao đất sử dụng, quản lý từ năm 1993, quá trình sử dụng đã cải tạo, trồng cây lâu năm, năm 2000 xây nhà kiên cố trên đất. Hơn nữa, trong quá trình quản lý sử dụng đất, vợ chồng anh S đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để bảo lãnh cho khoản vay của DNTN An Bình. Đồng thời, anh S, chị P đều thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp, cây trồng, nhà và công trình kiến trúc trên đất là tài sản chung của anh S và chị P.

[2.2] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/10/2013 giữa Anh Phan Thái S và anh Phan Nhật N:

Như đã phân tích ở trên, quyền sử dụng đối với thửa đất 02 và 50, tờ bản đồ số 06 là của vợ chồng anh S, chị P nhưng năm 2013, anh S thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh N mà không có ý kiến của chị P là không đúng quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, chưa đảm bảo về mặt chủ thể tham gia giao dịch dân sự. Về đối tượng của hợp đồng tặng cho là quyền sử dụng đất, đối với các tài sản gắn liền với đất là căn nhà, các công trình kiến trúc và cây trồng trên đất chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh S và anh N chưa đảm bảo về mặt chủ thể và đối tượng chưa rõ ràng nên vô hiệu.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Nhật N và Anh Lê Hoàng V ngày 22/10/2013:

- Về giá của hợp đồng: Về giá chuyển nhượng đối phần đất tranh chấp có sự chênh lệch quá lớn so với giá trị của tài sản. Giá ghi trên hợp đồng là 300.000.000 đồng, giá theo thỏa thuận nhà + đất ngày 21/10/2013 là 1,6 tỷ đồng. Trong khi đó, theo biên bản định giá ngày 13/4/2018, giá đất, nhà, công trình kiến trúc và cây trồng là 6.984.365.000 đồng, gấp 23,3 lần giá ghi trên hợp đồng và gấp 4,4 lần giá

theo thỏa thuận nhà + đất.

- Về đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất diện tích 11.689,1m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, không đề cập đến các tài sản gắn liền với đất, trong khi theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2018 thể hiện trên phần đất tranh chấp có căn nhà, một số phần kiến trúc và nhiều cây trồng trên đất là tài sản của vợ chồng anh S nhưng hai bên không thỏa thuận trong hợp đồng. Các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh S nếu không được sự đồng ý của vợ chồng anh S thì đối tượng của hợp đồng chưa rõ ràng dẫn đến không thực hiện được.

- Bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013, giữa anh V và anh N có hợp đồng thỏa thuận nhà + đất ngày 21/10/2013, theo nội dung thỏa thuận tại Điều 2 quy định “Trong thời gian từ ngày 21/10/2013 đến ngày 21/4/2015 nếu bên A vi phạm một trong các điều khoản cam kết này gồm cả việc thanh toán lãi hàng tháng không đúng hạn vào ngày 21DL hàng tháng cho bên B hoặc đến ngày 21/4/2015 mà bên A không có khả năng thanh toán số tiền 1.600.000.000 đồng cho bên B thì bên A sẽ không được quyền mua lại lô đất cộng nhà nói trên theo thỏa thuận này”. Như vậy, theo điều khoản của thỏa thuận thì hàng tháng vào ngày 21DL bên A phải trả lãi cho bên B với mức lãi suất 2,5%/tháng nếu không trả lãi đúng hạn thì mất quyền mua lại lô đất. Những quy định này không đúng với bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, mặc dù không có chứng cứ trực tiếp nhưng có đủ cơ sở để xác định bản chất các bên mong muốn thực hiện giao dịch cho vay và để đảm bảo cho hợp đồng vay được thực hiện nên ký hợp đồng mua bán tài sản. Bởi lẽ, số tiền chuyển nhượng quá thấp so với giá thực tế của tài sản; giá ghi trên hợp đồng không đúng với giá thỏa thuận nhằm trốn thuế; đối tượng chuyển nhượng không rõ ràng, không thể thực hiện được; điều khoản thỏa thuận nhà + đất mang tính chất của một hợp đồng vay. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và anh V là giả tạo về giá và giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu và giao dịch bị che giấu có hiệu lực.

[2.4] Đối với hợp đồng vay tài sản, căn cứ hợp đồng thỏa thuận nhà + đất ngày 21/10/2013; sự thừa nhận của anh N về việc đã nhận số tiền 1,6 tỷ đồng; ý kiến của anh V về việc cho anh N, chị P, anh S chuộc lại đất với giá 1,6 tỷ đồng và lãi suất theo thỏa thuận tại các biên bản hòa giải ngày 05/8/2015, 04/9/2015; 28/10/2015; 17/12/2015; 25/12/2015 (lãi 2,5%/tháng tại biên bản ngày 05/8/2015 và ngày 04/9/2015). Do đó, có căn cứ xác định số tiền anh N vay của anh V là 1,6 tỷ đồng, thời gian vay từ ngày 22/10/2013, lãi xuất theo thỏa thuận là 2,5%/tháng (vượt quá mức lãi suất 20%/năm). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh S, chị P vẫn giữ quan điểm hỗ trợ anh V số tiền 1,6 tỷ đồng và tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định nên ghi nhận. Từ đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp của các bên, ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, đối chiếu với quy định về lãi suất tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cần buộc anh N trả lại cho anh V số tiền 1,6 tỷ đồng và lãi suất với mức lãi 20%/năm từ ngày

22/10/2013 đến thời điểm xét xử phúc thẩm (ngày 01/7/2020), tổng số tiền anh V được trả là 3.737.600.000 đồng, gồm 1.600.000.000 đồng tiền gốc và 2.137.600.000 tiền lãi (1,67%/tháng x 1.600.000.000 đồng x 80 tháng). Trong đó: Ghi nhận vợ chồng anh S, chị P tự nguyện trả cho anh V số tiền 2.662.400.000 đồng, gồm 1.600.000.000 đồng tiền gốc và 1.062.400.000 đồng tiền lãi (0,83%/tháng x 1.600.000.000 đồng x 80 tháng). Buộc anh N trả cho anh V số tiền còn lại là 1.075.200.000 đồng.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/02/2013 do anh Phan Nhật N đứng tên và giấy chứng nhận cấp ngày 19/11/2013 do Anh Lê Hoàng V đứng tên: Theo quy định tại khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không có cơ sở để hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên chỉ kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

[2.6] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh V, chị Ngân với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Tại biên bản hòa giải ngày 04/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện T, ông Nguyễn Minh Thành là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng trình bày: Hiện tại, tài sản của anh V đủ để thế chấp cho khoản vay nên nếu anh V rút thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vẫn được. Đồng thời, phía Ngân hàng cũng không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập trong vụ án nên Tòa án sơ thẩm nên không xem xét, giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh S, chị P; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn anh N, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh S với anh N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với anh V vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm cũng được sửa tương ứng, cụ thể: Anh V phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Anh N phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 106.752.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên anh S, chị P, anh N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phan Nhật N.

Chấp nhận kháng cáo của Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P (do anh Nguyễn Thành M là người đại diện theo ủy quyền).

Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 129, 131, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Lê Hoàng V về việc yêu cầu anh Phan Nhật N giao phần đất thuộc thửa số 02 và 50 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre cùng căn nhà, cây trồng và vật kiến trúc trên đất cho Anh Lê Hoàng V.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Trần Mai P:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/02/2013 giữa anh Phan Nhật N và Anh Phan Thái S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Nhật N và Anh Lê Hoàng V ngày 22/10/2013 vô hiệu.

- Ghi nhận Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P tự nguyện trả cho Anh Lê Hoàng V số tiền 2.662.400.000 (Hai tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn) đồng.

- Buộc anh Phan Nhật N trả cho Anh Lê Hoàng V số tiền 1.075.200.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 02 và 50, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre đã cấp cho anh Phan Nhật N và Anh Lê Hoàng V. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất số 02 và 50, tờ bản đồ số 06 nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Anh Lê Hoàng V để cấp lại cho Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P khi các bên đương sự có yêu cầu.

- Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với thửa 02 và thửa 50 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 3.417.000 đồng, anh N có nghĩa vụ chịu. Tuy nhiên, anh V đã tạm ứng toàn bộ số tiền này nên anh Phan Nhật N có nghĩa vụ hoàn lại cho Anh Lê Hoàng V số tiền 3.417.000 (Ba triệu bốn trăm mười bảy nghìn) đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

- Anh Lê Hoàng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.121.000 đồng theo biên thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013446 ngày 16 tháng 7 năm 2015 và 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013447 ngày 16 tháng 7 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Chi cục thi hành án dân sự huyện T hoàn lại cho Anh Lê Hoàng V số tiền 24.021.000 đồng.

- Anh Phan Nhật N phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 106.752.000 (Một trăm lẻ sáu triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

- Chi cục thi hành án dân sự huyện T hoàn lại cho chị Trần Mai P số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012543 ngày 21/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P, anh Phan Nhật N không phải chịu án phí phúc thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện T hoàn lại cho anh Phan Nhật N, Anh Phan Thái S, chị Trần Mai P (do ông Nguyễn Thành M nộp thay) số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007248 ngày 02/12/2019, số 0007203 và 0007202 cùng ngày 27/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương