

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 106/2022/DS-PT

Ngày: 15 – 8 – 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 HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Thanh

- *Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Luông

Ông Võ Thái Sơn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 13/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS - ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2022/QĐ - PT ngày 27 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B (S);

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Đặng Thị P (theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2020).

Cùng địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị H;

Địa chỉ: Khu vực G, phường V, thành phố D, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Hoài K (theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022);

Địa chỉ: Ấp L, xã X, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Bà Đặng Thị P;

3.2. Chị Nguyễn Thị Y;

3.3. Chị Nguyễn Thị G;

Cùng địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Y và chị G: Bà Đặng Thị P (theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2020).

3.4. Bà Nguyễn Thị N;

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố D, tỉnh Hậu Giang. (có đơn xin vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ;

Địa chỉ: Khu vực BD, phường LH, quận B, TP Cần Thơ. (có đơn xin vắng mặt)

3.6. Bà Nguyễn Thị M1;

Địa chỉ: Ấp 7, xã O, huyện G, tỉnh Kiên Giang. (có đơn xin vắng mặt)

3.7. Ông Nguyễn Văn H1;

Địa chỉ: Ấp Q, xã TT, thành phố D, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.8. Bà Bùi Thị T (Bùi Minh T);

Địa chỉ: Ấp E, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.9. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang;

Trụ sở tại: ấp 1, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 10/GUY-UBND, ngày 18/4/2022): Ông Trần Ngọc Thanh R – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M. (có đơn xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Võ Thị H trình bày: Năm 2005, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B phần đất diện tích 17.706m² tại Thửa 513, 514, 555, 801, 1010 đất tọa lạc tại ấp A, xã V (nay là thị trấn V), huyện M, tỉnh Hậu Giang với giá 400.000.000đ. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2005, tuy nhiên trong hợp đồng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 80.000.000đ để giảm phí chuyển nhượng. Đến ngày 06/9/2005 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00040, H00041, H00042, H00043 do Võ Thị H đứng tên. Tuy nhiên, kể từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay ông B không giao đất cho bà quản lý, sử dụng. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2005 giữa bà với ông Nguyễn

Văn B; yêu cầu ông B phải trả cho bà số tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000đ và giá trị chênh lệch so với giá đất hiện nay.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đặng Thị P là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B trình bày: Phần đất tranh chấp diện tích 17.706m² tại các Thửa 513, 514, 535, 801, 1010 tọa lạc tại ấp A, xã V (nay là thị trấn V), huyện M, tỉnh Hậu Giang; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243 ngày 28/6/1997 do hộ Nguyễn Văn S đứng tên. Khoảng tháng 8/2005, do khó khăn về kinh tế và có nhu cầu vay vốn nên ông B có nhờ bà Bùi Thị T đứng ra vay tiền ngân hàng dùm. Lúc đó, ông B và bà T thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của hộ ông B đứng tên diện tích 17.706m² sang cho bà T đứng tên để vay tiền ngân hàng. Ông B và bà T có lập “Giấy giao kèo” ngày 25/8/2005 thỏa thuận bà T sẽ cho ông vay 80.000.000đ, lãi suất 02%/tháng, thời hạn vay là 03 năm; bà T đã giao trước cho ông B 40.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng hứa khi nào vay được tiền sẽ đưa đủ. Tuy nhiên, bà T không thực hiện theo thỏa thuận, ông B nhiều lần liên lạc với bà T nhưng không được. Lúc bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất 17.706m² thì ông B không hay biết vì ông chỉ làm thủ tục chuyển nhượng với bà T. Thực tế phần đất này do ông B trực tiếp canh tác đến nay, bà H và bà T không có nhận đất canh tác. Nay ông B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H. Ông B yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/8/2005 (chứng thực ngày 25/8/2005) giữa ông B với bà Võ Thị H; đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00039, H00040, H00041, H00042, H00043 cấp ngày 06/9/2005 do bà Võ Thị H đứng tên; ổn định phần đất tranh chấp cho hộ ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P là vợ ông Nguyễn Văn B; chị Nguyễn Thị Y, chị Nguyễn Thị G là con ông Nguyễn Văn B cùng trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông B. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H1 là các anh chị em ruột của ông B cùng trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông B. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày: Năm 2005 ông Nguyễn Văn B cần tiền để trả nợ ngân hàng nên có nhờ bà vay tiền dùm. Khi đó hai bên có thỏa thuận ông B sẽ sang tên quyền sử dụng đất diện tích 17.706m²

cho bà đứng tên tạm thời để vay tiền. Ngày 25/8/2005, bà có viết “giấy giao kèo” cho ông B; thỏa thuận bà cho ông B vay 80.000.000đ, lãi suất 02%/tháng, thời hạn 03 năm; hết thời hạn vay, ông B trả tiền, bà sang tên quyền sử dụng đất trả lại cho ông B. Bà chỉ mới đưa cho ông B 40.000.000đ, còn lại 40.000.000đ thì hẹn 20 ngày sau bà sẽ đưa đủ; nhưng bà cũng chưa đưa đủ cho ông B số tiền 40.000.000đ còn lại. Bà có ký tên trong hợp đồng ngày lập ngày 23/8/2005 để ông B đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó bà đi làm ăn xa và không liên lạc với nhau đến nay. Sau này bà mới biết trong hợp đồng bà ký lúc đó đã ghi tên bà Võ Thị H và hiện đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà H. Việc ông B thỏa thuận với bà H như thế nào thì bà không biết; còn số tiền 40.000.000đ thì ông B đã trả cho bà xong. Nay bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang do ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Qua xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00039, H00040, H00041, H00042, H00043 cấp ngày 06/9/2005 cho bà Võ Thị H đứng tên là đảm bảo theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS - ST ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B.
3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23/8/2005 (được công chứng, chứng thực ngày 25/8/2005) giữa ông Nguyễn Văn B (S) với bà Võ Thị H đối với các Thửa đất 513, 514, 535, 801, 1010 tọa lạc tại ấp A, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.
4. Công nhận và ổn định cho hộ ông Nguyễn Văn B gồm các thành viên: Nguyễn Văn B (tên gọi khác: S), Đặng Thị P, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Thị G được quyền sử dụng đất tổng diện tích 17.159,9m². Cụ thể: Thửa 513, loại đất OTN diện tích 300m²; Thửa 514, loại đất LNQ diện tích 1.438,5m²; Thửa 535, loại đất BHK diện tích 2.076,5m²; Thửa 801, loại đất LNQ diện tích 10.953m²; Thửa 1010, loại đất BHK diện tích 2.391,9m²; thuộc tờ bản đồ số 9; đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang. Vị trí, kích thước các cạnh theo Mạnh trích đo địa chính số 56/HGR ngày 03/12/2021 của Công ty cổ phần TN Hậu Giang.

5. Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý biến động, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/12/2021, bà Võ Thị H có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Trần Hoài K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện bà H không yêu cầu giám định chữ ký của bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2005, thống nhất với bản án sơ thẩm đã tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, do bà H đã giao cho ông B số tiền 400.000.000 đồng, số tiền này bà H giao cho ông B vay khi ký hợp đồng chuyển nhượng, không làm giấy tờ, sau đó bà H dùng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng nhưng vay chỉ khoảng 210.000.000 đồng. Ông Phương đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc ông B trả lại cho bà H 400.000.000 đồng đã nhận và tiền chênh lệch giá đất vào thời điểm chuyển nhượng và hiện nay. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà H là đoạn ghi âm cuộc nói chuyện của bà H và ông B ngày 30/11/2018 thể hiện nội dung ông B hứa lo tiền để trả cho bà H.

Bà Đặng Thị P, là đại diện theo ủy quyền của ông B, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện (phản tố), không yêu cầu giám định chữ ký của bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2005. Bà không đồng ý ông B có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 400.000.000 đồng vì ông B không có nhận tiền của bà H, cũng như không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H đứng tên dùng để vay ngân hàng, mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Bùi Thị T để vay ngân hàng dùng và chỉ nhận của bà T số tiền 40.000.000 đồng. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất và vay tiền thì bà T và bà H là bạn bè thân thiết, sống chung tại nhà của bà T và cùng nhau thực hiện các thủ tục cho vay tiền bằng hình thức chuyển nhượng sang tên cho bà T hoặc bà H để vay ngân hàng vì bà T, bà H vay ngân hàng được số tiền nhiều hơn. Về nội dung đoạn ghi âm đại diện nguyên đơn cung cấp thể hiện cuộc nói chuyện giữa ông B và bà H là có thật, khi đó bà đang ngồi cùng ông B. Tuy nhiên thời điểm đó không liên lạc được với bà T mà chỉ điện thoại được cho bà H, nghĩ bà T và bà H làm ăn chung nên có hứa sẽ trả lại số tiền 40.000.000 đồng đã vay của bà T để cùng trả nợ

ngân hàng. Ông B đã trả cho bà T 40.000.000 đồng rồi nên không chấp nhận trả cho bà H bất kỳ khoản tiền nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Về chấp hành pháp luật tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết vụ án*: Mặc dù chưa đủ chứng cứ chứng minh bà T hay bà H là người ký tên nhận chuyển nhượng đất, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn thống nhất với bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, để che giấu hợp đồng vay tài sản. Bà H cho rằng ông B có nhận của bà số tiền 400.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nội dung đoạn ghi âm không đủ cơ sở xác định ông B có vay của bà H số tiền 400.000.000 đồng. Do đó, không đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/12/2021, bà Võ Thị H có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Võ Thị H:

[2.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2005 thể hiện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng là Võ Thị H quyền sử dụng đất diện tích 17.706m² (đo đạc thực tế diện tích 17.159,9m²), đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00243 do UBND huyện M cấp ngày 28/6/1997 do hộ Nguyễn Văn B đứng tên chủ sử dụng. Ngày 06/9/2005, bà Võ Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00039, H00040, H00041, H00042, H00043 .

[2.2] Bà H cho rằng bà nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của ông B với giá thỏa thuận 400.000.000 đồng, nhưng hợp đồng chỉ ghi 80.000.000 đồng là để giảm thuế. Bà H cho rằng bà là người ký tên nhận chuyển nhượng, còn giấy tờ về chuyển nhượng đất là do ông B liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện, khi

có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới giao cho bà để vay của bà số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên ông B không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà H mà cho rằng việc ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là thực hiện theo thỏa thuận với bà Bùi Thị T (Bùi Minh T) với lý do giữa ông và bà T có thỏa thuận vay tiền với nhau. Nội dung thỏa thuận là ông B vay của bà T số tiền 80.000.000 đồng và ông B sẽ ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho bà T đứng tên tạm thời để bà T làm thủ tục vay tiền ngân hàng dùm ông. Việc thỏa thuận giữa ông và bà T có lập “Giấy giao kèo” ngày 25/8/2005 và bà T đã giao cho ông 40.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng hứa khi nào vay được tiền sẽ đưa đủ. Tuy nhiên, bà T không thực hiện theo thỏa thuận, ông B nhiều lần liên lạc với bà T nhưng không được. Chữ ký bên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2005 là chữ ký của bà T, không phải chữ ký của bà H. Bà T thừa nhận giữa bà và ông B có thỏa thuận vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho bà đứng tên và có đưa cho ông B 40.000.000 đồng như ông B trình bày. Bà có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2005 để ông B đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó bà đi làm ăn xa và không liên lạc với nhau đến nay. Sau này bà mới biết trong hợp đồng bà ký lúc đó đã ghi tên bà Võ Thị H và hiện đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà H. Lời trình bày của ông B và bà T phù hợp với nội dung “Giấy giao kèo” ngày 25/8/2005 (Bút lục số 56).

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập năm 2005, do đó, cần áp dụng các quy định đang có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng là Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 2003 và các bản bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án.

[2.4] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản theo mẫu của cơ quan địa chính, thể hiện bên chuyển nhượng ghi là Nguyễn Văn B và Bên nhận chuyển nhượng ghi là Võ Thị H, các nội dung trong hợp đồng được đánh máy và được lập tại ấp A, xã Vĩnh Viễn ngày 23/8/2005 có xác nhận của Trưởng ấp A là ông Dương Văn C và được Ủy ban nhân dân xã V (nay là thị trấn V), huyện M, tỉnh Hậu Giang xác nhận ngày 25/8/2005. Tuy nhiên, căn cứ Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ - CP, ngày 18/12/2000 về công chứng, chứng thực quy định về ký, điểm chỉ trong việc công chứng, chứng thực như sau: *“1. Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”* thì việc ký kết và chứng thực hợp đồng là chưa phù hợp, bởi lẽ thời điểm lập và ký kết hợp

đồng là ngày 23/8/2005, nhưng đến ngày 25/8/2005 mới được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, ông Dương Văn C xác định: việc ông ký xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2005 chỉ là xác nhận đất không tranh chấp, còn nội dung các bên thỏa thuận ông không biết. Tại Biên bản xác minh ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang (bút lục 240) ông Nguyễn Văn L, là cán bộ địa chính xã V tại thời điểm chứng thực xác định vào thời điểm năm 2005 việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do người dân tự lập hợp đồng và ký kết, sau đó áp xác nhận đất không tranh chấp rồi đem ra Ủy ban nhân dân xã xác nhận và chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ký tên, đóng dấu. Việc ai đem hợp đồng đến Ủy ban nhân dân xã V do thời điểm đó hồ sơ người dân đến nộp nhiều qua khâu tiếp nhận nên ông không rõ. Ông Lê Minh T3, là chủ tịch UBND xã V vào thời điểm chứng thực xác định: Hợp đồng chuyển nhượng trên do cán bộ tên L tham mưu cho Ủy ban ký xác nhận. Căn cứ lời trình bày của ông C, ông L, ông T3, đã đủ cơ sở kết luận việc ký tên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng của các bên tham gia hợp đồng không được thực hiện trước mặt người thực hiện chứng thực là không đúng theo quy định của pháp luật về chứng thực hợp đồng. Do đó, chưa có đủ cơ sở kết luận chữ ký người nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị H.

[2.5] Ông B, bà Bùi Thị T đều xác định chữ ký bên nhận chuyển nhượng là do bà T ký tên, thời điểm đó chưa ghi nội dung. Bà H cho rằng thủ tục chuyển nhượng hoàn toàn là do ông B thực hiện, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà thì ông B mới giao cho bà và bà giao cho ông B số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao cho ông B số tiền 400.000.000 đồng và trên thực tế bà H cũng không nhận đất sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu giám định chữ ký của bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2005. Đại diện nguyên đơn thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2005 vô hiệu do giả tạo, chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ông B trả lại cho bà H số tiền đã nhận và chênh lệch giá đất. Do đó, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/8/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị H vô hiệu do giả tạo.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định:

“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này; nếu giao dịch được xác lập không nhằm mục đích làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, thì giao dịch đó cũng bị coi là vô hiệu”. Tương ứng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”*. Căn cứ quy định trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà H lập ngày 23/5/2005 vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Còn hợp đồng bị che giấu (nếu có) nếu thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực thì vẫn có hiệu lực.

[2.7] Bà H cho rằng bà có thỏa thuận cho ông B vay số tiền 400.000.000 đồng nhưng không được ông B thừa nhận, bà H không cung cấp được chứng cứ có giá trị chứng minh. Đối với nguồn chứng cứ bà H cung cấp là USB có chứa nội dung ghi âm cuộc điện thoại giữa bà H và ông B ngày 30/11/2018 có thể hiện nội dung ông B hứa lo tiền cho bà H để trả cho ngân hàng nhưng không thể hiện số tiền cụ thể và tiền ông S hứa trả là tiền gì. Vào thời điểm này, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã kê biên quyền sử dụng đất của ông B để thực hiện bản án có hiệu lực buộc bà H trả nợ vay cho ngân hàng. Đại diện ông B cho rằng việc hứa lo tiền cho bà H thực chất là lo 40.000.000 đồng đã vay của bà T vì nghĩ rằng bà H và bà T hùn làm ăn chung, nhưng sau này bà H kêu trả 300.000.000 đồng nên không đồng ý, sau này ông B đã trả cho bà T số tiền 40.000.000 đồng xong nên không có trách nhiệm gì đối với bà H. Xét thấy, nội dung đoạn ghi âm chỉ thể hiện việc ông B hứa lo tiền để cùng bà H trả nợ cho ngân hàng nhưng không thể hiện số tiền cụ thể và việc hứa lo trả tiền cũng không thể hiện là tiền vay của bà H, vào thời điểm này ông B vẫn còn nợ bà T số tiền 40.000.000 đồng (theo ông B cho rằng bà H và bà T làm ăn chung) và quyền sử dụng đất đang do bà H đứng tên chủ sử dụng đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện M kê biên để thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật buộc bà H trả nợ ngân hàng. Với nội dung đoạn ghi âm trên không đủ cơ sở chứng minh ông B có vay của bà H số tiền 400.000.000 đồng, do đó không đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy bà Võ Thị H kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết, chứng cứ có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của

mình là có căn cứ, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H.

[4] Thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực, lẽ ra phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án là không phù hợp nguyên tắc áp dụng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà H vô hiệu do giả tạo, tuy nhiên phần quyết định lại áp dụng khoản 2 Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS - ST ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng: Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện (phản tố) của ông Nguyễn Văn B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23/8/2005 (được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 25/8/2005) giữa ông Nguyễn Văn B (S) với bà Võ Thị H đối với các thửa đất 513, 514, 535, 801, 1010

tọa lạc tại ấp A, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Công nhận và ổn định cho hộ ông Nguyễn Văn B gồm các thành viên: Nguyễn Văn B (tên gọi khác: S), Đặng Thị P, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Thị G được quyền sử dụng đất tổng diện tích 17.159,9m². Cụ thể: thửa 513, loại đất OTN diện tích 300m²; thửa 514, loại đất LNQ diện tích 1.438,5m²; thửa 535, loại đất BHK diện tích 2.076,5m²; thửa 801, loại đất LNQ diện tích 10.953m²; thửa 1010, loại đất BHK diện tích 2.391,9m²; thuộc tờ bản đồ số 9; đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn V, huyện M, tỉnh Hậu Giang. Vị trí, kích thước các cạnh theo Mạnh trích đo địa chính số 56/HGR ngày 03/12/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý biến động, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Võ Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001609 lập ngày 27/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001733 lập ngày 11/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

3.2. Chi phí tố tụng: Bà Võ Thị H phải chịu 12.721.609đ (mười hai triệu bảy trăm hai mươi một nghìn sáu trăm lẻ chín đồng), bà H đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 006138 ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Bà H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thanh