

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 15/2021/DS-PT

Ngày 18/01/2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy cập nhật chỉnh lý biên động 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – 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.

Ngày 18 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 353/2020/DS-PT ngày 09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1983 và ông Hồ Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp 1A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn N, sinh năm 1963; địa chỉ: 58/5/4 đường 9, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/5/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy B – Luật sư của Văn phòng Luật sư D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn P1, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Trọng C, sinh năm 1981; trú tại: 22/23/18 khu phố 3, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 11/6/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H2 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Một thành viên Luật Việt Nguyễn H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Khắc Q, sinh năm 1984; nơi đăng ký thường trú: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 88, ĐT750, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1986; nơi đăng ký thường trú: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 88, ĐT750, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn P1, huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn P1, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Đ; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P.

5. Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn P1, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng P; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng P.

6. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn P1, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hữu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung của bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/5/2018, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/4/2017, do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên nguyên đơn thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BO583141, sổ vào sổ CH02613 ngày 25/4/2014, do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện P cấp cho Nguyễn Ngọc D, Hồ Thanh H cho ông Nguyễn Hữu H1 để vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi

suất 05%/tháng, tiền lãi mỗi tháng 35.000.000 đồng, tổng số tiền lãi 420.000.000 đồng. Khi vay tiền ông H1 yêu cầu nguyên đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 để làm tin và tính số tiền đã nhận bao gồm cả tiền nợ gốc, tiền lãi là 1.120.000.000 đồng, hàng tháng nguyên đơn thanh toán 35.000.000 đồng, sẽ được trừ dần vào số tiền đã mượn.

Để đảm bảo hợp đồng vay tiền, cùng ngày nguyên đơn, bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã đến Văn phòng Công chứng P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ 10, tọa lạc tại ấp 1A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ số CH02613 ngày 25/4/2014. Hai bên không thoả thuận mua bán căn nhà được xây dựng trên đất, không thực hiện việc trả tiền, giao tài sản mua bán. Từ thời điểm vay đến nay, nguyên đơn đã trả cho bị đơn 70.000.000 đồng tiền lãi, khi vay tiền bị đơn đã trừ 35.000.000 đồng lãi, 15.000.000 đồng phí dịch vụ vay nên nguyên đơn chỉ được nhận 650.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thoả thuận trong thời hạn 01 năm kể từ ngày hôm nay đến ngày 12/4/2018, bị đơn sẽ mua lại quyền sở hữu với mã số nêu trên với giá tiền trừ dần nêu trên. Tuy nhiên, đến tháng 7/2017, ông H1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Khắc Q và bà Lê Thị H. Vì vậy, nguyên đơn không thực hiện được việc “mua lại quyền sở hữu trên” như đã thoả thuận. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ trên giấy tờ nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay và chưa bàn giao nhà và đất. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001717, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 của Văn phòng Công chứng P giữa ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Hữu H1 do giao dịch giả tạo;

- + Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004529 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 được xác lập giữa vợ chồng ông H1 và ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H của Văn phòng Công chứng P lập ngày 25/7/2017;

- + Yêu cầu huỷ kết quả đăng bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P giữa ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Hữu H1 ngày 16/5/2017 và giữa ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị Tuyết L với ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H ngày 10/8/2017.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên:

- + Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001717, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 của Văn phòng Công chứng P giữa ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Hữu H1 vô hiệu do giao dịch giả tạo;

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004529, quyền số 7 được xác lập giữa vợ chồng ông H1 và ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H của Văn phòng Công chứng P lập ngày 25/7/2017 vô hiệu;

+ Yêu cầu huỷ kết quả cập nhật biên động đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P xác nhận giữa ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Hữu H1 ngày 16/5/2017 và giữa ông Nguyễn Hữu H1 với ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H ngày 10/8/2017;

+ Nguyên đơn trả cho bị đơn 730.800.000 đồng bao gồm tiền gốc và tiền lãi (700.000.000 đồng gốc + 100.800.000 đồng lãi – 70.000.000 đồng tiền lãi đã trả = 730.800.000 đồng);

+ Không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

- Tại đơn phản tố ngày 10/11/2018, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Do quen biết nên ông H1 cho vợ chồng bà D ông H vay tiền nhiều lần không lấy lãi, không giấy tờ, tổng cộng đến tháng 4/2017 ông H, bà D và ông H1 chót số tiền nợ 1.120.000.000 đồng. Do không có khả năng thanh toán nên ông H, bà D đề nghị chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 88, tờ bản đồ 10, toạ lạc tại ấp 1A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho ông H1 với giá 700.000.000 đồng, ông H, bà D còn nợ lại 420.000.000 đồng, hàng tháng sẽ thanh toán cho ông H1 35.000.000 trong thời hạn 01 năm. Đến nay, ông H, bà D chỉ thanh toán cho ông H1 được 01 tháng là 35.000.000 đồng, ông bà còn nợ lại 385.000.000 đồng.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Ngày 12/4/2017, ông Nguyễn Hữu H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 88 nêu trên với giá 700.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 650.000.000 đồng, mục đích là để giảm tiền thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân cho các bên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001717, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 tại Văn phòng Công chứng P. Sau khi ký hợp đồng, ông H1 đã nhận đất, tiến hành thủ tục sang tên theo quy định, đến tháng 8/2017 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Q, bà H với giá 1.080.000.000 đồng, khi nhận đất hay bàn giao đất hai bên tự bàn giao không có biên bản bàn giao thực địa của chính quyền địa phương.

Nay với yêu cầu của nguyên đơn bị đơn không đồng ý, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả 385.000.000 đồng tiền nợ gốc, không yêu cầu trả lãi. Không yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, ông Nguyễn Khắc Q trình bày:

Ngày 25/7/2017, vợ chồng ông Q, bà H mua của ông H1, bà Lê diện tích đất 787,4m² thuộc thửa số 88, với giá 1.080.000.000 đồng, hai bên viết giấy tay

với nhau nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông H1 ghi giá 100.000.000 đồng mục đích là để giảm thuế. Sau khi mua xong ông chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa chuyển đến ở, đến tháng 5/2018 ông đến sửa nhà thì xảy ra tranh chấp. Nay, ông bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, ông bà không có đơn yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông H1 và không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông sẽ khởi kiện ông H1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ kiện khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày: Bà là vợ ông H1, bà chỉ là người đứng tên bán đất không liên quan đến quyền lợi của bà và đề nghị không đưa tham gia tố tụng.

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

Ngày 12/4/2017, ông Nguyễn Hữu H1 có đến Văn phòng để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc D, ông Hồ Thanh H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu H1, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp 1A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, hợp đồng được công chứng ngày 12/4/2017, tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, người yêu cầu công chứng đã nộp đầy đủ các tài liệu, giấy tờ đảm bảo cho việc công chứng hợp đồng, giao dịch, Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện P không có ý kiến và có đơn xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P trình bày:

Hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Ngọc D và ông Hồ Thanh H sang ông Nguyễn Hữu H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng P công chứng đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 16/5/2017 là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Hữu H1, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 157, 165, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 124, 131, 273, 274, 500, 501 của Bộ luật

Dân sự; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D, ông Hồ Thanh H đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu H1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu H1 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với số tiền 385.000.000 đồng (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng).

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2017 giữa bà Nguyễn Ngọc D, ông Hồ Thanh H với ông Nguyễn Hữu H1 được công chứng số 001717, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 tại Văn phòng Công chứng P bị vô hiệu toàn bộ.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2017 giữa ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị Tuyết L với ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H được công chứng số 004029 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 tại Văn phòng Công chứng P bị vô hiệu toàn bộ.

5. Huỷ cập nhật chỉnh lý, biến động quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Hữu H1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P ký xác nhận ngày 16/5/2017.

6. Huỷ cập nhật chỉnh lý, biến động quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Khắc Q và bà Lê Thị H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P ký xác nhận ngày 10/8/2017.

7. Buộc bà Nguyễn Ngọc D, ông Hồ Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu H1 số tiền 730.800.000 đồng (bảy trăm ba mươi triệu tám trăm năm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/6/2020 bị đơn ông Nguyễn Hữu H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn

giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông H với ông H1 là giả tạo che dấu thỏa thuận thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền theo giấy nhận tiền ngày 12/4/2017 là chính xác, đúng pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không giải quyết hậu quả là đúng vì đất do bà D quản lý sử dụng, tiền nguyên đơn cũng chưa nhận; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1 với ông Q, bà H cũng vô hiệu; bị đơn cho rằng chỉ vay 385.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn 730.800.000 đồng là phù hợp pháp luật; kháng cáo quá hạn của ông Q không được chấp nhận là đúng pháp luật. Đề nghị y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Hữu H1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1 và ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H vô hiệu là phù hợp pháp luật. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vay tiền, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với hợp đồng vay tiền là chưa đảm bảo tính công bằng, ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn; nguyên đơn chỉ chứng minh trả được 01 tháng tiền lãi suất 35.000.000 đồng; nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh chuộc lại đất; tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm hợp đồng vẫn đang thực hiện nhưng buộc trả tiền lãi suất 12 tháng là chưa phù hợp. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1 và ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H, thì việc tách giải quyết hậu quả là phù hợp. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn trả tiền lãi suất từ ngày 12/4/2017 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Trọng C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, UBND huyện P, Văn phòng Công chứng P, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu H2 có yêu cầu hoãn phiên tòa do có phiên tòa lần thứ nhất tại Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L đã được triệu tập hợp lệ (niêm yết) lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn

cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2018 và Mảnh trích lục địa chính số 3824 ngày 20/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 787,4m² (trong đó 300m² đất ở nông thôn; 97,4m² hành lang an toàn đường bộ), thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 10, tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, trên đất có các tài sản: 01 căn nhà kết cấu cột gạch, tường xây gạch, trần la phong, mái tole, nền gạch bông, cửa sắt diện tích 57,12m²; hàng rào diện tích 182,62m²; cây trồng các loại theo GCNQSDĐ số CH1263 do UBND huyện P cấp ngày 25/4/2014 đứng tên ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Ngọc D. Hiện trạng 02 trụ cổng + hàng rào trước nhà giáp đường bê tông bị đập, 02 cánh cổng sắt bị xô ngã (do ông H1, ông Q thực hiện). Tài sản tranh chấp hiện nay ông H, bà D quản lý, sử dụng.

Ngày 12/4/2017, ông H, bà D với ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông H, bà D chuyển nhượng cho ông H1 diện tích đất 787,4m² thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 10, tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CH1263 do UBND huyện P cấp ngày 25/4/2014 với giá 650.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Bên mua thanh toán cho bên bán một lần bằng tiền mặt sau khi hợp đồng này được công chứng. Hợp đồng được công chứng số 001717, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 tại Văn phòng Công chứng P. Đến ngày 16/5/2017, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hữu H1.

Ngày 25/7/2017, ông H1, bà Lê chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Q, bà H với giá 100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004029, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 tại Văn phòng Công chứng P. Đến ngày 10/8/2017 chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H.

Nguyên đơn cho rằng, ngày 12/4/2017 bà D, ông H ký hợp đồng vay ông H1 số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 420.000.000 đồng, các bên ký giấy biên nhận viết tay số tiền 1.120.000.000 đồng (gồm tiền gốc 700.000.000 đồng và lãi 420.000.000 đồng) và cùng ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện P để thế chấp nhằm đảm bảo cho việc vay tiền. Sau khi nhận tiền nguyên đơn đã trả cho ông H1 01 tháng tiền lãi 35.000.000 đồng và chi phí vay 15.000.000 đồng, nguyên đơn chỉ nhận được 650.000.000 đồng; ngày 15/5/2017 nguyên đơn trả được 35.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng nguyên đơn trả tiền lãi 70.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng hai bên có sự vay mượn nhiều lần tổng cộng 1.120.000.000 đồng, khi nguyên đơn không có tiền trả, bị đơn đề nghị bán đất giá 700.000.000 đồng, nguyên đơn còn nợ lại 420.000.000 đồng, nguyên đơn mới trả 01 tháng gốc 35.000.000 đồng. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định, tháng 8/2017 ông H1 bán đất cho ông Q, bà H với giá 1.080.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn trả 385.000.000 đồng tiền gốc, không yêu cầu trả tiền lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q cho rằng, vợ chồng ông mua đất của ông H1 giá 1.080.000.000 đồng (có giấy viết tay đã thất lạc), nhưng khi ký kết hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng để giảm thuế. Nay ông không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H1, ông sẽ khởi kiện ông H1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ kiện khác.

Xét, theo biên nhận ngày 12/4/2017 giữa bà D, ông H1 (nguyên đơn cung cấp bút lục số 05, 149, bị đơn cung cấp bút lục số 131), được ký cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: *“Tôi là Nguyễn Ngọc D cùng chồng là Hồ Thanh H có nhận của anh Nguyễn Hữu H1 số tiền 1.120.000.000 đồng, hàng tháng tôi sẽ thanh toán là 35.000.000 đồng sẽ được trừ dần vào số tiền tôi đã nhận”*. Mặt sau của biên nhận ghi nội dung: *“Ngày 15/5/2017, Diệu có gửi anh Thanh đưa cho Hùng 35.000.000 đồng”* (bút lục số 149). Nguyên đơn cho rằng số tiền 1.120.000.000 đồng này gồm tiền nợ gốc 700.000.000 đồng, tiền lãi 01 năm là 420.000.000 đồng và sẽ trả tiền lãi 35.000.000 đồng/tháng, hết 01 năm sẽ chuộc lại quyền sở (GCNQSDĐ) và phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, ngày 12/4/2018 sẽ chuộc lại GCNQSDĐ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo. Bị đơn không đồng ý vì đây là hợp đồng vay 1.120.000.000 đồng, trả bằng quyền sử dụng đất trị giá 700.000.000 đồng, còn nợ 420.000.000 đồng đã trả được 35.000.000 đồng còn nợ 385.000.000 đồng. Ngoài giấy biên nhận trên các bên không còn tài liệu chứng cứ nào khác; trình bày của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận, do đó việc nguyên đơn cho rằng số tiền 1.120.000.000 đồng này gồm tiền nợ gốc 700.000.000 đồng + tiền lãi 420.000.000 đồng/năm tính từ thời điểm vay tiền 12/4/2017 đến ngày 12/4/2018 và trình bày của bị đơn cho rằng vay tiền được cản trừ vào nhà đất 700.000.000 đồng cũng không được nguyên đơn thừa nhận nên trình bày của các bên là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ trình bày của nguyên đơn để xác định nguyên đơn nợ bị đơn số tiền 700.000.000 đồng, buộc nguyên đơn trả 700.000.000 đồng nợ gốc, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền còn nợ 385.000.000 đồng là chưa phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2017 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D, ông Hồ Thanh H và bị đơn ông Nguyễn Hữu H1 đối với thửa đất 88 tờ bản đồ số 10 diện tích 787,40m²

tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương tại Văn phòng Công chứng P vô hiệu do giả tạo của hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị Tuyết L với ông Nguyễn Khắc Q, bà Lê Thị H ngày 25/7/2017 vô hiệu vì giao dịch không ngay tình theo Điều 122 Bộ luật Dân sự là phù hợp.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông H với ông H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông Q vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, phía bị đơn và nguyên đơn không yêu cầu phải bồi thường thiệt hại, ông Q không có yêu cầu độc lập nên không xem xét, chỉ ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn 730.800.000 đồng (bao gồm tiền lãi) là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q, bà H. Mặc dù, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng trường hợp này liên quan đến nghĩa vụ với người thứ ba là ông Q, bà H (theo quy định tại phần III mục 2 Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q xác định việc không giải quyết số tiền 1.080.000.000 đồng ông Q đã giao cho ông H1 là vi phạm quyền lợi của ông. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì vi phạm Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự không đảm bảo chế độ xét xử hai cấp, làm mất quyền kháng cáo của đương sự.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu H1.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Hữu H1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0043346 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự P, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng