

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 45/2021/DS-PT

Ngày: 06/4/2021

*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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2021/TLPT-DS ngày 28/01/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2021/QĐ-PT ngày 05/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐ-PT ngày 17/3/2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông Tạ Đình N – Sinh năm: 1957 (Có mặt).

Trú tại: khu phố X, phường T’, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm: 1955 (Có mặt).

Trú tại: khu phố X, phường T’, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Ông Tạ Đình H – Sinh năm: 1987 (Có mặt).

Trú tại: khu phố X, phường T’, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T, ông Tạ Đình H: Ông Trần Duy M - Sinh năm: 1988 (Có mặt).

Trú tại: xã P, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn:** Bà Hoàng Thị H – Sinh năm: 1987 (Có mặt).

HKTT: Tổ 3, khu phố Th, phường T’, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Nơi ở hiện nay: khu phố S, phường X, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Hoàng Thị H: Ông Đỗ Trúc L - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Lâm Trí Việt thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

- Ông Tạ Đình T1 – Sinh năm: 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Trú tại: Tổ 4, khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ C – Sinh năm: 1992 (Có mặt).

Trú tại: Tổ 4, khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Đình T1, bà Nguyễn Thị Mỹ C :

+ Ông Trần Duy M - Sinh năm: 1988 (Có mặt).

Trú tại: Ấp 2, xã P , huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: phường T'', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Q – Chức vụ: Trưởng phòng công chứng (Vắng mặt).

- Ông Tạ Đình H – Sinh năm: 1976 (Có mặt).

Trú tại: Tổ 4, khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Hữu T – Sinh năm: 1980 (Vắng mặt).

Trú tại: Khu phố T, phường T', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

** Người làm chứng:*

1/ Bà Phan Trà N - Sinh năm: 1986 (Vắng mặt).

Trú tại: Khu phố T'', phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2/ Bà Nguyễn Thị Thành N - Sinh năm: 1992 (Vắng mặt).

Trú tại: Khu phố S', phường T'', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3/ Ông Tạ Văn T - Sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Trú tại: Khu phố P', phường T' thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4/ Bà Nguyễn Thị D - Sinh năm: 1988 (Có mặt).

Trú tại: Tổ 2, khu phố T, phường T'', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

5/ Ông Nguyễn Hữu T - Sinh năm: 1981 (Vắng mặt).

Trú tại: Khu phố Phú M , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

6/ Ông Nguyễn T Q - Sinh năm: 1981 (Vắng mặt).

Trú tại: Khu phố 1, phường T'', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

** Người kháng cáo:* Bị đơn bà Hoàng Thị H

** Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI D V U Á N:

Nguyên đơn ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Duy M trình bày:

Vào ngày 28 tháng 5 năm 2019, hộ gia đình ông N gồm ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với 5 thửa đất sau:

1/ Thửa đất số: 602, tờ bản đồ số: 55, diện tích đất 5.569,4 m², tọa lạc tại: Khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 787473, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH10088/QSDD/980/QĐ-UBND. Người đứng tên là hộ ông Tạ Đình N .

2/ Thửa đất số: 603, tờ bản đồ số: 55, diện tích đất 2.983,5 m², tọa lạc tại: Khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 787474, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH10090/QSDD/978/QĐ-UBND. Người đứng tên là hộ ông Tạ Đình N .

3/ Thửa đất số: 604, tờ bản đồ số: 55, diện tích đất 2.324,4 m², tọa lạc tại: Khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 787475, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH10092/QSDD/982/QĐ-UBND. Người đứng tên là hộ ông Tạ Đình N .

4/ Thửa đất số: 40, tờ bản đồ số: 55, diện tích đất 1.826,5 m², tọa lạc tại: Khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 787472, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH10093/QSDD/979/QĐ-UBND. Người đứng tên là hộ ông Tạ Đình N .

5/ Thửa đất số: 32, tờ bản đồ số: 54, diện tích đất 794,5 m², tọa lạc tại: Khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 787471, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH10091/QSDD/977/QĐ-UBND. Người đứng tên là hộ ông Tạ Đình N .

Ông Tạ Đình T1 là con của ông N , bà T , do ông T1 làm ăn và có vay của bà Hoàng Thị H số tiền 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*) nên ông T1 năn nỉ vợ chồng ông N , bà T và ông Tạ Đình H là những người có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình ký hợp đồng giả tạo chuyển nhượng diện tích của những thửa đất như nói trên cho bà Hoàng Thị H như một biện pháp bảo đảm cho việc trả nợ nên khi ông T1 nói như vậy, hộ ông N cũng tin tưởng ký hợp đồng.

Ngày 25/6/2019, hai bên ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước như sau:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 602, tờ bản đồ số: 55, diện tích đất 5.569,4 m² số vào sổ công chứng: 3382 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 6 năm 2019. Giá chuyển nhượng: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 603, tờ bản đồ số: 55, diện tích đất 2.983,5 m² số vào sổ công chứng: 3387 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 6 năm 2019. Giá chuyển nhượng: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

3/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 604, tờ bản đồ số: 55, diện tích đất 2.324,4 m² số vào sổ công chứng: 3385 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 6 năm 2019. Giá chuyển nhượng: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

4/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 40, tờ

bản đồ số: 55, diện tích đất 1.826,5 m² số vào sổ công chứng: 3381 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 6 năm 2019. Giá chuyển nhượng: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

5/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 32, tờ bản đồ số: 54, diện tích đất 794,5 m² số vào sổ công chứng: 3388 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 6 năm 2019. Giá chuyển nhượng: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Thực chất, giữa hộ ông N và bà H không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung trong các hợp đồng trên. Việc hộ ông N đồng ý ký vào các hợp đồng chuyển nhượng trên nhằm mục đích đảm bảo việc trả nợ của ông T1. Chứng minh cho việc ký hợp đồng giả tạo này để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông T1 cho bà H được thể hiện ở các điểm sau:

Thứ nhất: Giữa hộ ông N và bà Hoàng Thị H không hề có sự gặp gỡ, bàn bạc thảo thuận về việc mua bán đất.

Bà H nhắn tin cho bà Nguyễn Thị Mỹ C (vợ ông Tạ Đình T1) hỏi số điện thoại của ông N. Bà H hỏi số điện thoại ông N sau khi đã công chứng 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vậy trước đó chứng tỏ bà H không trực tiếp giao dịch, liên lạc với ông N như bà đã khai trong hồ sơ.

Giá trị tài sản giao dịch là 5 tỷ đồng là số tiền rất lớn và giấy tờ của 5 thửa đất cũng rất phức tạp, đòi hỏi bên bán và bên mua phải gặp gỡ, trao đổi để trả giá, bớt giá, làm rõ về vị trí ranh giới đất, cách thức thanh toán tiền mua bán. Nhưng giữa hộ ông N và bà H lại không lập bất cứ hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận mua bán hay giấy tờ nào khác ngoài hợp đồng công chứng. Điều này rõ ràng không biểu đạt 1 cách rõ ràng về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai: Ý chí của bà H và hộ ông N ngay từ ban đầu không thể hiện việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Qua các nội dung trao đổi giữa bà H và bà C bằng phần mềm nhắn tin Zalo, bà H có nói với bà C vào ngày 26/06/2019 (tức 1 ngày sau ngày ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng công chứng) rằng: *“Hôm qua thấy bố mẹ chồng em tội. Cứ sợ mất đất”*.

Nếu bà H là người mua đất ngay tình, trả tiền sòng phẳng thì tại sao lại nói bên bán sợ mất đất. Như vậy, rõ ràng ngay từ đầu bà H đã xác định việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng không nhằm mục đích mua bán đất mà là bảo lãnh khoản vay cho ông T1, bà C.

Hơn nữa, vào ngày 01/11/2019 bà H có cho bà C biết: *“Số đã sang tên rồi đó. Không đợi được nữa đâu”*. Câu nói này thể hiện việc bà C, ông T1 không trả nợ đúng hạn, trì hoãn trả nợ nên bà H không thể tiếp tục đợi nữa nên phải sang tên sổ đỏ.

Thứ ba: Hộ ông N không nhận bất cứ khoản tiền bán đất nào từ bà H và bà H cũng không có bất cứ chứng cứ chứng minh đã giao tiền mua đất cho hộ ông N. Bà H cho rằng đã giao 5 tỷ đồng tiền mặt tại phòng công chứng cho hộ ông N mà không có bất cứ giấy tờ nào để chứng minh.

Công chứng viên Phan Trà N và thư ký Nguyễn Thị Thành N là những người trực tiếp soạn thảo và công chứng hợp đồng cho 2 bên xác nhận *“trong quá trình giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng, chúng tôi không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên”*. Công chứng viên và thư ký giúp việc là N chứng khách quan nhất.

Thứ tư: Bà H không nhận tài sản mình mua và không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi công chứng là điều vô lý của giao dịch. Theo logic thông thường của 1 cuộc giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi giao tiền, bên mua sẽ yêu cầu bên bán bàn giao tài sản, lập văn bản bàn giao và sẽ tiến hành làm các thủ tục để sang tên bên mua lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì là giao dịch vay tiền, còn hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất chỉ là bảo đảm khoản vay nên sau khi hết hạn 15 ngày công chứng đề hộ ông N chuộc lại mà hộ ông N không chuộc nhưng bà H vẫn không đi đăng bộ sang tên đất. Lí do bà H chưa sang tên sổ đất là do bà H chỉ quan tâm lấy tiền vay mà không lấy đất. Điều này phù hợp với việc ông T1 đã trả được nợ cho bà H trước 3 tỷ làm 2 lần, 1 lần vào ngày 10/7/2019 (ông Tạ Văn T là người mang tiền vào trả bà H), lần 2 vào ngày 22/8/2019, bà C vợ ông T1 mang trả. Tất cả việc trả tiền này có xác nhận của bà H và có người làm chứng xác nhận. Đó là cơ sở để bà H không đi đăng bộ sang tên qua cho mình ngay tức khắc sau khi hết hạn 15 ngày chuộc lại. Phải đến tháng 11 năm 2019, tức sau 5 tháng, bà H mới đăng bộ sang tên sau khi ông T1 chưa trả nợ, chính bà H đã nhắn tin Zalo đốc thúc bà C trả nợ nhưng không hiệu quả, do đó bà H mới đi sang tên.

Về phía hộ N cũng không có ý chí bán đất cho bà H, cụ thể là việc ông N ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì không có việc giao nhận đất giữa hai bên. Trên thực tế, sau khi ký hợp đồng thì ông T1 chỉ bàn giao giấy tờ liên quan đến thửa đất cho bà H, còn đất thì vẫn do hộ ông N và vợ chồng ông H trực tiếp quản lý, sử dụng. Như vậy là không phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất: *“Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về Quyền sử dụng đất cho Bên B vào thời điểm ký kết Hợp đồng”*.

Mặt khác, Điều 5 của 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rõ các khoản thuế, phí, lệ phí do bên mua chịu, trong khi Điều 7 điều khoản chuộc lại, bên mua lại cho bên bán chuộc lại bằng với giá trị 5 tỷ đồng. Vậy nếu đúng nghĩa là việc mua bán và được chuộc lại, thì việc bên mua đất vừa bỏ ra 5 tỷ đồng, vừa chịu thuế phí, sau 15 ngày lại cho bên bán chuộc lại bằng giá 5 tỷ đồng là không có cơ sở.

Thứ năm: Giá trị thị trường của tài sản giao dịch lớn hơn rất nhiều lần so với tổng giá 5 tỷ của 5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công ty Thẩm định giá Tây Nam Bộ, là một công ty thẩm định giá chuyên nghiệp, được Tòa án yêu cầu đã kết luận ra Chứng thư thẩm định giá của 5 thửa đất là hơn 13 tỷ đồng. Cao gần gấp 3 lần giá mà bên A bán cho Bên B. Thực tế, giá trị thị trường của 5 thửa đất nêu trong vụ án có giá khoảng 20 tỷ.

Riêng kết luận định giá hơn 4 tỷ đồng của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập là không đúng với giá thị trường, bởi giá mà Hội đồng định giá kết luận là dựa trên cơ sở giá đền bù, bảng giá do UBND tỉnh Bình Phước ban hành để áp vào giá đất là không đúng với việc định giá tài sản, không tính đến giá trị thị trường theo quy định tại Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC, ngày 28/3/2014 quy định nguyên tắc định giá là: *Việc định giá tài sản được thực hiện dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, thực trạng tài sản, phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá*”. Giữa hộ ông N và bà Hoàng Thị H không có quan hệ thân thích, không ai lại đi bán đất với giá rẻ mạt như vậy được.

Thứ sáu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 1 chứng nhận có ghi nhận sự thỏa thuận điều khoản chuộc lại tài sản là thể hiện ý chí của thời gian cho vay tiền. Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lồng ghép thỏa thuận thời gian cho vay 15 ngày thành điều khoản chuộc lại tài sản được nêu trong Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời hạn 15 ngày. Vì là vay tiền nên bên cho vay đã ghi tượng trưng số tiền mua bán trên 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng với số tiền cho vay là 5 tỷ đồng.

Nếu hộ ông N có ý định bán đất thì không có lý do gì lại đi xin chuộc lại tài sản đã bán và bản thân hộ ông N làm nghề nông, không am T pháp luật, không thân quen bà H lại có thể đi thỏa thuận với bà H để xin chuộc lại.

Điều 454, Bộ luật dân sự năm 2015 quy định chuộc lại tài sản đã bán:

“Bên bán có thể thỏa thuận với bên mua về quyền chuộc lại tài sản đã bán sau một thời hạn gọi là thời hạn chuộc lại.”

Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thỏa thuận; Trường hợp không có thỏa thuận thì thời hạn chuộc lại không quá 01 năm đối với động sản và 05 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm giao tài sản, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”.

Tài sản này sau khi công chứng vẫn chưa hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của bên mua bởi lẽ, bên mua chưa giao tiền cho bên bán, bên mua chưa nhận bàn giao đất thì lấy gì để cho bên bán chuộc lại đất và quan trọng nhất theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”*

Bên mua chưa hoàn tất sang tên lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nhận bàn giao tài sản mà lại cho bên bán chuộc lại tài sản trong thời gian 15 ngày là điều vô lý.

Chuộc tài sản ở đây bản chất chính ông T1, bà C phải trả lại 5 tỷ đồng đã vay và bà H sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông N.

Như vậy rõ ràng đây là thỏa thuận thời gian vay tiền lồng ghép vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất rõ ràng chỉ là để bảo đảm khoản vay.

Mặt khác, trong tin nhắn Zalo bà H gửi bà C đã nhắc về thời hạn 15 ngày rằng: *“Bởi chị cũng lo lỡ 15 ngày không có, chị phải đứng giữa cho chắc ăn, ko may lúc đó chị còn giải quyết được”.*

Mục đích ghi như vậy là để bà H lừa dối hộ ông N để ông N an tâm ký bán đất cho mình, bà trấn an nếu ông T1 trả tiền cho bà H thì hai bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần vì thương con, thương anh cần tiền nên hộ ông N đã ký hợp đồng mà không đúng với ý chí của mình.

Thứ bảy: Hợp đồng vay tiền 5 tỷ đồng giữa ông T1, bà C với bà Hoàng Thị H là có thật, bị che giấu, nhưng được các bên giao nhận tiền cụ thể.

Đoạn tin nhắn Zalo giữa bà H và bà C đã trao đổi xoay quanh về số tiền vay, thời gian vay và hình ảnh bà H giao tiền vay là có cơ sở để khẳng định vợ chồng ông T1, bà C vay 5 tỷ đồng của bà H là có thật.

Mặc dù việc vay tiền giữa ông T1, bà C với bà H không được lập thành văn bản vay tiền nhưng có đầy đủ chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền vay. Cụ

thể, bà H đã đưa tiền cho ông T1 làm 2 lần, lần một là sau khi công chứng xong, bà H đưa 3,2 tỷ đồng, nên ông T1 đã giao 5 cuốn sổ hồng cho bà H, điều này phù hợp với lời khai của ông T1 rằng đã nhận tiền của vợ chồng bà H sau khi công chứng xong. Lần hai là hai ngày sau ngày công chứng, tức ngày 27/6/2019, bà H đưa tiếp 1,8 tỷ đồng, vì vợ chồng ông T1 đi Sài Gòn nên có nhờ người nhận là bà Nguyễn Thị D kế toán trong công ty của ông T1 đến nhận thay. Chứng cứ chứng minh là hình ảnh Zalo bà H gửi cho bà C hình ảnh giao 1,8 tỷ đồng cho bà D và chính bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án triệu tập có lời khai là nhận dứt tiền vay cho ông T1, bà C, do đó có cơ sở để khẳng định bà H đã giao tiền vay cho ông T1 5 tỷ đồng.

Mặt khác ông T1 đã trả cho bà H tiền vay làm 2 lần: Sau khi hết hạn thời gian chuộc lại 15 ngày, tức vào ngày 10/7/2019, ông T1 đã trả 1,3 tỷ đồng cho bà H, người mang tiền vào trả là ông Tạ Đình Trọng, chính bà H đã xác nhận rằng nhận của ông T 1,3 tỷ đồng và ông T xác nhận mang trả dứt tiền cho ông T1. Đến ngày 22/8/2019, bà Nguyễn Thị Mỹ C trả tiếp 1,7 tỷ đồng, có ông T là người làm chứng đã chứng kiến việc trả tiền.

Việc ông T1 đã trả trước 3 tỷ đồng cho bà H nên bà H không vội vàng đi sang tên sổ hồng đã chứng minh hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp đồng giả tạo nhằm bảo đảm khoản vay, mang tính hình thức. Zalo đoạn tin nhắn đã được Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Phước đã kết luận, có hình ảnh chụp bà H giao tiền 1,8 tỷ đồng cho bà D.

Bà H đã lừa dối hộ ông N trong việc ký các hợp đồng chuyển nhượng và tự ý sang tên sổ đỏ, nay bà H lại tạo dựng chuyện là nhận cọc của ông Nguyễn Trọng Q 5 tỷ đồng và yêu cầu ông N phải bồi thường 5 tỷ đồng là hoàn toàn giả tạo.

Từ những chứng cứ nêu trên nguyên đơn ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T, ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3381, 3382, 3385, 3387, 3388, Quyết số 01TP/CC– SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo và bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị H.

Theo bản tự khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Một là: Bà H không cho ông Tạ Đình T1 vay 5 tỷ đồng nên không thể có việc hợp đồng ký tại Phòng công chứng số 1 là giả tạo. Bởi lẽ đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp giữa bà H và hộ ông Tạ Đình N và không có liên quan tới ông T1.

Bà H và hộ ông N đã thực hiện mua bán tại Phòng công chứng số 1, cả bốn người đã được N viên phòng công chứng đọc cho nghe và giải thích rõ về các điều khoản trong hợp đồng. Bà H đã giao đủ số tiền đúng theo hợp đồng mua bán tại phòng công chứng cho hộ ông N và hộ ông N giao 5 cuốn sổ đỏ cho bà H để N viên công chứng chứng thực.

Hai là: Trong hợp đồng có Điều 7 chuộc lại tài sản là do hộ ông N năn nỉ bà H và bà H đã đồng ý và hỏi ý kiến của N viên phòng công chứng thì được trả lời là

đúng quy định của pháp luật và đó là hợp lý theo đạo đức và bà H cảm thấy mình có thể đồng ý cho họ toại nguyện.

Ba là: Tại phòng công chứng bà H đã trả tiền cho hộ ông N đầy đủ nên họ mới giao giấy chứng nhận cho bà H chứ không thể không có việc không giao tiền. Nếu bà H không giao tiền thì họ có giao giấy chứng nhận cho bà H không trong khi họ rất cần tiền.

Bốn là: Giá bán 5 tỷ là do thoả thuận và không có pháp luật nào ngăn cản thoả thuận (lúc đó đất Đ đứng nên giá bễ rất nhiều người cần bán mà còn không bán được đất dù giá rất bễ). Còn phía nguyên đơn nói giá thực 20 tỷ thì phải chứng minh và không có lý do nào bà H lại bán cho ông Q 8 tỷ vì giá thực 20 tỷ.

Năm là: Tại Điều 7 cũng ghi rõ trong thời hạn 15 ngày bên hộ ông N được chuộc lại tài sản và hết thời hạn 15 ngày bà H cũng đã thông báo cho nhà ông N biết nhưng họ không chuộc lại thì đương nhiên đã hết thời hạn chuộc và bà H được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và hộ ông N không được khiếu nại hay tranh chấp.

Sáu là: Sau khi bà H làm thủ tục sang tên đã rất nhiều lần bà H yêu cầu giao đất nhưng hộ ông N vẫn xin được mua lại và bà H cũng đã yêu cầu ông N đặt cọc nhưng ông N vẫn hứa hẹn. Khi vào thăm đất bà H thấy một công trình xây dựng trái phép trên đất của mình bà H đã yêu cầu tại UBND phường T xử lý. Vì vậy không thể nói chuyện được bà H đã nộp đơn tại Công an phường T đề nghị giao tài sản cho bà H. Khi làm việc tại Công an phường chúng tôi đã thoả thuận như sau: “Ông N yêu cầu được mua lại 5 mảnh đất trên với giá hợp lý thoả thuận với bà H. Bà H yêu cầu bán lại cho ông N 05 thửa đất trên với giá 7 tỷ 9 (Bảy tỷ chín) và thời hạn là trong vòng 1 tháng kể từ ngày 20/12/2019, sau thời hạn trên thì bà H sẽ giải quyết theo quy định”.

Bảy là: Việc bà H sang tên 5 thửa đất trên bà H đã thông báo cho hộ ông N biết rõ, khi có sổ đỏ được cấp bà H cũng đã thông báo chứ không có gì phải che giấu vì bà H mua đất là rõ ràng.

Tám là: Bà H khẳng định 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2019 ký giữa bà H với hộ ông N là hợp pháp. Các bên đã đọc lại và ký kết hợp đồng một cách tự nguyện trước sự công chứng hợp pháp của Công chứng viên. Bà H đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định, cho nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, xâm hại quyền lợi hợp pháp của bà H.

Đặc biệt, bà H đã được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng đất cho nên bà H có quyền thực hiện các giao dịch liên quan quyền sử dụng đất, vì thế giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 24/12/2019 giữa bà H và ông Q có giá trị pháp lý.

Việc các thành viên hộ gia đình ông N khởi kiện tranh chấp đất với bà H và yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” là nguyên nhân khiến bà H không đáp ứng đủ điều kiện thực hiện cam kết với ông Q - cụ thể, quá thời hạn 02 tháng từ ngày 24/12/2019 theo Giấy nhận tiền cọc, bà H và ông Q vẫn không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đất bị tranh chấp, ngăn chặn giao dịch dẫn đến bà H phải trả cho ông Q số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Thiệt hại của bà H tương ứng với số tiền bị phạt cọc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) này hoàn toàn do lỗi của ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H.

Từ những căn cứ và lập luận trên, bà Hoàng Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H .

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Tòa án N dân thành phố Đ buộc ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H bàn giao cho bà Hoàng Thị H các quyền sử dụng đất, gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 794,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742083, số vào sổ cấp GCN: CS10215 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 1.826,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742079, số vào sổ cấp GCN: CS10211 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 5.569,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742082, số vào sổ cấp GCN: CS10214 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 2.983,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742081, số vào sổ cấp GCN: CS10213 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 2.324,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742080, số vào sổ cấp GCN: CS10212 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Tòa án N dân thành phố Đ buộc ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H bồi thường thiệt hại cho bà Hoàng Thị H số tiền 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*).

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Tạ Đình T1, bà Nguyễn Thị Mỹ C và người đại diện theo uỷ quyền của ông T1, bà C trình bày:

Do vợ chồng ông T1, bà C cần số tiền 5 tỷ đồng để lấy sổ đỏ của vợ chồng ông T1, bà C đang thế chấp tại ngân hàng ra để ký sang tên bán cho người khác nên vợ chồng ông T1, bà C có hỏi vay của bà Hoàng Thị H 5 tỷ đồng, khi vợ chồng ông T1, bà C hỏi vay 5 tỷ đồng của bà H thì bà H nói phải có tài sản cầm cho bà H thì bà H mới cho vay. Do vợ chồng ông T1, bà C không còn tài sản nào để cầm cho bà

H nên vợ chồng ông T1, bà C có mượn của bố mẹ vợ chồng ông T1, bà C là ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T 5 quyền sở hữu để cầm cho bà H.

Sau khi vợ chồng ông T1, bà C hỏi bà H vay 5 tỷ đồng, bà H yêu cầu vợ chồng ông T1, bà C phải có tài sản cầm cho bà H thì bà H mới cho vay, vợ chồng ông T1, bà C có về nói với ông N , bà T hoàn cảnh vợ chồng ông T1, bà C đang cần tiền để rút sổ ra để bán cho người khác nên cần vay nóng số tiền 5 tỷ đồng của bà H trong 15 ngày nhưng bà H yêu cầu phải có sổ đỏ cầm cho bà H. Vì tin tưởng vợ chồng ông T1, bà C nên ông N , bà T đồng ý cho vợ chồng ông T1, bà C mượn 5 quyền sở hữu để cầm cho bà H, bà C là người chụp hình 5 quyền sở hữu để cho bà H, bà H kiểm tra và đồng ý cho vợ chồng ông T1, bà C vay 5 tỷ đồng. Theo hướng dẫn và yêu cầu của bà H, vợ chồng ông T1, bà C đã nhờ ông N , bà T và ông H là những người đứng tên trong sổ đỏ ra Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước ký bảo lãnh dưới hình thức chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H.

Số tiền mà bà H cho vợ chồng ông T1, bà C vay là 5 tỷ đồng nhưng sau khi ký công chứng xong vào ngày 25/6/2019 chồng bà H đưa cho ông T1 3.012.500.000 đồng và ghi giấy giao nhận là 3,2 tỷ (do đã trừ tiền lãi đối với số tiền 5 tỷ đồng trong 15 ngày). Đến ngày 27/6/2019 ông T1 có nhờ bà Nguyễn Thị D vào nhà bà H lấy 1,8 tỷ đồng. Bà D có đến nhà bà H nhận số tiền trên và mang về đưa cho ông T1, khi giao nhận có viết giấy tay và chụp hình gửi cho bà C là đã nhận tiền đủ 1,8 tỷ đồng.

Vợ chồng ông T1, bà C thỏa thuận vay của bà H số tiền 5 tỷ đồng trong thời gian 15 ngày, lãi suất là 2.500 đồng/1 triệu đồng/01 ngày. Khi vợ chồng ông T1, bà C nhận 5 tỷ đồng của bà H thì bà H đã lấy trước tiền lãi của số tiền 5 tỷ đồng trong thời gian 15 ngày nên số tiền thực mà vợ chồng ông T1, bà C nhận được của bà H là 4.812.500.000 đồng. Sau khi ký công chứng xong thì ông N và bà T về và trên tay không cầm được cái hợp đồng mua bán nào. Bà H bảo ông N , bà T về đi cháu sẽ trả chứng minh, hộ khẩu và hợp đồng sau. Khoảng mấy ngày sau ông Tạ Văn T mới vào nhà bà H lấy chứng minh thư và hộ khẩu về cho ông N .

Khi đến hạn trả nợ, bà H có nói vợ chồng ông T1, bà C là đã xoay được tiền chưa để trả cho bà H, do vợ chồng ông T1, bà C chưa xoay đủ số tiền 5 tỷ đồng để trả cho bà H nên vợ chồng ông T1, bà C hẹn thêm thời gian để vợ chồng ông T1, bà C xoay tiền trả và vợ chồng ông T1, bà C có nói với bà H chậm ngày nào thì bà H cứ tính tiền lãi theo lãi suất là 2.500 đồng/1 triệu đồng/01 ngày như đã thỏa thuận ở trên.

Ngày 10/7/2019 vợ chồng ông T1, bà C trả được cho bà H 1,3 tỷ đồng. Ông T1 là người trực tiếp đưa tiền cho ông Tạ Văn T để nhờ ông T vào trả cho bà H và khi nhận tiền của ông Trọng, bà H có viết giấy biên nhận có chữ ký của bà H.

Ngày 22/8/2019 vợ chồng ông T1, bà C trả tiếp cho bà H 1,7 tỷ đồng. Bà C là người trực tiếp trả và đưa tiền cho bà H tại nhà bà H ở khu phố S , phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu T .

Ngày 28/8/2019 ông T1 có vay lại của bà H 3 tỷ đồng để đặt cọc mua mỏ đá, ông T1 nhờ ông Tạ Văn T vào nhà bà H lấy 3 tỷ đồng.

Ngày 02/11/2019 vợ chồng ông T1, bà C có mang 4 tỷ đồng vào nhà bà H để trả cho bà H và xin chuộc lại trước 03 quyền sở hữu nhưng do bà H đã đưa 05 quyền sở hữu trên lên phòng tài nguyên để sang tên bà H nên vợ chồng ông T1, bà C không đồng ý trả trước 4 tỷ đồng và xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước:

Vắng mặt tại phiên toà nhưng trong bản tự khai đã nộp cho Toà án, ông Vũ Thế Quyết là người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước trình bày: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3381, 3382, 3385, 3387, 3388, Quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD được công chứng ngày 25/6/2019 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Đình Hùng:

Tôi là con ruột của ông Tạ Đình N và bà Nguyễn Thị T. Năm 2016 tôi có thuê mảnh đất của bố mẹ tôi tại tổ 4, khu phố X, phường T, thành phố Đ để đầu tư xây dựng hồ câu cá giải trí, ngày 09/9/2016 thì tôi khai trương và kinh doanh cho đến ngày hôm nay. Nay phát sinh tranh chấp giữa bố mẹ tôi với bà Hoàng Thị H, tôi yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T:

Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng trong đơn trình bày được UBND phường X chứng thực ngày 15/7/2020 mà ông T gửi đến Toà án qua đường bưu điện, ông T khẳng định ông không có yêu cầu gì và không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến vụ tranh chấp giữa hộ ông N và bà H.

Phần trình bày của người làm chứng bà Phan Trà Nguyễn:

Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng trong văn bản trình bày ý kiến nộp cho Toà án, bà Nguyễn trình bày: Trong quá trình giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng, bà Nguyễn không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên.

Phần trình bày của người làm chứng bà Nguyễn Thị Thành Nhân:

Vắng mặt tại phiên toà hôm nay nhưng trong văn bản trình bày ý kiến nộp cho Toà án, bà N trình bày: Trong quá trình giúp việc cho công chứng viên giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng, bà N không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên.

Phần trình bày của người làm chứng ông Tạ Văn Trọng:

Ông Tạ Đình T1 có nhờ ông T vào trả tiền cho bà Hoàng Thị H và lấy tiền mượn của bà H nhưng ông T không nhớ chính xác thời gian.

Vào hồi 5 giờ ngày không nhớ nhưng vào khoảng tháng 7 hay tháng 8 gì đó, ông T được ông T1 gọi điện vào nhà bà H ở khu phố S nhận giùm ông T1 số tiền 3 tỷ đồng.

Sau khi lấy 3 tỷ đồng từ bà H, ông T đã ra ngân hàng BIDV C nhánh Bình Phước để gửi vào tài khoản của Công ty Anh Lương mỏ đá Thuận Phú vào khoảng 5 giờ C ều. Người gửi là ghi tên ông Trọng. Sau khi ông T gửi và làm giấy tờ xong, biên lai nhận tiền của ngân hàng mà ông T vừa gửi, ông T đã mang về cho kế toán của ông T1 là bà Nguyễn Thị Yến Nhi. Khoảng hơn một tháng sau (khoảng tháng 10 năm 2019), Công ty Anh Lương mỏ đá Thuận Phú có chuyển lại vào tài khoản của ông T số tiền 3 tỷ đồng, số tiền mà trước đây ông T đã chuyển cho Công ty Anh Lương mỏ đá Thuận Phú. Sau đó ông T đã rút 3 tỷ đồng trong tài khoản của ông T tại Ngân hàng VIETTINBANK và đưa lại cho vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị M C và kế toán của ông T1 là bà Nguyễn Thị Dung.

Phần trình bày của người làm chứng bà Nguyễn Thị Dung:

Việc vay mượn làm ăn giữa vợ chồng ông Tạ Đình T1, bà Nguyễn Thị M C với bà Hoàng Thị H cụ thể thế nào thì bà D không rõ.

Nhưng bà D chỉ biết là vào ngày 27/6/2019 ông T1, bà C đi Sài Gòn nên có nhờ bà D vào nhà bà H lấy tiền, số tiền ông T1, bà C nhờ bà D lấy dùm là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Khi nhận tiền bà D có viết lại 01 giấy tay là đã nhận tiền của bà H (nhận tiền hộ ông T1, bà C). Sau đó bà D đã đem về công ty và giao trả lại cho ông T1, bà C .

Ngày 22/8/2019 bà D có đi cùng với bà Nguyễn Thị M C , ông Nguyễn Hữu T đến Ngân hàng An Bình chờ lấy tiền từ khoản vay mà ông Dân vay hộ ông T1, bà C . Sau đó bà C có rủ bà D cùng ông T đến nhà bà H để trả tiền cho bà H. Ông T và bà C vào trả tiền cho bà H, còn bà D thì ngồi ngoài xe chờ. Còn nội D C tiết như thế nào thì bà D không rõ.

Phần trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Hữu T :

Việc vay mượn làm ăn giữa vợ chồng ông Tạ Đình T1, bà Nguyễn Thị M C với bà Hoàng Thị H cụ thể thế nào thì ông T không rõ.

Ông T chỉ biết là vào ngày 22/8/2019 ông T cùng với bà Nguyễn Thị M C và bà Nguyễn Thị D có rút tiền từ Ngân hàng An Bình rồi đi vào nhà bà Hoàng Thị H ở khu phố S , phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Sau khi rút tiền từ Ngân hàng An Bình rồi đi vào nhà bà Hoàng Thị H ở khu phố S , phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thì có ông T , bà C và bà Nguyễn Thị Dung. Nhưng khi đến nhà bà H, ông T và bà C mang tiền vào nhà bà H, còn bà Nguyễn Thị D ngồi ngoài xe chờ chúng tôi.

Ông T và bà C vào nhà bà H thì gặp bà H và chồng bà H nhưng ông T không biết tên. Bà C là người trực tiếp đưa tiền cho bà H. Ngoài ra ông T không biết gì thêm.

Phần trình bày của người làm chứng ông Nguyễn T Q :

Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng trong bản T trình được UBND phường Tân Đông chứng thực ngày 06/8/2020 mà ông Q gửi đến Tòa án qua đường bưu điện, ông Q khẳng định ông đã nhận đủ từ bà Hoàng Thị H số tiền đặt cọc là 5 tỷ đồng và số tiền phạt cọc 5 tỷ đồng. Ông Q không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì về sau đối với bà H.

Về ý kiến liên quan đến vụ án giữa hộ ông N và bà H, ông Q khẳng định ông Q không tham gia giao dịch với hộ ông N nên ông Q không có tranh chấp hay bất kỳ nghĩa vụ nào với hộ ông N , giao dịch giữa ông Q và bà H đã kết thúc. Ông Q nhận đủ tiền, ông Q không còn tranh chấp gì với bà H nữa. Do vậy, ông Q đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 12/11/2020 của Tòa án N dân thành phố Đ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H :

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3381, Quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.826,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6

năm 2019 có số công chứng 3382, Quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 55, diện tích 5.569,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3385, Quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.324,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3387, Quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.983,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3388, Quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 54, diện tích 794,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Tòa án N dân thành phố Đ buộc ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H bàn giao cho bà Hoàng Thị H các quyền sử dụng đất, gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 794,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742083, số vào sổ cấp GCN: CS10215 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 1.826,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742079, số vào sổ cấp GCN: CS10211 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 5.569,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742082, số vào sổ cấp GCN: CS10214 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 2.983,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742081, số

vào sổ cấp GCN: CS10213 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 2.324,4m² tọa lạc tại khu phố X, phường T', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742080, số vào sổ cấp GCN: CS10212 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Tòa án N dân thành phố Đ buộc ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T, ông Tạ Đình H bồi thường thiệt hại cho bà Hoàng Thị H số tiền 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*).

4. Việc vay tiền giữa bà Hoàng Thị H với vợ chồng ông Tạ Đình T1, bà Nguyễn Thị M C do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên H đồng xét xử không đặt ra vấn đề xử lý.

5. Việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Hoàng Thị H để cấp lại cho hộ ông Tạ Đình N theo quy định của pháp luật, do nguyên đơn ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên H đồng xét xử không đặt ra vấn đề xử lý.

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bổ sung số 07B/2019/QĐ-BPKCTTBS ngày 25/12/2019 của Tòa án Nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 23/11/2020, bị đơn bà Hoàng Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 07/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Đ yêu cầu H đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía bị đơn và là người kháng cáo bà Hoàng Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên quyết định kháng nghị, các bên đương sự không thay đổi ý kiến và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi vụ án được thụ lý phúc thẩm cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng khác đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như sau:

-Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu trong khi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước sang tên cho bà H vào ngày 08/11/2019 nhưng không tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là giải quyết vụ án không triệt để, không đúng quy định tại khoản 1, 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự gây khó khăn cho việc thi hành án.

- Bản án sơ thẩm nhận định: Căn cứ vào lời khai đương sự, người làm chứng, tin nhắn và hình ảnh Zalo. Có cơ sở khẳng định có giao dịch vay tiền 05 tỷ đồng giữa ông T1, bà C với bà H. Do đó nguyên đơn ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H cho rằng việc ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giao dịch giả tạo, đảm bảo cho khoản vay 05 tỷ đồng của ông T1, bà C với bà H là có cơ sở. Nhưng trong phần Quyết định của bản án lại không giải quyết hợp đồng vay là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà H. Đáng lẽ ra trường hợp này, Tòa án nhân dân thành phố Đ phải hỏi ý kiến của ông T1 bà C có yêu cầu độc lập không và hướng dẫn cho họ đóng tiền tạm ứng án phí để thụ lý yêu cầu độc lập mới đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Viện kiểm sát còn kháng nghị phần quyết định của bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án nhân dân thành phố Đ buộc bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 113.300.000 đồng nhưng miễn giảm cho bà H 50% tiền án phí do có hoàn cảnh khó khăn, số tiền còn lại bà H phải nộp là 56.800.000 đồng là không đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án vì Ủy ban N dân phường X chỉ xác nhận hiện bà Hoàng Thị H đang sinh sống tại địa chỉ nêu trên không xác nhận nội D khác.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 và 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Đ, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị H làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng nghị được xem xét.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và cho rằng: Bản án sơ thẩm không làm rõ được sự thật của vụ án, không đánh giá khách quan về chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, áp dụng không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, trên cơ sở xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm nhận thấy:

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 25/6/2019 giữa ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T, ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước đối với các thửa đất gồm: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.826,5m² tọa lạc tại khu phố X, phường T', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 602, tờ bản đồ số 55, diện tích 5.569,4m² tọa lạc tại khu phố X, phường T', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 604, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.324,4m² tọa lạc tại khu phố X, phường T', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 603, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.983,5m² tọa lạc tại khu phố X, phường T', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 32, tờ bản đồ số 54, diện tích 794,5m² tọa lạc tại khu phố X, phường T', thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

[3.1] Về hình thức và chủ thể giao kết các hợp đồng trên phía nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp.

[3.2] Xét nội dung tranh chấp về mục đích ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể:

Phía nguyên đơn cho rằng: Việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa ông Tạ Đình T1 bà Nguyễn Thị M C (ông T1 là con của nguyên đơn ông N, bà T) và bà Hoàng Thị H với số tiền vay là 05 tỷ đồng. Còn phía bị đơn lại cho rằng hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có thực, 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng công chứng số 01 công chứng vào hợp đồng, không có việc đảm bảo cho hợp đồng vay giữa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 bà C.

Xét tính có căn cứ về lời khai các bên dựa vào những tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp và Tòa án thu thập được, Hội đồng xét xử đánh giá tính xác thực của các lời khai như sau:

Đối với lời khai của bị đơn bà Hoàng Thị H: Tại các bản tự khai và các biên bản lấy lời khai từ bút lục số 303 đến 316, bà H khẳng định là không có việc vay tiền giữa bà và ông T1 bà C, các bên giao tiền tại Phòng công chứng, không có ai làm chứng việc giao nhận tiền. Nhưng thực tế đã giao tiền và nhận đất.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn lại khẳng định việc bà H yêu cầu bồi thường số tiền 05 tỷ là do phía nguyên đơn hộ ông N chưa giao đất nên khi chuyển nhượng cho ông Q thì đất không phải là đang có tranh chấp mà chỉ đang tranh chấp về điều khoản trong hợp đồng, cụ thể là nghĩa vụ chưa giao đất của hộ ông N cho bà H.

Hội đồng xét thấy: Các lời khai của bà H đều không phù hợp với lời khai ông T1 bà C và những người làm chứng có trong hồ sơ vụ án gồm: ông T, bà D, ông Tuấn. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bình Phước giám định, kết luận: Tên Zalo “Hoàng H” đã được đăng ký bằng số điện thoại “0978185787”; Trích xuất được 62 (Sáu mươi hai) hình ảnh thể hiện tin nhắn trên Zalo của điện thoại cần giám định ký hiệu A với tên Zalo “C H S” hay “Hoàng H” trong khoảng thời gian từ ngày 20/6/2019 đến ngày 02/11/2019 (có bản ảnh trích xuất hình ảnh kèm theo)” có nội dung về việc thỏa thuận vay tiền và trả tiền giữa hai bên cụ thể: khoản vay 5 tỷ đồng, vay trong thời hạn 15 ngày, người nhận tiền vay là ông T1 nhận 3,2 tỷ đồng từ ông Nguyễn Hữu T chồng bà H sau khi công chứng và 2 ngày sau, bà Nguyễn Thị D là người làm chứng xác nhận đã nhận thay 1,8 tỷ đồng là đủ 5 tỷ đồng tiền vay. Như vậy, lời khai này của bà H là không có cơ sở.

Đối với lời khai về việc giao nhận tiền tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, thấy rằng: Số tiền 5 tỷ đồng là rất lớn, theo lẽ thông thường việc giao số tiền lớn các bên sẽ ra Ngân hàng để chuyển khoản hoặc nếu giao tiền mặt thì các bên sẽ phải tiến hành kiểm đếm, viết giấy biên nhận, sẽ có người nhìn thấy, chứng kiến việc giao tiền. Việc hai bên mua bán chỉ có mỗi Hợp đồng công chứng mà không có biên nhận hay giấy tờ gì khác về việc giao dịch tiền là không có căn cứ. Nhận định này phù hợp với lời khai của những người làm chứng là bà Phan Trà Nguyễn và bà Nguyễn Thị Thành N là những người trực tiếp soạn thảo và công chứng hợp đồng.

Mặt khác, đến thời điểm này hộ ông N (trực tiếp là ông Tạ Đình H con trai ông N) vẫn là người đang quản lý, sử dụng đất. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án phía bà H không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc có sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên ngoài hợp đồng công chứng đang tranh chấp.

Như vậy, lời khai của các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng phù hợp với nhau và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/12/2020, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại trang 10, 11 (Bút lục 967, 968) cũng lập luận rõ: *“Căn cứ vào lời khai đương sự, người làm chứng, tin nhắn và hình ảnh Zalo. Có cơ sở khẳng định có giao dịch vay tiền 05 tỷ đồng giữa ông T1, bà C với bà H. Do đó nguyên đơn ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H cho rằng việc ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giao dịch giả tạo, đảm bảo cho khoản vay 05 tỷ đồng của ông T1, bà C với bà H là có cơ sở”*.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ để xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H là giả tạo nhằm che giấu việc dùng các quyền sử dụng đất của hộ ông N để bảo đảm cho quan hệ vay tiền giữa vợ chồng ông T1, bà C với bà H.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu là có căn cứ nên kháng cáo của bà H không có cơ sở.

[3.3] Xét kháng cáo về việc yêu cầu bồi thường số tiền phạt cọc 5 tỷ đồng của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cho rằng ngày 20/12/2019 khi lập biên bản giải quyết vụ việc tại Công an phường T thì bà đề nghị ông N mua lại diện tích đất trên với giá 7,9 tỷ đồng nhưng ông N không đồng ý. Nên ngày 24/12/2019, bà H đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Trọng Q với giá là 8 tỷ đồng, đặt cọc trước 5 tỷ và thỏa thuận với ông Q sẽ giao đất trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên, do phía hộ ông N không giao đất nên bà không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị phạt cọc số tiền 5 tỷ đồng.

Xét thấy, theo nội dung biên bản giải quyết vụ việc ngày 20/12/2019 của Công an phường T (bl 377) thì các bên vẫn đang tranh chấp đối với các diện tích đất nêu trên, sự việc chưa có Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nhưng bà H vẫn thực hiện việc chuyển nhượng là trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, yêu cầu bồi thường này là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Kháng nghị cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu trong khi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước sang tên cho bà H vào ngày 08/11/2019 nhưng không tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là giải quyết vụ án không triệt để, không đúng quy định tại khoản 1, 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự gây khó khăn cho việc thi hành án.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Điều 195 của Luật đất đai thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định và tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *không đưa cơ quan có*

thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà H. Do đó, chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi hoặc hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H theo quy định của Luật đất đai hiện hành mà không cần tuyên hủy như kháng nghị nêu.

[4.2] Xét kháng nghị cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Căn cứ vào lời khai đương sự, người làm chứng, tin nhắn và hình ảnh Zalo. Có cơ sở khẳng định có giao dịch vay tiền 05 tỷ đồng giữa ông T1, bà C với bà H. Do đó nguyên đơn ông Tạ Đình N, bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H cho rằng việc ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giao dịch giả tạo, đảm bảo cho khoản vay 05 tỷ đồng của ông T1, bà C với bà H là có cơ sở. Nhưng trong phần Quyết định của bản án lại không giải quyết hợp đồng vay là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà H. Đáng lẽ ra trường hợp này, Tòa án thành phố Đ phải hỏi ý kiến của ông T1 bà C có yêu cầu độc lập không và hướng dẫn cho họ đóng tiền tạm ứng án phí để thụ lý yêu cầu độc lập mới đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét thấy: Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực...”. Để giải quyết triệt để vụ án, đáng lý Tòa án cấp sơ thẩm cần giải quyết giao dịch dân sự bị che giấu là hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn hộ ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C, ông T1 có T chỉ sẽ trả khoản vay 5 tỷ đồng cho bà H và trả 01 tỷ tiền lãi phát sinh nhưng phía bị đơn bà H không đồng ý. Bà H cho rằng bà sẽ bán lại đất với giá thị trường là 14 tỷ mà không đồng ý việc giải quyết hợp đồng vay tài sản bị che giấu. Như vậy, do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản trong vụ án này. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì: *Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.* Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ việc cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Đình T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ C không đưa ra yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng vay tài sản giữa ông bà và

bà H. Do đó, tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết hợp đồng vay tài sản. Vì vậy, bà H vẫn có quyền khởi kiện ông T1, bà C bằng một vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình nên thiếu sót trên không làm thay đổi bản chất của vụ án cũng như không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên không cần hủy bản án sơ thẩm.

[4.3] Ngoài ra, Viện kiểm sát còn kháng nghị phần quyết định của bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án nhân dân thành phố Đ buộc bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 113.300.000 đồng nhưng miễn giảm cho bà H 50% tiền án phí do có hoàn cảnh khó khăn, số tiền còn lại bà H phải nộp là 56.800.000 đồng là không đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 26 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 vì Ủy ban nhân dân phường X chỉ xác nhận hiện bà Hoàng Thị H đang sinh sống tại địa chỉ nêu trên không xác nhận nội dung khác.

Xét thấy, căn cứ vào đơn xin giảm án phí của bà H (bl số 898) thì bà H xin Tòa án xem xét giảm tiền án phí vì hoàn cảnh bản thân gặp nhiều khó khăn, việc kinh doanh buôn bán không thuận lợi và được Ủy ban nhân dân phường X xác nhận nội dung: Hiện bà Hoàng Thị H đang sinh sống tại địa chỉ nêu trên, mà không xác nhận về hoàn cảnh kinh tế của bà. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giảm án phí sơ thẩm 50% là chưa đủ căn cứ. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về nội dung này là có cơ sở nên cần sửa bản án sơ thẩm đối với phần này.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117; 124 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị H.

2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về phần án phí.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H :

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng

Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3381, Quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.826,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3382, Quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 55, diện tích 5.569,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3385, Quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.324,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3387, Quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 55, diện tích 2.983,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H với bà Hoàng Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25 tháng 6 năm 2019 có số công chứng 3388, Quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 54, diện tích 794,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vô hiệu do giả tạo.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ buộc ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H bàn giao cho bà Hoàng Thị H các quyền sử dụng đất, gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 54, đất có diện tích 794,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742083, số vào sổ cấp GCN: CS10215 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 1.826,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742079, số vào sổ cấp GCN: CS10211 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 5.569,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742082, số

vào sổ cấp GCN: CS10214 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 2.983,5m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742081, số vào sổ cấp GCN: CS10213 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 55, đất có diện tích 2.324,4m² tọa lạc tại khu phố X , phường T' , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP742080, số vào sổ cấp GCN: CS10212 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị H ngày 08 tháng 11 năm 2019.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ buộc ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T , ông Tạ Đình H bồi thường thiệt hại cho bà Hoàng Thị H số tiền 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*).

5. Việc vay tiền giữa bà Hoàng Thị H với vợ chồng ông Tạ Đình T1, bà Nguyễn Thị Mỹ C do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra vấn đề xử lý. Bà Hoàng Thị H được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

6. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Hoàng Thị H để cấp lại cho hộ ông Tạ Đình N theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bổ sung số 07B/2019/QĐ-BPKCTTBS ngày 25/12/2019 của Tòa án N dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

8. Về Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định: Nguyên đơn ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H tự nguyện chịu toàn bộ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định. Nguyên đơn ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H không yêu cầu Tòa án xem xét xử lý nên Hội đồng xét xử không đặt ra vấn đề xử lý.

9. Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ trả lại cho ông Tạ Đình N , bà Nguyễn Thị T và ông Tạ Đình H 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025605, Quyền số 000513 ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

- Bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 113.000.000 đồng (*Một trăm mười ba triệu đồng*) tiền án phí dân sự do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Số tiền án phí phải nộp của bà H sau khi được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 56.800.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng*) mà bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025662, Quyền số

000514 ngày 22/4/2020 và Biên lai thu tiền số 0025869, Quyền số 000518 ngày 21/5/2020. Bà H còn phải nộp số tiền án phí 56.500.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị H không phải chịu, trả lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0025448 ngày 16/12/2020 tại C cục thi hành án dân sự thành phố Đ cho bà H.

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, Điều 7 và Điều 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 phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước
- TAND TP.Đồng Xoài;
- CCTHADS TP.Đồng Xoài;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự;

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

Lê Hồng Hạnh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thư Lê Q Ninh Lê Hồng Hạnh