

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 58/2022/DS-PT

Ngày: 20-01-2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Đình Đức

Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh L – Thư ký Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2021/TLPT- DS ngày
11 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm
2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4430/2021/QĐXXPT- DS ngày
29 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số:12133/2021/QĐPT-DS
ngày 29 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Nhật T, sinh năm: 1977; địa chỉ: 1A, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1976; địa chỉ: 1B, Quận 9, Tp. Hồ Chí
Minh. (Có mặt)

+ Bà Hoàng Diệu L, sinh năm: 1996; địa chỉ: 1C, tỉnh Hà Tĩnh. (Có yêu
cầu vắng mặt)

Theo giấy ủy quyền số 004039 Quyền số 02TP/CC-SCC/UQ ngày
18/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Minh Hiền.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1974; địa chỉ: 1D, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Dương Thị Lệ T, sinh năm: 1987; địa chỉ: 1E, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 00014945, quyền số 02/2001TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận. (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Ông Hồ Đắc Đ, sinh năm 1971 và bà Trương Thị T, sinh năm 1970, địa chỉ: 1F, Tp. Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn K - do ông Đinh Văn Sáng đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 02/10/2017, ông Nguyễn Văn K và ông Trần Nhật T có thỏa thuận với nhau lập Hợp đồng vay tiền có bảo đảm với nội dung, ông Trần Nhật T đồng ý cho ông Nguyễn Văn K vay số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, thời hạn vay là 24 tháng kể từ thời điểm ký hợp đồng vay tiền. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Văn K đã thế chấp cho ông Trần Nhật T 02 thửa đất số 361, 362 tờ bản đồ số 80, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày, ông Nguyễn Văn K và ông Trần Nhật T đã lập biên bản bàn giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn K đã giao cho ông Trần Nhật T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của 02 thửa số 361 và 362. Theo yêu cầu của ông Trần Nhật T, ông Nguyễn Văn K đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 361 và 362 cho ông T để đảm khoản vay, khi nào ông Nguyễn Văn K trả tiền thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này. Tuy đã đến hạn thanh toán của hợp đồng vay, ông Nguyễn Văn K đã nhiều lần liên hệ ông Trần Nhật T để thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng và hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 361, 362 nhưng ông Trần Nhật T né tránh, cố tình không nhận lại tiền và tìm cách cập nhật sang tên đối với 02 thửa đất này. Vì không thể liên lạc được với ông Trần Nhật T nên ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Hợp đồng số 016587 và Hợp đồng số 016588, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2017 ký tại Văn phòng Công chứng Quận 7 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Trần Nhật T; yêu cầu ông Trần Nhật T trả lại cho ông Nguyễn Văn K 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa 361, 362 và ông Nguyễn Văn K đồng ý trả lại cho ông Trần Nhật T số tiền 3.000.000.000 đồng đã vay của ông Trần Nhật T ngày 02/10/2017.

Ngay tại thời điểm trước khi mở phiên toà vào sáng ngày 01/02/2021 ông Nguyễn Văn K đã nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Nhật T có yêu cầu phản tố và người đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến như sau: Ông Trần Nhật T và ông Nguyễn Văn K có quen biết, ngày 02/10/2017 đã ký hợp đồng vay tài sản bằng giấy tay số tiền 3.000.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng, hai bên đã bàn giao tiền và có lập biên bản. Cùng ngày, ông Nguyễn Văn K nói với ông Trần Nhật T có nhu cầu bán 02 thửa đất 361, 362, tờ bản đồ 80, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì có nhu cầu sử dụng, ông Trần Nhật T đã đồng ý mua hai thửa đất này và ngay trong ngày 02/10/2017, ông Nguyễn Văn K và bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa 361, 362, mỗi thửa trị giá 500.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thanh toán ngay tiền chuyển nhượng đất sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Quận 7. Đến tháng 6/2019 ông Trần Nhật T đã hoàn tất việc đăng ký biến động theo thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhà Bè. Ông Trần Nhật T xác định, việc ông Trần Nhật T cho cá nhân ông Nguyễn Văn K vay số tiền 3.000.000.000 đồng hoàn toàn không có liên quan đến việc ông Nguyễn Văn K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn K ký với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Đắc Đ và bà Trương Thị T. Do đó, ông Trần Nhật T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Ông Trần Nhật T có Đơn phản tố ngày 11/11/2019, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016587 và số 016588, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp.

- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đắc Đ và bà Trương Thị T: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Đắc Đ và bà Trương Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập lần 2 tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và không trình bày ý kiến của mình trước yêu cầu của ông T.

Bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Nhật T: Công nhận hợp đồng số 016587 quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng số 016588, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2017 chuyển nhượng thửa đất số 361, 362 tờ bản đồ số 80, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn K và ông Trần Nhật T ký tại Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/3/2021, ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án số 11/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Dương Thị Lệ Trinh là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn K trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử thay đổi thư ký ghi biên bản phiên tòa là bà Lê Khánh L vì bà L có biểu hiện không vô tư trong quá trình bà Trinh đề nghị xin được chụp tài liệu nghiên cứu hồ sơ. Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn K (viết tắt là “ông K”), cụ thể: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án số 11/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè vì các bên ký Hợp đồng số 016587 và số 016588 ngày 02/10/2017 chuyển nhượng thửa đất số 361, 362 tờ bản đồ số 80, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017*”) chỉ là giả cách, nhằm che đậy Hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017. Cụ thể: Ông K và ông Trần Nhật T (viết tắt là “ông T”) có quen biết nhau và đã nhiều lần ông K vay tiền của ông T, nên đến ngày 02/10/2017 ông K và ông T thống nhất số tiền ông K còn nợ ông T là 3.400.000.000 đồng, ông K đã trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng (các bên có lập biên bản giao nhận số tiền 400.000.000 đồng ngày 02/10/2017) và hẹn gặp nhau vào buổi chiều ngày 02/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7 để ký chốt nhận nợ số tiền 3.000.000.000 đồng ông K còn nợ của ông T; ông K nhờ người đánh máy hộ nội dung Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 là 02 thửa đất số 361 và 362. Tại thời điểm ký hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017, ông K chưa được chủ đất là ông Đ và bà T ủy quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất thửa 361, 362 mà chỉ có thỏa thuận bằng lời nói giữa chủ đất và ông K về việc ông K được thay mặt chủ đất thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất. Sau khi các bên ký vào hợp đồng vay tiền ngày 02/10/2017 (nhưng không giao nhận tiền vay) thì ông T ép ông K phải làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 361 và 362 tờ bản đồ số 80, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản tiền vay các bên đã chốt tại Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017. Cũng chiều ngày 02/10/2017, ông Hồ Đắc Đ và bà Trương Thị T (viết tắt là “ông Đ và bà T”) là chủ sử dụng đất đối với 02 thửa đất 361, 362 ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 016585 tại Văn phòng Công chứng Quận 7, theo đó có nội dung ủy quyền cho ông K được thay mặt ông Đ và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 361, 362. Do vậy, ông K đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 02/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7 với ông T; và ông K có ký tên xác nhận đã nhận đủ tiền tại Biên bản giao nhận tiền về việc mua bán căn nhà- đất ngày 02/10/2017 đối với 02 thửa đất 361, 362. Sau khi ông Đ và bà T hoàn tất thủ tục ký Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2017 thì các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên; thống nhất trình bày của người đại diện hợp pháp của ông K trước đây về giao nhận số tiền 3.000.000.000 đồng tại Biên bản giao nhận tiền bán căn nhà, đất ngày 02/10/2017 và tài liệu, chứng cứ mà ông K đã cung cấp kèm đơn khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ngày 01/02/2021, ông K có Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì lý do ông K mệt mỏi và chưa tìm được các giấy tờ bản chính liên quan đến việc vay tiền của ông T. Việc các bên ký Hợp

đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 để chốt lại các khoản tiền vay trước đây chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không ghi vào hợp đồng vay ngày 02/10/2017 và các bên cũng không lập biên bản riêng. Sau khi ký hợp đồng vay thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và có thỏa thuận bằng lời nói ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho hợp đồng vay nhưng các bên có lập Biên bản thỏa thuận tiền vay tại Hợp đồng vay ngày 02/10/2017 chính là tiền bán đất; nhưng do dọn nhà, chuyển chỗ ở khác nên các giấy tờ đã bị thất lạc, do vậy ông K không thể cung cấp cho Tòa án bản chính Hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017, Biên bản giao nhận tiền về việc mua bán nhà và đất thửa 361,362 ngày 02/10/2017, các giấy mượn tiền trước đây giữa ông K và ông T, Giấy xác nhận việc ông T đã nhận số tiền 400.000.000 đồng của ông K ngày 02/10/2017 và Biên bản thỏa thuận tiền vay tại Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 chính là tiền bán đất. Việc ông T cho rằng các bên thỏa thuận giá 500.000.000 đồng theo yêu cầu của ông K để giảm thuế thu nhập là không đúng. Tại Bút lục 173 ông T cho rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không liên quan đến khoản nợ vay, sẽ khởi kiện ông K số tiền vay 3.000.000.000 đồng trong vụ án khác, nhưng tại phiên tòa này lại cho rằng ngày 02/10/2017 có ký hợp đồng vay nhưng các bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng vay, khi ký hợp đồng vay tiền ông T chưa giao tiền vay cho ông K là mâu thuẫn. Ông K không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T ép buộc ông K phải ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền tại Hợp đồng vay ngày 02/10/2017. Hội đồng định giá xác định hiện nay giá đất là 23 triệu đồng/m² nên không ai bán đất giá 03 tỷ đồng. Phần án phí không chính xác có nhầm lẫn tên giữa ông K và ông T.

Ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện hợp pháp của ông Trần Nhật T trình bày ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K. Giữ nguyên nội dung Đơn phản tố của ông Trần Nhật T, đồng ý với kết quả giải quyết tại Bản án số 11/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016587 và số 016588, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/10/2017 giữa ông K và ông T ký tại Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp; cụ thể: sáng ngày 02/10/2017, ông T và ông K ký Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 361, 362 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ GCN CH 02747 và CH02746 do Ủy ban Nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 27/5/2013. Lúc ký hợp đồng vay tiền ông K đưa bản photo 02 giấy chứng nhận nêu trên, thì ông T mới phát hiện ra là 02 thửa đất trên không phải của ông T nên việc thế chấp đảm bảo vay tiền không đảm bảo quyền lợi của ông T. Nên ông T chưa đưa tiền cho ông K vay. Do vậy, các bên hẹn nhau buổi chiều đến Văn phòng Công chứng Quận 7 để làm thế chấp theo quy định có chủ đất đi theo. Tuy nhiên, buổi chiều cùng ngày 02/10/2017 khi đến Văn phòng Công chứng Quận 7 thì ông K cho ông T biết chủ đất đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T được chuyển nhượng 02 thửa đất trên, nên ông T muốn bán 02 thửa đất trên với giá 03 tỷ đồng, các bên không làm thủ tục thế chấp để vay tiền nữa, nếu

ông K đồng ý mua thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng theo thủ tục ủy quyền. Vì có nhu cầu mua đất và giá ông T đưa ra hợp lý nên ông K đồng ý mua 02 thửa đất trên với giá 03 tỷ đồng theo đề nghị của ông T chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 500.000.000 đồng/thửa để giảm tiền thuế. Sau khi thỏa thuận thống nhất giá đất chuyển nhượng, các bên đã ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Toàn bộ) số công chứng 016587 và 016588 ngày 02/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7 và thống nhất bằng lời nói các bên hủy bỏ hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017, mặc dù không lập biên bản hủy bỏ nhưng thực tế hiện nay cả ông K và ông T không còn giữ bản chính, ông K cũng không trả tiền lãi cho ông T vì ông T chưa giao tiền vay cho ông K do khi ký hợp đồng vay tiền ngày 02/10/2017 thì tài sản bảo đảm là 02 thửa đất 361, 362 không phải của ông K và ông K cũng chưa được chủ đất ủy quyền thế chấp; các bên đã giao đất và nhận tiền đủ theo Biên bản giao nhận tiền về việc mua bán căn nhà và đất ngày 02/10/2017 đối với đất thửa 361, 362; việc nhận số tiền 3.000.000.000 đồng bán đất cũng được phía ông K thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay; ông K đã đưa toàn bộ bản chính giấy tờ đất để ông T hoàn tất các thủ tục trước bạ và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông K cho rằng các bên ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo, thực chất là để đảm bảo cho hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 là không đúng sự thật. Ngày 02/10/2017, không có việc các bên thỏa thuận chốt số tiền vay của những lần trước đây ông K còn nợ ông T số tiền là 3.400.000.000 đồng, ông T cũng không nhận số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 02/10/2017 và số tiền vay 3.000.000.000 đồng các bên ký thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 không phải là tiền chốt nợ như người đại diện của ông K trình bày tại phiên tòa hôm nay.

- *Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đắc Đ và bà Trương Thị T:* Ông Hồ Đắc Đ và bà Trương Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên tòa nhưng không có ý kiến trình bày bằng văn bản trước yêu cầu của của ông T và vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý vụ án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

+ *Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:* Nguyên đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời gian luật định căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung:* Xét hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 và Biên bản giao nhận tiền ngày 02/10/2017 nhận thấy: Theo Hợp

đồng vay, ông T cho ông K vay số tiền 3.000.000.000 đồng, kỳ hạn vay 24 tháng, mục đích vay kinh doanh, biện pháp bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 361, 362; việc giao nhận tiền và bản chính quyền sử dụng đất các bên tự giao nhận, phương thức trả nợ ông K thanh toán tiền lãi cho ông T vào ngày 05 hàng tháng, nếu quá 02 tháng liên tiếp mà ông K không đóng lãi thì ông T được quyền đi đăng bộ, sang tên. Khi hết hạn vay bên ông K thanh toán ngay số tiền cho ông T số tiền 3.000.000.000 đồng; đồng thời ông T giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 361, 362 cho ông K. Trong hồ sơ thể hiện, ông T đã giao số tiền 3.000.000 đồng về việc bán căn nhà, đất thửa đất 361, 362, cùng ngày 02/10/2017 ông K và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 361, 362 với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng/thửa. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm được ký ngày 02/10/2017 có sự giả cách bởi lẽ: Khi ông T và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì 2 bên chưa có văn bản thỏa thuận rõ thống nhất hủy hợp đồng vay tiền, hai bên thừa nhận hợp đồng vay tiền được lập thành 02 bản mỗi người giữ 1 bản và chưa hủy bản nào; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm được ký cùng 1 ngày, đại diện ông T cho rằng buổi sáng ký hợp đồng vay tiền, còn buổi chiều ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn đại diện ông K cho rằng cả 2 hợp đồng được ký cùng 1 buổi; mặt khác, theo Biên bản giao nhận tiền 2 bên giao cho nhau số tiền 3.000.000.000 đồng ghi là tiền bán đất, nhưng số tiền 2 bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là 500.000.000 đồng/thửa (2 thửa 1.000.000.000 đồng), theo đại diện ông T trình bày sở dĩ ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng/thửa là mục đích giảm thuế, nhưng số tiền 2 bên đã giao nhận mua bán đất bằng số tiền được ghi trong hợp đồng vay. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn có thiếu sót như ông K có đơn xin rút đơn khởi kiện ngày 01/02/2021 ngay trước thời điểm vụ án đưa ra xét xử nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện là thiếu sót. Tại dòng 15 từ trên xuống, trang số 7 của bản án sơ thẩm tuyên xử án phí ông K được nhận lại sau khi đã cân trừ tiền án phí phải chịu, bản án đã ghi sai “ông T được nhận lại số tiền 46.900.000 đồng” là không đúng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông K về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Sửa bản án sơ thẩm; cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông K và ông K được nhận lại số tiền 46.900.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền và thời hạn kháng cáo*: Đơn kháng cáo ngày 23/3/2021 của nguyên đơn làm trong thời hạn và nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; do vậy, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01-02-2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh là đúng pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đắc Đ và bà Trương Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không lý do, bà Hoàng Diệu L là người đại diện ủy quyền của ông Trần Nhật T có yêu cầu xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những ông Hồ Đắc Đ, bà Trương Thị T và bà Hoàng Diệu L.

[1.3] Xét người đại diện ủy quyền hợp pháp của ông K có đơn khiếu nại yêu cầu thay đổi thư ký Lê Khánh L tại phiên tòa với lý do quá trình xin chụp hồ sơ, bà Lê Khánh L có biểu hiện không vô tư, khách quan. Tuy nhiên, theo Đơn xin chụp tài liệu đề ngày 28/12/2021 thể hiện bà Dương Thị Lệ Trinh đã được chụp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để phục vụ việc nghiên cứu hồ sơ theo đúng quy định; không có căn cứ chứng minh bà Lê Khánh L không vô tư, khách quan trong khi thực hiện nhiệm vụ. Do vậy, căn cứ Điều 52, 53 và khoản 2 Điều 56 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp yêu cầu thay đổi thư ký ghi biên bản phiên tòa của người đại diện ông K.

[2] Xét quá trình áp dụng pháp luật tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và xét xử vắng mặt các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K

[3.1] *Xác định tư cách tố tụng và giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K*

Ngày 30/9/2019, ông K có đơn khởi kiện đối với ông T; theo đó ông K yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016587 và số 016588 ký ngày 02/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7 giữa ông K và ông T; yêu cầu ông T phải trả lại cho ông K 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa 361, 362 và ông K trả lại cho ông T số tiền 3.000.000.000 đồng đã vay của ông T ngày 02/10/2017; tuy nhiên, trước khi mở phiên tòa sơ thẩm vào sáng ngày 01/02/2021, ông K đã có Đơn rút toàn bộ yêu cầu tại Đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nhận định đình chỉ giải quyết yêu cầu

khởi kiện của ông K và chuyển đổi tư cách tố tụng nguyên đơn ông K trở thành bị đơn, bị đơn ông T trở thành nguyên đơn để giải quyết yêu cầu phản tố của ông T là đúng quy định tại Điều 245 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chuyển đổi tư cách tố tụng giữa các đương sự là có thiếu sót. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy phải tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chuyển đổi tư cách tố tụng ông Trần Nhật T trở thành nguyên đơn và ông Nguyễn Văn K trở thành bị đơn trong vụ án để xem xét giải quyết yêu cầu của ông Trần Nhật T theo quy định của pháp luật.

[3.2] *Xét kháng cáo đối với việc giải quyết đơn phản tố của Tòa án cấp sơ thẩm*

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 016585 quyền số 2 được phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 27/9 và 02/10/2017 thì ông K được quyền thay mặt và nhân danh ông Đ và bà T mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 361 và 362 theo Giấy chứng nhận số CH02747 và CH02747 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/5/2013, thời gian ủy quyền 10 năm.

Theo Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 có nội dung: ông T đồng ý cho ông K vay số tiền 3.000.000.000 đồng, kỳ hạn vay 24 tháng kể từ ngày ký, lãi suất tự thỏa thuận, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa 361, 362 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 02747 và CH02746 do Ủy ban Nhân dân huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 27/5/2013, đăng ký thay đổi ngày 14/6/2013, ngày 08/5/2015, ngày 27/7/2015; việc giao nhận tiền và toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các bên tự giao nhận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, thanh toán tiền lãi vào ngày 05 hàng tháng, nếu quá 02 tháng ông K không đóng lãi thì ông T được quyền đi đăng bộ, sang tên; hết hạn vay, ông K Thanh toán ngay cho ông T số tiền vay 3.000.000.000 đồng, ông T trả lại bản chính giấy tờ của quyền sử dụng đất thửa 361, 362 cho ông K và ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại Văn phòng Công chứng Quận 7.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông K cho rằng giữa các bên có quan hệ vay mượn tiền nhiều lần trước đây; đến ngày 02/10/2017 ông K và ông T thống nhất ông K còn nợ của ông T số tiền 3.400.000.000 (*ba tỷ bốn trăm triệu*) đồng, ông K trả cho ông T 400.000.000 đồng (có làm lập biên bản giao nhận tiền, nhưng bị thất lạc) và thực tế ký Hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 là chốt lại số tiền nợ từ trước đây ông K còn nợ ông T, chứ ngày 02/10/2017 không có việc các bên giao nhận tiền vay 3.000.000.000 (*Ba tỷ*) đồng, các bên có lập Biên bản thỏa thuận tiền vay chính là tiền bán đất nhưng bị thất lạc. Xét thấy, trình bày nêu trên của phía ông K không được phía ông T thừa nhận; phía ông K không cung cấp được cho Tòa án các giấy mượn

tiền trước đây giữa ông K và ông T, giấy xác nhận việc ông T đã nhận số tiền 400.000.000 đồng của ông K ngày 02/10/2017; Biên bản thỏa thuận tiền vay tại Hợp đồng vay ngày 02/10/2017 là tiền mua bán đất như đã trình bày tại phiên tòa. Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 không có nội dung thể hiện các bên thỏa thuận về việc số tiền vay 3.000.000.000 đồng là chốt nợ trước đây nên không có căn cứ xác định nguồn gốc số tiền vay ngày 02/10/2017 như trình bày của người đại diện của ông K.

Người đại diện của ông K cho rằng ngày 02/10/2017 không có việc giao tiền vay giữa 02 bên là mâu thuẫn với lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm của ông K và người đại diện của ông K xác nhận đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng; cụ thể: Tại Đơn khởi kiện, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và Biên bản hòa giải (bút lục 77 đến 86) phía của ông K xác định ngày 02/10/2017 ông K và ông T có thỏa thuận lập hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm với nội dung ông T đồng ý cho ông K vay số tiền 3.000.000.000 đồng, *“cùng ngày, ông K và ông T đã lập Biên bản giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông K và ông T cùng xác định không có việc giao nhận tiền vay sau khi ký hợp đồng vay tiền ngày 02/10/2017; tại thời điểm ký Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 ông K chưa được chủ đất ký giấy ủy quyền cho phép ông K thay mặt ký thế chấp quyền sử dụng đất thửa 361, 362 để bảo đảm vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Biên bản giao nhận tiền bán nhà, đất ngày 02/10/2017 (bút lục 37) có nội dung thể hiện các bên giao nhận số tiền 3.000.000.000 đồng về việc bán 02 thửa đất tờ bản đồ 80 thửa đất 361, 362 tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

Xét, người đại diện của ông T cho rằng các bên thỏa thuận bằng lời nói (không lập biên bản) mỗi bên tự hủy Hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 mà mình đang giữ để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7 vì tại thời điểm ký hợp đồng vay ông K chưa được chủ đất là ông Đ và bà T ủy quyền là có căn cứ vì tại phiên tòa phúc thẩm phía người đại diện của ông K đã có lời khai xác định khi ký Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 thì ông K chưa được ông Đ và bà T ký Giấy ủy quyền số 016585 ngày 29/7 và ngày 02/10/2017; hiện tại ông K không còn lưu giữ bản chính của Hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017; không có việc giao nhận tiền vay và trả lãi theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa, người đại diện của ông K xác định thống nhất với các tài liệu chứng cứ đã giao nộp trước đây tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông K có ký nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng tại Biên bản giao nhận tiền mua bán nhà, đất thửa đất 361, 362 ngày 02/10/2017 (*tài liệu photo này được ông K nộp kèm đơn khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm*), các bên có ký Biên bản thỏa thuận tiền bán đất

chính là tiền vay nhưng biên bản này đã bị thất lạc nên ông K không thể cung cấp được cho Tòa án và các bên có thỏa thuận bằng lời nói ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đảm bảo cho hợp đồng vay. Tuy nhiên, người đại diện của ông T không thừa nhận các bên có thỏa thuận bằng lời nói ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đảm bảo cho hợp đồng vay và ông K không chứng minh được các bên có ký Biên bản thỏa thuận số tiền bán đất cũng chính là số tiền vay ngày 02/10/2017 như đã trình bày. Các bên đương sự đều xác định ngày 02/10/2017 không có việc giao nhận tiền vay và ông K có ký tên tại Biên bản giao nhận tiền mua bán nhà, đất thửa đất 361, 362 ngày 02/10/2017; như vậy, nếu các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che đậy cho hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 thì các bên phải ký xác nhận giao đủ số tiền vay chứ không phải là ký nhận tiền bán đất và sẽ không có việc ngày 02/10/2017 các bên tiếp tục lập Biên bản thỏa thuận tiền vay chính là tiền bán đất như trình bày của phía ông K nhưng thực thể các bên lại không có việc giao tiền vay mà lại ký nhận giao đủ tiền bán đất. Như vậy, có đủ căn cứ xác định số tiền 3.000.000.000 đồng mà ông K ký nhận tại Biên bản giao nhận tiền mua bán nhà, đất ngày 02/10/2017 là tiền bán đất, không phải là số tiền vay tại Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017. Không có cơ sở xác định các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, nhằm mục đích đảm bảo cho khoản tiền vay tại Hợp đồng vay tiền có bảo đảm ngày 02/10/2017 như trình bày của ông K và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát.

Xét, phía ông K cho rằng ông T ép ông K phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016587 và 016588 ngày 02/10/2017 để đảm bảo cho Hợp đồng vay tiền ngày 02/10/2017 nhưng không chứng minh được ông T có hành vi ép buộc ông K phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017. Nội dung trình bày này mâu thuẫn với nội dung trình bày về nguồn gốc số tiền ghi tại Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm ngày 02/10/2017 mà người đại diện của ông K trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng số tiền 3.000.000.000 đồng tại hợp đồng vay ngày 02/10/2017 là chốt lại các khoản nợ trước đây ông K vay ông T; vì nếu là chốt nợ vay trước đây thì có nghĩa ông K đã nhận tiền vay và việc dùng tài sản của ông Đ và bà T làm bảo đảm là không hợp lý và không phù hợp với diễn biến thực tế của vụ việc.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016587 và số 016588 được ký kết ngày 02/10/2017 giữa ông T và ông K (*người đại diện ủy quyền của ông Đ và bà T*) tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền số công chứng 016585 ngày 27/9 và ngày 02/10/2017 được Văn phòng Công chứng Quận 7 chứng nhận còn trong thời hạn ủy quyền, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật dân sự và Luật Đất đai. Tại thời điểm ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016587 và 016588 ngày 02/10/2017 được ký giữa ông K và ông T là hợp pháp, nên phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành; thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền và bàn giao đất. Đến tháng 6/2019 ông T đã hoàn tất thủ tục trước bạ và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành. Ngày 01/02/2021 ông K đã có Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện (Bút lục 158), theo đó bao gồm rút cả yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông T là có căn cứ.

Người đại diện của ông K cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Văn phòng công chứng Quận 7 tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan trong vụ án là vi phạm tố tụng cần phải hủy bản án sơ thẩm vì ông K có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện công chứng tại Văn phòng Công chứng Quận 7 ngày 02/10/2017, xét trình bày là của phía ông K là không có căn cứ chấp nhận vì ngày 01/02/2021 ông K đã có Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Văn phòng Công chứng Quận 7 tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan trong vụ án là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K phải chịu án phí án dân sự sơ thẩm do yêu cầu của ông T được chấp nhận là 300.000 đồng là có căn cứ. Ông K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 47.200.000 đồng; như vậy, sau khi căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp thì ông K phải được nhận lại số tiền 46.900.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên ông T được nhận lại số tiền 46.900.000 đồng là không chính xác nên trình bày của người đại diện của ông K và đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nhầm lẫn của bản án sơ thẩm về án phí là có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, theo hồ sơ vụ án thể hiện ông T nộp 02 lần tiền tạm ứng án phí với số tiền 12.000.000 đồng/lần tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0024719 và số AA/2018/0024720 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ tuyên trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0024720 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, như vậy việc tuyên trả án phí của bản án sơ thẩm không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Từ những phân tích, lập luận nêu trên, căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; lời khai của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông K về việc hủy bản án sơ thẩm. Bản án sơ thẩm có thiếu sót về tố tụng không tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chuyển đổi tư cách tố tụng giữa các đương sự và nhầm lẫn về án phí tại phần

quyết định của bản án, nên phải sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Xét, giá đất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng/thửa x 2 = 1.000.000.000 đồng nhưng tại Biên bản giao nhận tiền ngày 02/10/2017 lại thể hiện các bên chuyển nhượng 02 thửa đất 361, 262 với giá 3.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy cần kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền tại Thành phố Hồ Chí Minh truy thu tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thuế chuyển nhượng bất động sản đối với số tiền chênh lệch tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 với số tiền thực nhận tại Biên bản giao nhận tiền ngày 02/10/2017.

[4] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 217, Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2021 của Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016587 và số 016588, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu ông Trần Nhật T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa 361, 362 và ông Nguyễn Văn K trả lại cho ông Trần Nhật T số tiền 3.000.000.000 đồng đã vay ngày 02/10/2017.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nhật T: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Hợp đồng số 016587 và Hợp đồng số 016588, Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/10/2017 giữa ông Trần

Nật T và ông Nguyễn Văn K tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp.

- Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền tại Thành phố Hồ Chí Minh truy thu tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thuế đối với các cá nhân liên quan đến số tiền chênh lệch tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016587 và số 016588, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/10/2017 tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền thực nhận tại Biên bản giao nhận tiền mua bán nhà, đất ngày 02/10/2017.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tổng số tiền 47.200.000 (*bốn mươi bảy triệu hai trăm ngàn*) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/00024660, AA/2018/0024661, AA/2018/024662, AA/2018/0024663 và AA/2018 số 0024664 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.900.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/00024660, AA/2018/0024661, AA/2018/024662, AA/2018/0024663 và AA/2018 số 0024664 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Trả lại cho ông Trần Nhật T số tiền 12.000.000 (*Mười hai triệu*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0024720 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Trả lại cho ông Trần Nhật T số tiền 12.000.000 (*Mười hai triệu*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0024719 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0073426 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,

Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND huyện Nhà Bè, Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS Quận 4, Tp. HCM;
- Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu (T1/22), HSVA.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng