TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **102**/2023/DS-PT
Ngày: 23-5-2023
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu.

Ông Đỗ Minh Nhựt.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Trần Linda - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 đến 23 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị Hồng H, sinh năm: 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: khu 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: ông Vũ Văn T, sinh năm: 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: 6F, khu phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Huệ T, sinh năm: 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phúc L (Có mặt)

Địa chỉ: 3R, khu phố 4, phường T, TP B, Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1972 (Có mặt)

2. Ông Hoàng Văn L, sinh năm: 1960 (Vắng mặt)

3. Bà Đặng Thị T2, sinh năm: 1963 (Vắng mặt)

4. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1960 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu 7, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

5. Văn phòng công chứng V

Địa chỉ: 89 -91 Trần Phú, khu phố 6, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp cho Văn phòng công chứng V: Bà V, chức vụ: Trưởng văn phòng (Vắng mặt)

Địa chỉ: 89 -91 Trần Phú, khu phố 6, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

*** Người làm chứng:** Bà Trương Thị N, sinh năm: 1957 (Có mặt)

Địa chỉ: khu 6, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng H và Người đại diện hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Hồng H, ông Vũ Văn T thống nhất trình bày**:

Vào ngày 27/4/2018 bà Huỳnh Thị Hồng H có thỏa thuận với ông Trần Văn H và bà Đặng Thị T2 nhận sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 2.625.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho ông H và bà T2 số tiền 500.000.000 đồng (Hai bên lập giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 27/4/2018), thời hạn đặt cọc là 01 tháng phải thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên hết 01 tháng Bà H không đủ tiền thanh toán giá trị đất chuyển nhượng trên nên Bà H có liên hệ bà Nguyễn Thị Huệ T để vay số tiền 1.880.000.000 đồng để sang nhượng đất. Khi vay tiền hai bên không làm giấy tờ vay tiền mà bà T yêu cầu chính bà T là người trực tiếp ký tên nhận chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với ông Trần Văn H và bà Đặng Thị T2, sau đó bà T cam kết sẽ chuyển nhượng lại cho Bà H.

Ngày 12/6/2018 bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Trần Văn H, bà Đặng Thị T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng V. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, Bà H có trả thêm cho bà T2, ông H số tiền 245.000.000 đồng cộng với tiền Bà H vay bà T 1.880.000.000 đồng và 500.000.000đ Bà H đặt cọc trước, tổng cộng là 2.625.000.000đ.

Bà T và ông H và bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, thì giữa Bà H và bà T làm giấy cam kết là 01 tháng sau (tức là ngày 12/7/2018) thì bà T sẽ sang nhượng lại thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G lại

cho Bà H với giá chuyển nhượng là 2.000.000.0000 đồng (có nghĩa là 1.880.000.000 đồng tiền nợ gốc và 120.000.000 đồng tiền lãi). Hết 01 tháng, do công việc làm ăn của Bà H bị trở ngại nên chưa có khả năng để nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên. Bà H có thỏa thuận lại với bà T nội dung Bà H đưa cho bà T 50.000.000 đồng (mục đích để trả tiền lãi vay 1.880.000.000đ) và thỏa thuận bà T với gia hạn thời gian để chuyển nhượng thửa đất trên cho Bà H. Nhưng thay vì lập giấy nhận tiền lãi thì hai bên làm hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2018 với nội dung thỏa thuận ngày 12/11/2018 bà T sẽ sang nhượng thửa đất số 22 với giá chuyển nhượng là 2.535.000.000 đồng cho Bà H (có nghĩa là tiền nợ gốc 1.880.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 12/11/2018)

Thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G huyện X, tỉnh Đồng Nai thực tế Bà H là người thỏa thuận chuyển nhượng từ ông H và bà T2, nên sau khi bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà T2 thì Bà H là người quản lý sử dụng đất và Bà H đã thuê bà Trương Thị Nhụy san lấp mặt bằng làm cống thoát nước trên thửa đất nêu trên.

Ngày 11/01/2019 bà T đã sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G cho ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T1.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông H, bà T2 và bà T thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, công chứng tại văn phòng công chứng V ngày 12/6/2018, số công chứng 4142 quyển 05/TP/CC- SC/HĐGD là giả cách nhằm che đậy khoản vay lãi giữa Bà H và bà T nên Bà H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 12/3/2021 Bà H có yêu cầu khởi kiện bổ sung: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T1, công chứng tại văn phòng công chứng V ngày 11/01/2019, chứng thực số 253, quyển 01 TP/CC - SCC/HĐGD.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Huệ T trình bày**:

Do quen biết nên bà Huỳnh Thị Hồng H có giới thiệu cho bà T nhận sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Ngày 12/6/2018 bà T đến nhà ông Trần Văn H và bà Đặng Thị T2 thanh toán toàn bộ số tiền nhận sang nhượng đất, bà T không nhớ cụ thể là bao nhiêu tiền nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày giá chuyển nhượng là 1.885.000.000đ. Sau đó hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng V, tuy nhiên hai bên chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Việc thỏa thuận sang nhượng đất là thỏa thuận giữa bà T và ông H, bà T2 không liên quan đến Bà H, bà T không biết việc Bà H và ông H, bà T2 lập hợp đồng đặt cọc trước đó.

Do Bà H là người giới thiệu cho bà T nhận sang nhượng thửa đất trên nên giữa bà T và Bà H có thỏa thuận sẽ ưu tiên cho Bà H là người được nhận sang nhượng trước nhưng chỉ thời hạn là 30 ngày kể từ ngày bà T nhận sang nhượng thửa đất số 22 từ ông H, bà T2. Ngày 12/6/2018, bà T và ông H, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì đồng thời bà T và Bà H có làm giấy cam kết bà T sẽ sang nhượng đất thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G cho

Bà H với giá sang nhượng là 2.000.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày Bà H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất trên xem như cam kết này hết hiệu lực. Đến thời hạn và Hoa không thực hiện được cam kết. Đến ngày 13/10/2018 bà T chưa sang nhượng thửa đất trên cho ai và Bà H vẫn có nhu cầu nên Bà H có đặt cọc cho bà T số tiền 50.000.000 đồng để nhận sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất với giá sang nhượng là 2.535.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày. Hết thời hạn trên Bà H vẫn không tiến hành thủ tục sang nhượng đất nên hợp đồng đặt cọc không còn giá trị. Ngày 11/01/2019 bà T sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G cho ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T1 với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 11/9/2019, số công chứng 253, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại đơn khởi kiện, Bà H trình bày có nợ bà T số tiền 1.880.000.000 đồng và đã trả lãi cho bà T 163.750.000 đồng là không đúng. Bà không có cho Bà H vay tiền. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Đặng Thị T2, được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 12/6/2018 số công chứng 4142 quyển 05/TP/CC- SC/HĐGD; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T1, được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 11/01/2019, số công chứng 253, quyển 01 TP/CC - SCC/HĐGD vì các hợp đồng trên là hợp pháp.

*** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T2 trình bày**:

Thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai là tài sản của bà T2 và ông Trần Văn H, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H. Thông qua môi giới, Bà H có thỏa thuận sang nhượng thửa đất số 22 của vợ chồng bà với giá là 2.625.000.000 đồng và có đặt cọc cho vợ chồng bà số tiền 500.000.000 đồng vào năm 2018 nhưng bà không nhớ thời gian cụ thể. Hai bên thỏa thuận 30 ngày sau sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và trả hết số tiền còn lại. Hết thời hạn 30 ngày Bà H không thực hiện việc ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Khoảng 1 tuần khi hết thời hạn trên thì Bà H cho người đến gặp vợ chồng bà đề nghị tiếp tục sang nhượng thửa đất trên nêu trên nhưng không có tiền, xin nợ tiền sang nhượng đất và sẽ trả tiền lời, vợ chồng bà không đồng ý. Vợ chồng bà chỉ đồng ý sang nhượng khi trả đủ tiền nên Bà H đưa bà Nguyễn Thị Huệ T tới gặp vợ chồng bà làm thủ tục sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G. Sau khi gặp bà T thì hai bên làm hợp đồng sang nhượng đất tại nhà bà T2, và đưa đủ số tiền còn thiếu 2.125.000.000 đồng.

Bà T2 xác định đã nhận của bà Huỳnh Thị Hồng H số tiền là 500.000.000 đồng tiền cọc và nhận của bà Nguyễn Thị Huệ T số tiền 2.125.000.000 đồng. Còn sự thỏa thuận giữa Bà H và bà T cụ thể như thế nào thì bà không biết. Mọi giao dịch sang nhượng đất vợ chồng bà T2 thỏa thuận với Bà H, vợ chồng bà T2 đã nhận đủ tiền sang nhượng, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cũng có mặt Bà H, ông bà chỉ biết nhận đủ tiền thì ký hợp đồng chuyển nhượng, còn việc Bà H có

thỏa thuận với ai như thế nào thì bà T2 không biết. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện hợp pháp nên bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà Nguyễn Thị Huệ T, được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 12/6/2018, số công chứng 4142 quyển 05/TP/CC- SC/HĐGD. Bà T2 không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H:** Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Trần Văn H nhưng ông H vắng mặt, do đó không có lời khai.

*** Quá trình giải quyết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn L trình bày**:

Thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai là của ông và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên chủ sử dụng. Nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Huệ T ngày 11/01/2019.

Bà Huỳnh Thị Hồng H khởi kiện yêu cầu tuyên hủy đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Trần Văn H, bà Đặng Thị T2 ký kết với bà Nguyễn Thị Huệ T không liên quan đến ông. Ông không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T1 được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 11/01/2019, số công chứng 253, quyển 01 TP/CC - SCC/HĐGD, ông Hoàng Văn L không có lời trình bày.

*** Quá trình giải quyết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T1 trình bày**:

Thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai là của bà và ông Hoàng Văn L, hiện nay ông bà đang quản lý sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất này do ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Huệ T ngày 11/01/2019. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông bà chỉ biết thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huệ T có pháp lý rõ ràng, bà Thêm không biết gì về việc Bà H tranh chấp với bà T và cũng không liên quan đến bà. Việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thêm và bà T đã thực hiện xong. Bà Thêm đã làm thủ tục sang tên thửa đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Hoàng Văn L. Nay bà yêu cầu Tòa án bảo về quyền lợi ích chính đáng cho bà, bà Thêm không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này và không đồng ý đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T1 được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 11/01/2019, số công chứng 253, quyển 01 TP/CC - SCC/HĐGD của Bà H.

*** Quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V bày**:

Ngày 12/6/2018 Văn phòng công chứng V có tiếp nhận yêu cầu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H, bà Đặng Thị T2 và bà Nguyễn Thị Huệ T. Ngày 11/01/2019 Văn phòng công chứng V có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

của bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T1. Văn phòng công chứng V thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật, việc công chứng đảm bảo các nguyên tắc pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội dung trong hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký tên, lăn tay vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, đương sự đã xác nhận chữ ký của mình là đúng.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Trương Thị N trình bày:**

Bà và bà Huỳnh Thị Hồng H là bạn làm ăn với nhau, bà có biết toàn bộ sự việc sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, giữa bà Đặng Thị T2, ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng H. Vào ngày 27/4/2018 Bà H có thỏa thuận sang nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai của ông Trần Văn H và Đặng Thị T2, với giá chuyển nhượng là 2.625.000.000 đồng, Bà H đã đặt cọc cho ông H và bà T2 số tiền 500.000.000 đồng. Thỏa thuận 01 tháng sau hai bên sẽ giao đủ tiền ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên hết 01 tháng Bà H không đủ tiền thanh toán giá trị chuyển nhượng đất nên có nhờ bà giới thiệu người cho vay tiền. Bà đã giới thiệu bà Nguyễn Thị Huệ T cho bà Huỳnh Thị Hồng H vay tiền, số tiền là 1.880.000.000 đồng với hạn là 01 tháng, tiền lãi là 120.000.000 đồng.

Do bà T cho vay số tiền lớn nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 22 tờ bản đồ 80 bà T yêu cầu được đứng tên chủ sử dụng để bảo đảm cho khoản vay của Bà H và Bà H đồng ý. Ngày 12/6/2018 ông Trần Văn H, bà Đặng Thị T2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Huệ T tại nhà của ông H, bà T2. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất xong thì Bà H yêu cầu làm giấy vay nợ nhưng bà T không đồng ý mà chỉ đồng ý làm giấy cam kết nội dung: 01 tháng sau (tức là ngày 12/7/2018) bà T sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 22 tờ bản đồ 80 thị trấn G cho Bà H với giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Sau 01 tháng Bà H chưa có tiền nhận chuyển nhượng đất của bà T nên Bà H có đưa cho bà T 50.000.000 đồng và các bên làm giấy đặt cọc sang nhượng đất nhưng thực chất là tiền lãi.

Sau khi bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T2, ông H thì giao đất cho Bà H quản lý và Bà H đã thuê bà Nhụy san lấp mặt bằng và đặt cống thoát nước.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 75, Điều 76, Điều 85, Điều 86, Điều 87, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 228, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 124, Điều 132, Điều 133, Điều 134, Điều 135, Điều 138, Điều 141, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, của Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 14, Điều 100, Điều 106, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định

về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn H, bà Đặng Thị T2 và bà Nguyễn Thị Huệ T, được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 12/6/2018, số công chứng số 4142 quyển 05/TP/CC- SC/HĐGD.

Buộc bà Nguyễn Thị Huệ T phải trả cho bà Huỳnh Thị Hồng H số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T1, được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 11/01/2019 tại hợp đồng công chứng số 253, quyển 01 TP/CC - SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27/9/2023, bà Huỳnh Thị Hồng H có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 27/9/2023 bà Nguyễn Thị Huệ T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà H.

Ngày 23/9/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện X kháng nghị theo hướng đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì thiếu chứng cứ: Bà N khai có giới thiệu Bà H với bà T để Bà H vay tiền bà T mua đất và Bà H có vay của bà T 1.880.000.000đ (Bà H khai) nhưng chưa đối chất giữa bà N với bà T để làm rõ việc có vay tiền hay không, các thỏa thuận đặt cọc giữa Bà H và bà T đều thấp hơn giá bà T nhận chuyển nhượng nhưng các bên không đối chất làm rõ lý do tại sao, không đối chất làm sáng tỏ vụ án; đường lối xét xử sai: cần giành quyền khởi kiện cho Bà H đối với số tiền 500.000.000đ đối với ông H bà T2.

* Luật sư nguyên đơn tranh luận:

Bà H đặt cọc 500.000.000đ cho ông H bà T2 có giấy tờ và được ông H bà T2 thừa nhận, bà N làm chứng, sau đó Bà H đưa bà T đến tiếp tục mua đất với ông H bà T2 có cộng luôn tiền cọc vào tiền mua đất.

Trước khi qua nhà ông H bà T2 làm hợp đồng chuyển nhượng đất, bà T có tính toán tiền với bà N và Bà H là còn thiếu 245.000.000đ (đã cộng 500.000.000đ tiền đặt cọc vào tiền chuyển nhượng) nên Bà H có đưa thêm cho bà T 245.000.000đ để chồng tiền đất. Thực chất đây là hợp đồng vay tiền giữa Bà H và bà T để mua đất của ông H và để bà T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, Bà H và bà T có làm cam kết bà T sẽ bán lại đất cho Bà H, giá bán đã được tính toán phần tiền gốc và lời của bà T trong đó. Do Bà H không có tiền để mua lại đất của bà T nên bà T bán đất cho L, T1 mà không trả tiền 500.000.000đ cọc, 245.000.000đ tiền Bà H đưa cho bà T trả tiền đất và 67.000.000đ tiền Bà H đã bỏ ra nhờ bà N đặt cống san lấp mặt bằng.

Vì vậy Bà H yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nếu trường hợp không hủy thì Bà H yêu cầu bà T phải trả tiền cho Bà H cụ thể: Giá

đất lúc mua của bà T2, ông H là 2.650.000.000đ nay định giá là 6.598.000.000đ nên Bà H yêu cầu 32% chênh lệch giá so với số tiền mà Bà H đã bỏ ra cùng bà T mua đất là 2.200.000.000đ

* Luật sư bị đơn tranh luận:

Bà H đặt cọc với bà T2, ông H xong không có tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2, ông H, có làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến Bà H. Bà T không cho Bà H vay tiền nên không có hợp đồng giả cách, bà T có viết giấy cam kết và giấy nhận cọc đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà H vì bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất để kiếm lời. Do Bà H không thực hiện như cam kết và đặt cọc nên mất cọc không liên quan gì đến tiền lời vay mượn như Bà H trình bày. Việc Bà H trình bày có giao cho bà T 245.000.000đ và 67.000.000đ tiền san lấp là không có.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của Bà H về việc hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay trả lại tiền như nguyên đơn trình bày và luật sư nguyên đơn tranh luận vì không có căn cứ. Bà T thống nhất với kháng nghị của kiểm sát về việc không tuyên buộc bà T trả 500.000.000đ và không đồng ý với kháng nghị của VKS về yêu cầu hủy án, bà T đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về thủ tục tố tụng: đúng tư cách và quan hệ.

Về chứng cứ: cấp sơ thẩm chưa cho các bên đối chất làm rõ số tiền là thiếu. Về đường lối giải quyết vụ án: cấp sơ thẩm chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Bà H, buộc bà T trả cho Bà H 500.000.000đ là không có căn cứ. Vì vậy đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng và thiếu chứng cứ không thể bổ sung tại tòa phúc thẩm được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện X và đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong hạn luật định, người kháng cáo đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ pháp luật: Bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng thửa đất diện tích 732,3m^2 mà Bà H đã đặt cọc 500.000.000đ cho ông H sau đó Bà H nhờ bà T đứng ra mua dùm Bà H. Mặc dù yêu cầu là đòi lại quyền sử dụng đất nhưng xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng.

[2.2] Về đường lối giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông H, bà T2, bà N, Bà H đều trình bày giá chuyển nhượng thửa đất là 2.625.000.000đ, Bà H đặt cọc 500.000.000đ (có văn bản đặt cọc), sau đó Bà H đưa bà T đến giới thiệu để nhận chuyển nhượng đất với ông H bà T2, khi bà T thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông H bà T2 thì có trừ 500.000.000đ tiền đặt cọc của Bà H vào giá chuyển nhượng nên bà T chỉ còn phải trả 2.125.000.000đ. Bà T thừa nhận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H bà T2 là do bà N, Bà H giới thiệu còn các nội dung khác không thừa nhận và trình bày bà không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu, còn trong hợp đồng chuyển nhượng lại ghi là 50.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà T trình bày giá chuyển nhượng là 1.900.000.000đ được chủ đất bớt cho 15.000.000đ nên còn 1.885.000.000đ, giao tiền mặt cho ông H bà T2 nhưng không có giấy nhận tiền hay chứng cứ gì chứng minh số tiền đã trình bày.

Trong lời khai ngày 18/9/2021 (bút lục số 116) Bà H có trình bày số tiền bà đã san lấp mặt bằng là 67.000.000đ; yêu cầu bà T phải thanh toán cho bà số tiền cọc 500.000.000đ và số tiền bà góp thêm vào tiền chuyển nhượng 245.000.000đ (đưa tại nhà ông H lúc bà T trả tiền cho ông H) theo chênh lệch % như là góp vốn nhận chuyển nhượng đất. Bà H khai việc bà san lấp mặt bằng vào thời điểm bà vừa đặt cọc cho ông H, lúc đó bà T chưa biết ông H bà T2, giữa Bà H và bà T không có sự thỏa thuận san lấp mặt bằng; và việc Bà H đưa cho bà T 245.000.000đ để góp vào thanh toán tiền đất cho ông H bà T2 chỉ có Bà H và bà Nhụy thừa nhận, không có giấy tờ chứng cứ gì chứng minh, bà T không thừa nhận còn bà T2 không biết; Bà H yêu cầu được thanh toán như là tiền góp vốn nhưng không chứng minh được việc thỏa thuận góp vốn và bà T không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận số tiền 67.000.000đ tiền san lấp mặt bằng và 245.000.000đ cũng như việc tính các khoản tiền theo chênh lệch góp vốn, chỉ có căn cứ chấp nhận cho Bà H 500.000.000đ tiền đã đặt cọc do tiền đặt cọc của Bà H đã được trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T2 và bà T nên buộc bà T phải trả lại cho Bà H 500.000.000đ.

Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H và bà T là hợp đồng giả cách che giấu việc vay tiền mua đất giữa Bà H với bà T nên tuyên vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2, ông H và bà T, buộc bà T trả lại cho Bà H 500.000.000đ là không đúng với quy định của pháp luật, vì khi tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải áp dụng quy định của Điều 407; Điều 124; Điều 131 "khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận", cấp sơ thẩm đã tuyên sai nên sửa cách tuyên của bản án sơ thẩm: đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2, ông H và bà T không vi phạm pháp luật, đã hoàn thành, Bà H cho rằng đó

là hợp đồng giả cách che giấu việc vay tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu của Bà H về việc hủy hợp đồng này, buộc bà T phải trả lại cho Bà H 500.000.000đ.

[3] Về các kháng cáo, kháng nghị:

[3.1]Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện X và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng thiếu chứng cứ, chưa điều tra làm rõ mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự nên ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án và đề nghị hủy án xét xử sơ thẩm lại là không cần thiết vì các bên đã được đối chất làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm nên không chấp nhận.

[3.2] Căn cứ vào các nhận định trên nên chấp nhận một phần kháng cáo của Bà H; đối với kháng cáo của bà T không có căn cứ chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Hồng H phải chịu chi phí tố tụng số tiền 31.310.700 đồng (Ba mươi mốt triệu ba trăm mười ngàn bảy trăm đồng). Bà H đã thực hiện xong.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà H nên buộc bà Nguyễn Thị Huệ T phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị Hồng H chi phí tố tụng số tiền 31.310.700 đồng (Ba mươi mốt triệu ba trăm mười ngàn bảy trăm đồng) và đóng án phí dân sự sơ thẩm là 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) theo quy định của pháp luật.

[4] Do chấp nhận một phần kháng cáo của Bà H nên Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho Bà H tạm ứng án phí đã nộp, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng H, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huệ T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện X;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai về nhận định và cách tuyên:

Áp dụng:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 75, Điều 76, Điều 85, Điều 86, Điều 87, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 228, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 124, Điều 132, Điều 133, Điều 134, Điều 135, Điều 138, Điều 141, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, của Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 14, Điều 100, Điều 106, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng H về tranh chấp "Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Trần Văn H, bà Đặng Thị T2 và bà Nguyễn Thị Huệ T, được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 12/6/2018, số công chứng số 4142 quyển 05/TP/CC- SC/HĐGD: Buộc bà Nguyễn Thị Huệ T phải trả cho bà Huỳnh Thị Hồng H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng H về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huệ T và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T1, được văn phòng công chứng V chứng thực ngày 11/01/2019 tại hợp đồng công chứng số 253, quyển 01 TP/CC - SCC/HĐGD.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Huỳnh Thị Hồng H phải chịu chi phí tố tụng số tiền 31.310.700 đồng (Ba mươi mốt triệu ba trăm mười ngàn bảy trăm đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Huệ T phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị Hồng H tiền chi phí tố tụng số tiền 31.310.700 đồng (Ba mươi mốt triệu ba trăm mười ngàn bảy trăm đồng).

4. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị Hồng H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004861 ngày 19/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả cho Bà H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009353 ngày 18/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Đồng Nai. Bà Huỳnh Thị Hồng H được trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0006763 ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

Bà Nguyễn Thị Huệ T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp biên lai số 0006755 ngày 27/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND H. X;
- VKSND T. Đồng Nai;
- THADS H. X;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Thái Thị Thanh Bình