TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH HẬU GIANG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 120/2019/DS-PT.
Ngày: 16 / 9 /2019.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tiến.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 16 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2019/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 71/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn A, sinh năm 1972.

Địa chỉ: khu vực 1, phường 2, quận 3, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn K, sinh năm 1947.

Địa chỉ: đường A, phường B, quận 3, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

1/ Ông Mai B1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Z, xã X, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2/ Bà Lê Thị B2, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 1, khu vực 2, phường 3, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện A.

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn F, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

2/ Bà Bùi Thị H, sinh năm 1965.

3/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961.

4/ Ông Đặng Văn W, sinh năm 1972.

5/ Bà Trần Ngọc Z.

6/ Ông Nguyễn Văn HA, sinh năm 1952.

7/ Bà Nguyễn Thị HC, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

8/ Ông Trần Ngọc S6, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

9/ Ông Võ Thành F, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp A, xã 2, huyện H, thành phố Cần Thơ.

10/ Bà Nguyễn Thị TC.

11/ Bà Nguyễn Thị TH.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

12/ Bà Nguyễn Thị NC.

Địa chỉ: Ấp 1, xã 2, huyện S, thành phố Cần Thơ.

13. Bà Nguyễn Thị KM, chết.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KM:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961.

2. Ông Nguyễn Văn HA, sinh năm 1952.

3. Bà Nguyễn Thị HC, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

4. Bà Nguyễn Thị NC.

Địa chỉ: Ấp 1, xã 2, huyện S, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Thị TC.

6. Bà Nguyễn Thị TH.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn A trình bày: Vào ngày 03/6/2011, ông cùng với ông Mai B1, bà Nguyễn Thị B2 tại Văn phòng Công chứng J ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

1. Phần đất diện tích 8.190m^2 thửa 175, tờ bản đồ 5B, loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 479498, số vào sổ CH00296 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 06/5/2011 mang tên ông Mai B1 với giá trị hợp đồng là 287.000.000 đồng (hai trăm tám mươi bảy triệu đồng).

2. Phần đất diện tích 380m^2 thửa 186, tờ bản đồ 5B, loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 479496, số vào sổ CH00294 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 06/5/2011 mang tên ông Mai B1 với giá trị hợp đồng là 49.000.000 đồng (bốn mươi chín triệu đồng).

3. Phần đất diện tích 6.542m^2 thửa 185, tờ bản đồ 5B, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 479497, số vào sổ CH00295 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 06/5/2011 mang tên ông Mai B1 với giá trị hợp đồng là 295.000.000 đồng (hai trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Tất cả phần đất này đều tọa lạc tại ấp L, xã A, huyện A, tỉnh Hậu Giang và phía ông L đã trả đủ tiền mặt cho ông B1 và bà B2.

Tuy nhiên, sau khi đóng thuế trước bạ nhà đất, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển tên cho ông Nguyễn A, phí chuyển nhượng là 15.775.000 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) từ năm 2011 đến nay nhưng bị đơn vẫn chưa giao đất. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc bị đơn giao các phần đất đã ký kết theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Mai B1 trình bày: Do bà Bùi Thị H muốn vay vốn Ngân hàng nhưng không vay được nên có nhờ ông S5 và ông S6 giới thiệu bà H với ông. Khi đó, ông làm Giám đốc Công ty R nên bà H gặp và nhờ ông vay tiền dùm; ông có giải thích với bà H ví dụ nếu vay được 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) thì bà H nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ông nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) phần của ai thì người đó đóng lãi, khi hết hạn vay thì mỗi người có trách nhiệm trả nợ gốc đã nhận thì hai bên đồng ý. Do đó, để vay được tiền thì bà H phải làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất của gia đình bà H cho ông, khi đó ông B1 cũng không biết quyền sử dụng đất đó ai đứng tên; về hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng sang tên thì do ông S5 và ông S6 thực hiện. Việc chuyển nhượng do bà Nguyễn Thị KM (vợ ông CK) và ông Nguyễn Văn L (con trai của ông CK, bà KM ký) nhưng khi chuyển xong quyền sử dụng đất từ ông CK sang cho ông B1 thì ông B1 không vay được vốn Ngân hàng vì tại thời điểm đó đang lạm phát nên Ngân hàng hạn chế cho vay trong lĩnh vực san lấp mặt bằng. Do cần vốn nên bà H kêu ông đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp bên ngoài và cũng thông qua ông S5và ông S6 đã giới thiệu ông gặp ông Nguyễn A để vay được số tiền 150.000.000 đồng hay 160.000.000 đồng thì ông không

nhớ rõ, khi ông thỏa thuận việc vay tiền với ông L thì bà H có đi theo nhưng ở bên ngoài, khi nhận tiền từ ông L thì ông đưa hết số tiền lại cho bà H. Do ông hứa vay được tiền nhiều cho bà H nhưng không làm được, bà H hối thúc nên ông tiếp tục đi vay bên ngoài đưa cho bà H thêm khoảng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tổng cộng ông đã đưa cho bà H 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông không vay tiền của Ngân hàng được, bà H cũng không đóng lãi nên nguyên đơn yêu cầu ông chuyển tên quyền sử dụng đất sang nguyên đơn và nguyên đơn hứa 01 tuần sẽ vay được 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đưa cho ông; nên ông đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn A, ông có ký tên trong hợp đồng nhưng không biết số tiền ghi trong hợp đồng là bao nhiêu, thực tế số tiền ghi trên hợp đồng nguyên đơn không có đưa tiền cho ông vì đó chỉ là hợp thức thủ tục vay vốn ở Ngân hàng. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp không phải của ông và cũng không đồng ý trả giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với nguyên đơn. Đối với số tiền ông vay để đưa cho bà H thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án này nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện B1 vụ án khác.

Ông đưa ra ý kiến trong vụ án này là bà H phải trả cho ông Nguyễn A số tiền 160.000.000 đồng thì ông L phải chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà H. Đối với việc bà Nguyễn Thị KM và ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn CK nhưng các anh chị em của ông Nguyễn Văn L không biết và có yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00294, CH00295, CH00296 thì ông đồng ý; bởi vì việc chuyển tên quyền sử dụng này là chỉ để hợp thức hóa cho việc vay tiền của Ngân hàng, trên thực tế ông không có nhận chuyển nhượng phần đất trên, khi ký hợp đồng không có xem xét hiện trạng phần đất và cũng không có nhận đất. Đối với việc bà Lê Thị B2 vợ của ông có ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn A là do ông yêu cầu bà B2 ký, thực tế bà B2 không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và các phần đất trên cũng không phải là tài sản của vợ chồng ông.

Bị đơn bà Lê Thị B2 trình bày: Bà với ông B1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà không rõ chuyển nhượng cho ai vì mọi thứ đều do ông B1 trực tiếp giao dịch. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không có ý kiến gì, do ông B1 quyết định, bà không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà và ông Mai B1 đã ly hôn vào năm 2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị KM trình bày: Bà không có ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1, chỉ có ông Trần

Ngọc S6 yêu cầu lăn tay trong tờ giấy để vay tiền, ông S6 không có đọc lại nội dung trong tờ giấy bà mà lăn tay và bà không có nhận tiền vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Bùi Thị H trình bày: Do vợ chồng ông, bà cần tiền nhưng tự vay tiền của Ngân hàng thì không được nhiều nên thông qua ông Trần Ngọc S6 giới thiệu cho ông B1 để được vay tiền nhiều hơn. Và ông, bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn CK (là chồng của ông Nguyễn Văn L) để cho ông S6 làm thủ tục đi vay tiền Ngân hàng. Sau đó, ông S6 có đưa các thủ tục giấy tờ cho ông L và bà KM ký tên; ông S6 nói ký tên để làm hồ sơ vay tiền, do ông L không biết chữ chỉ biết ghi tên và ông S6 cũng đọc lại nội dung văn bản mà ông L đã ký tên. Vợ chồng ông bà có nhận tiền của ông S6 nhiều lần tổng cộng là 250.000.000 đồng và ông S6 đã nhận lại 30.000.000 đồng tiền thù lao, giới thiệu. Ông bà không biết lý do gì ông B1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông Nguyễn Văn CK sang cho ông B1, để rồi từ ông B1 khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn A. Nay ông bà chỉ đồng ý trả cho ông S6 220.000.000 đồng và ông S6 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn CK cho gia đình ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn HA, bà Nguyễn Thị TC, bà Nguyễn Thị TH, bà Nguyễn Thị NC, bà Nguyễn Thị HC là những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn CK trình bày: Ông Nguyễn Văn CK là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng số 000439 được UBND huyện A, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện A, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 24/6/1995. Năm 2005 ông CK chết không để lại di chúc, mẹ là bà Nguyễn Thị KM và em là Nguyễn Văn L bị ông Trần Ngọc S6 lợi dụng sự già yếu của mẹ, sự không biết chữ của em đã đưa các thủ tục giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai B1 mà tưởng rằng ký hợp đồng vay tiền. Trong số những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn HA, bà Nguyễn Thị NC, bà Nguyễn Thị HC có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00294, CH00295, CH00296 cấp cùng ngày 06/5/2011 cho ông Mai B1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành F trình bày: Ngày 06/9/2007 ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị H có cố cho ông 05 công tầm lớn đất ruộng với số vàng 45 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay, thời hạn cố là 02 năm nhưng đến thời điểm hiện nay ông L, bà H vẫn chưa chuộc lại đất nên ông vẫn được tiếp tục sử dụng đất đến nay. Ông là người trực tiếp ký hợp đồng cố đất với ông L, bà H nhưng ông có hùn vốn với ông Đặng Văn W và bà Trần Ngọc Z;

trong đó ông đưa ra 25 chỉ vàng 24k, ông W và bà Z đưa ra 20 chỉ vàng 24k; mỗi bên sử dụng 2,5 công đất cố nhưng ông đã cho ông W, bà Z mướn lại với giá 3.000.000 đồng/01 công/năm. Ông với ông L, bà H tự thỏa thuận với nhau, nếu Tòa án giải quyết buộc trả đất thì ông đồng ý trả đất mà không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu có phát tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn W và bà Trần Ngọc Z trình bày: Trong vụ án này, ông bà không có yêu cầu gì, nếu Tòa án giải quyết buộc trả đất thì ông, bà đồng ý trả đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S6 trình bày: Trước đây vợ chồng bà H có nhờ ông giới thiệu người cho vay tiền nên ông có chỉ ông S5 với bà H. Sau đó, ông S5 và bà H thỏa thuận vay tiền ra sao ông không rõ nhưng khi giao tiền ông có chứng kiến ông S5là người giao tiền cho vợ chồng bà H, ông nghe nói là 250.000.000 đồng. Ông không có nhận tiền thù lao gì trong việc vay tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang được Tòa án thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt, không có lý do chính đáng, sau đó có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt không trình bày ý kiến trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn A; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn HA, bà Nguyễn Thị NC.

1. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2011 giữa ông Mai B1, bà Lê Thị B2 với ông Nguyễn A bị vô hiệu.

Buộc ông Mai B1, bà Lê Thị B2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn A số tiền 631.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi mốt triệu đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 290.203.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu hai trăm lẻ ba nghìn đồng). Kể từ ngày ông Nguyễn A có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nêu trên, nếu ông Mai B1, bà Lê Thị B2 chậm trả tiền thì hàng tháng ông Mai B1, bà Lê Thị B2 còn phải trả cho ông Nguyễn A số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

Về đất ông Nguyễn A chưa nhận đất của ông Mai B1, bà Lê Thị B2 nên không có nghĩa vụ trao trả đất.

2. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00294, CH00295, CH00296 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 06/5/2011cho ông Mai B1 đứng tên chủ sử dụng. Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn CK có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị HC về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00294, CH00295, CH00296 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 06/5/2011cho ông Mai B1 đứng tên chủ sử dụng.

4. Tách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị KM, ông Nguyễn Văn L với ông Mai B1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH0297 có thửa đất số 174, tờ bản đồ 5B, diện tích 2.496m^2 loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) do ông Mai B1 đứng tên chủ sử dụng ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

5. Tách quan hệ hợp đồng vay tài sản giữa ông Mai B1 với bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị KM, ông Trần Ngọc S6, ông S5 ra giải quyết thành vụ án khác nếu sau này có yêu cầu.

6. Tách hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành F, ông Đặng Văn W, bà Trần Ngọc Z với ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị H và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành F với ông Đặng Văn W, bà Trần Ngọc Z ra giải quyết thành một vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí thẩm định, định giá; quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30 tháng 7 năm 2018, ông Nguyễn A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung: Ông yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện 03 hợp đồng đã ký kết vào ngày 03/6/2011, bởi lẽ việc ký kết hợp đồng này về hình thức và nội dung đảm bảo theo quy định của pháp luật và nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn nên bị đơn phải có nghĩa vụ giao phần đất cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là không có cơ sở, vì trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu. Nếu những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang ở trực tiếp trên phần đất này đồng ý giao trả cho nguyên đơn

631.000.000 đồng và 15.775.000 đồng lệ phí hồ sơ chuyển tên quyền sử dụng đất thì nguyên đơn sẽ chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang ở trực tiếp trên phần đất này.

Bị đơn ông Mai B1 nêu ý kiến tại đơn xin xét xử vắng mặt như sau: Ông và phía nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách cho việc vay tiền và ông đồng ý với bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị TC, bà Nguyễn Thị NC, bà Nguyễn Thị HC và ông Nguyễn Văn L đồng thời là những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn CK, bà Nguyễn Thị KM cùng thống nhất trình bày: Ông Nguyễn Văn CK là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng số 000439 được UBND huyện A, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện A, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 24/6/1995. Năm 2005 ông CK chết không để lại di chúc, mẹ là bà Nguyễn Thị KM và ông Nguyễn Văn L bị ông Trần Ngọc S6 L dụng sự già yếu của bà KM và sự không biết chữ của ông L đã đưa các TH tục giấy tờ chuyển thừa kế từ ông Nguyễn Văn CK sang tên của bà Nguyễn Thị KM, sau đó làm các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai B1 mà tưởng rằng ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng. Nay bà Nguyễn Thị NC, bà Nguyễn Thị HC vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00294, CH00295, CH00296 cấp cùng ngày 06/5/2011 cho ông Mai B1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ bà Bùi Thị H trình bày: Bà và chồng là ông Nguyễn Văn L, do có nhu cầu vay số tiền lớn nên đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn CK cho ông Trần Ngọc S6 để nhờ ông S6 làm TH tục vay tiền từ Ngân hàng và đã nhận 250.000.000 đồng của ông S6 nhưng ông S6 đã lấy lại 30.000.000 đồng tiền thù lao. Còn việc, ông S6 nhận tiền từ đâu để đưa cho vợ chồng bà thì bà không biết rõ, chỉ nghĩ là ông S6 đã vay tiền được từ Ngân hàng. Nay vợ chồng bà đồng ý trả 220.000.000 đồng để lấy lại Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn CK.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu; về thủ tục tố tụng, Tòa án đã tiến hành đúng theo quy định; về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào nội dung tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án theo quan hệ pháp luật về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn A, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn CK được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000439 vào năm 1995 với tổng diện tích là 17.608m^2. Ông Nguyễn Văn CK chết năm 2005, không để lại di chúc và hàng thừa kế thứ nhất của ông CK gồm có: Vợ là bà Nguyễn Thị KM và các con ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn HA, bà Nguyễn Thị TH, bà Nguyễn Thị TC, bà Nguyễn Thị NC, bà Nguyễn Thị HC.

[4] Xét thấy, ngày 01/4/2011, bà Nguyễn Thị KM được nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất đã cấp cho Nguyễn Văn CK sang tên cho bà. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn L và bà Bùi Thị H cho rằng chỉ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn CK cho ông Trần Ngọc S6 để làm thủ tục vay tiền của Ngân hàng. Việc bà Nguyễn Thị KM được nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn CK; và việc bà KM và ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1 thì bà KM, ông B1 và các người con của ông KM hoàn toàn không biết.

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp phúc thẩm có Công văn số 146/TAT ngày 09 tháng 5 năm 2019 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện A cung cấp hồ sơ nhận thừa kế của bà Nguyễn Thị KM đối với phần đất do ông Nguyễn Văn CK được Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000439 vào năm 1995 và Công văn số 285/TAT ngày 25 tháng 7 năm 2019 nhắc lần 2 đến Ủy ban nhân dân huyện A phúc đáp Công văn của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang về vấn đề nêu trên nhưng Tòa án vẫn không nhận được sự trả lời của Ủy ban nhân dân huyện A. Do đó, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ khác có trong hồ sơ để xem xét vụ án theo quy định.

[4.2] Xét thấy, việc bà Nguyễn Thị KM được nhận thừa kế phần đất do ông Nguyễn Văn CK đứng tên sử dụng thì hàng thừa kế thứ nhất của ông CK cho rằng chưa thực hiện thủ tục nhận di sản của ông Nguyễn Văn CK. Ngày 04/4/2011, bà Nguyễn Thị KM và ông Nguyễn Văn L đã ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất do ông CK đứng tên cho ông Mai B1 với giá 519.000.000 đồng và đã hoàn thành thủ tục sang tên. Việc chuyển nhượng này thì bà KM và ông Nguyễn Văn L không thừa nhận mà bà KM chỉ thừa nhận có lăn tay và ông Nguyễn Văn L cũng có ký tên trên các giấy tờ do ông Trần Ngọc S6 đưa nhưng không biết nội dung gì mà tưởng rằng ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng. Đồng thời, việc ký hợp đồng chuyển nhượng này khi chưa có ý kiến của những người thừa kế hợp pháp của ông CK, cũng như những người đang ở trực tiếp trên phần đất này là gia đình bà Bùi Thị H và những người nhận cố đất đang sử dụng trên phần đất tranh chấp gồm có ông Võ B1 F, ông Đặng Văn W và bà Nguyễn Ngọc Z. Mặc khác, ông B1 thừa nhận việc thực hiện các thủ tục sang tên, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà KM, ông Nguyễn Văn L là hợp đồng giả cách để vay tiền, ông không có nhận đất của gia đình bà KM. Ông B1 đồng ý với việc Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông để chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà KM. Nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NC, ông Nguyễn Văn HA hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00296; CH00295 và CH00294 cùng ngày 06/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho ông Mai B1.

[4.3] Căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005: " *Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực*"; Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng này bị vô hiệu; đối với hợp đồng vay tài sản có hiệu lực nhưng trong vụ án này các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Ngày 03/6/2011, ông Mai B1, bà Lê Thị B2 ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn A.

- Về hình thức: 03 Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực tại Văn phòng Công chứng J.

- Xét về nội dung: Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 8.190m^2 thửa 175, phần đất diện tích 380m^2 thửa 186 và phần đất diện tích 6.542m^2 thửa 185, tờ bản đồ 5B thuộc 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00296; CH00295 và CH00294 do ông Mai B1 đứng tên đều tọa lạc tại ấp L, xã A, huyện A, tỉnh Hậu Giang với giá 631.000.000 đồng và đã làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn A.

- Tuy nhiên, xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật. Bởi vì, trên phần đất tranh chấp tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng thì ông B1 thừa

nhận ông không phải là chủ sở hữu đối với phần đất nêu trên. Đồng thời, còn có một số người khác đang ở trực tiếp và sử dụng trên đất như: Có căn nhà của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H và những người nhận cố đất đang sử dụng trên phần đất tranh chấp gồm có ông Võ Thành F, ông Đặng Văn W và bà Nguyễn Ngọc Z. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi nhận vật kiến trúc trên đất, cũng như chưa có ý kiến của những người đang ở và sử dụng trực tiếp trên phần đất này như thế nào đối với việc chuyển nhượng đất nêu trên. Từ đó, cho thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang ở và sử dụng đất.

[6] Như phân tích tại phần [4] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị KM và ông Nguyễn Văn L cho ông Mai B1 bị vô hiệu dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mai B1, bà Lê Thị B2 cho ông Nguyễn A cũng bị vô hiệu.

[7] Ông B1 cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là để vay tiền khoảng 150.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng mà không có nhận số tiền 631.000.000 đồng như giá trị nêu trong hợp đồng. Nguyên đơn không thừa nhận sự việc có cho ông B1 vay tiền và ông B1 cũng không chứng minh được việc ký hợp đồng này là hợp đồng giả cách để vay tiền. Do đó, hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Theo đó, bị đơn đã nhận 631.000.000 đồng của nguyên đơn thì có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn. Trong vụ án này các đương sự đều thừa nhận các bên chưa thực hiện việc giao và nhận đất nên không đặt ra vấn đề giao trả đất. Về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn là 30%; bị đơn là 70%; theo đó buộc bị đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với số tiền 274.428.000 đồng và 15.775.000 đồng thuế trước bạ nhà đất, lệ phí hồ sơ chuyển nhượng là có cơ sở.

[8] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm, sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Từ những cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn A là không có cơ sở nên kháng cáo của ông không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 157, của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 109, Điều 122, Điều 129, Điều 137, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn A; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn HA, bà Nguyễn Thị NC.

1. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2011 giữa ông Mai B1, bà Lê Thị B2 với ông Nguyễn A bị vô hiệu.

Buộc ông Mai B1, bà Lê Thị B2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn A số tiền 631.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi mốt triệu đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 290.203.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu hai trăm lẻ ba nghìn đồng). Kể từ ngày ông Nguyễn A có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nêu trên, nếu ông Mai B1, bà Lê Thị B2 chậm trả tiền thì hàng tháng ông Mai B1, bà Lê Thị B2 còn phải trả cho ông Nguyễn A số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

Về đất ông Nguyễn A chưa nhận đất của ông Mai B1, bà Lê Thị B2 nên không có nghĩa vụ trao trả đất.

2. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00294, CH00295, CH00296 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 06/5/2011cho ông Mai B1 đứng tên chủ sử dụng. Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn CK có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị HC về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00294, CH00295, CH00296 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 06/5/2011cho ông Mai B1 đứng tên chủ sử dụng.

4. Tách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị KM, ông Nguyễn Văn L với ông Mai B1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

CH0297 có thửa đất số 174, tờ bản đồ 5B, diện tích 2.496m^2 loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) do ông Mai B1 đứng tên chủ sử dụng ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

5. Tách quan hệ hợp đồng vay tài sản giữa ông Mai B1 với bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị KM, ông Trần Ngọc S6, ông S5 ra giải quyết thành vụ án khác nếu sau này có yêu cầu.

6. Tách hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành F, ông Đặng Văn W, bà Trần Ngọc Z với ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị H và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành F với ông Đặng Văn W, bà Trần Ngọc Z ra giải quyết thành một vụ án khác khi có yêu cầu.

7. Về chi phí, lệ phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, vẽ lược đồ là 5.890.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn A phải chịu 2.945.000 đồng (đã nộp xong); Bị đơn ông Mai B1, bà Lê Thị B2 phải chịu 2.945.000 đồng để trả lại cho ông Nguyễn A. Và ông Nguyễn A được nhận số tiền tạm ứng còn dư 1.210.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang.

8. Về án phí sơ thẩm:

8.1 Án phí dân sự không có giá ngạch ông Nguyễn A phải chịu 200.000 đồng, chuyển 14.620.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 003085 ngày 22/10/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang B1 án phí. Ông Nguyễn A còn nhận lại 14.420.000 đồng.

8.2 Án phí dân sự có giá ngạch về nghĩa vụ trả tiền và bồi thường thiệt hại ông Mai B1, bà Lê Thị B2 phải chịu 39.636.090 đồng.

8.3 Án phí hành chính sơ thẩm không ai phải chịu. Bà Nguyễn Thị NC được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011053; bà Nguyễn Thị HC được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011052; ông Nguyễn Văn HA được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011054; các biên lai thu tiền nêu trên cùng ngày 12/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn A phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn A đã nộp theo biên lai số 0014865 ngày 30/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang B1 án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, 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, ngày 16/9/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đình Tiến