

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 243/2020/DS-PT
Ngày: 15-7-2020
“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 LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa Phên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Thu.

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký Phên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia Phên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở Phên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 269/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 26/3/2020 của Toà án nhân dân huyện CD bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 295/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn Phên tòa phúc thẩm số 180/2020/QĐ-PT ngày 03/7/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 62 Lê Công Phép, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Ấp 4, xã Phước Vân, huyện CD, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 193 ấp 2, xã Long Cang, huyện CD, tỉnh Long An.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1956.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X: Bà Trương Thị L.

2. Bà Trương Thị L, sinh năm 1963.

3. Bà Bùi Thị Thúy Ph, sinh năm 1987.

4. Bà Nguyễn Thị Qu, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số 193 ấp 2, xã Long Cang, huyện CD, tỉnh Long An.

5. Văn phòng Công chứng Long H.

Địa chỉ: Số 9A, Khu dân cư Nam Long 1, ấp 2, xã Tân Trạch, huyện CD, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Long H: Bà Dương Thùy Linh – Trưởng văn phòng.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn H.

(Ông H, ông T, bà L, bà Qu có mặt tại Phên tòa; bà Ph và đại diện Văn phòng Công chứng Long H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Phên tòa, nguyên đơn Lê Văn H trình bày: Năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc T thửa đất số 241, diện tích 300m², loại đất ONT, tờ bản đồ 7, xã Long Cang, do ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 016770 được Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 09/9/2009, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng và ông đã trả đủ số tiền trên cho ông T. Cụ thể, đặc cọc 50.000.000 đồng và ngày ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng sẽ trả hết số tiền còn lại. Khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, được Công chứng viên của Văn phòng công chứng Long H chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/5/2014, số công chứng 1410, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi gắ là Hợp đồng ngày 28/5/2014), hai bên thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhằm để giảm tiền thuế chuyển nhượng. Mặc dù, tại thời điểm chuyển nhượng đất, trên thửa đất số 241 nêu trên còn có nhà ở, nhưng ông chỉ nhận chuyển nhượng đất chứ không nhận chuyển nhượng nhà và tài sản khác có trên đất. Đồng thời, ông T hứa sẽ tháo dỡ nhà và di chuyển tài sản có trên đất để giao đất cho ông nhưng cho đến nay ông T chưa giao đất cho ông. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông chậm làm thủ tục đứng tên đất và đến ngày 06/11/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất số CL 704052, sổ vào sổ cấp GCN CS 06024, đối với thửa đất số 241 nêu trên.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông T dỡ nhà và di dời tài sản có trên đất để giao đất cho ông.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 06/02/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại Phên tòa, bị đơn Nguyễn Quốc T trình bày: Nguồn gốc của thửa đất số 241 nêu trên là của cha mẹ ruột là ông Nguyễn Văn X, bà Trương Thị L tặng cho năm 2009. Tại thời điểm này, trên thửa đất đã có nhà ở, ông X, bà L cùng ông ở trong đó, hiện nay còn có thêm chị của ông và vợ ông cùng sinh sống trong đó.

Trước đây, do không có tiền sử dụng cho sinh hoạt gia đình, ông đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng tại huyện Bến Lức với số tiền là 20.000.000 đồng, nhưng đến khi đáo hạn nợ Ngân hàng, ông không có tiền trả, khi đó có người bạn tên là Phúc (không rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) cho mượn số tiền 20.000.000 đồng để ông trả lại cho Ngân hàng, sau đó ông Phúc giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Kế đến, ông đi làm ăn tại tỉnh Lâm Đồng, được một thời gian thì ông H gọi ông về và nói “*Anh T ra Văn phòng công chứng ký tên thừa đất trên cho anh H ghi giá 50.000.000 đồng để làm tin số tiền trên mà anh T được anh Phúc cho mượn trước đây, sau 03 năm anh T về cho trả lãi suất Ngân hàng*”, nên ông tin tưởng và đồng ý ra công chứng ký hợp đồng nêu trên. Thực chất, ông không có chuyển nhượng đất và nhận tiền từ việc chuyển nhượng đất do ông H giao trả như ông H trình bày và cũng không có hứa hẹn sẽ tháo dỡ nhà và di chuyển tài sản có trên đất để giao đất cho ông H.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H; đồng thời ông yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ngày 28/5/2014 nêu trên, vì đây là hợp đồng giả cách. Ông tự nguyện trả cho ông H số tiền 50.000.0000 đồng cùng lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án. Ông xác định ngoài số tiền 20.000.000 đồng đã nhận từ ông Phúc thì không có nhận thêm tiền nào khác từ ông H giao trả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L trình bày: Bà L với ông X là vợ chồng và là cha mẹ ruột của anh T. Trước đây, vợ chồng bà L có tặng cho anh T thửa đất 241 nêu trên, còn nhà ở có trên đất thì không có cho anh T. Mục đích tặng cho đất anh T là do ông X đã cao tuổi hay bị đau bệnh khó đi vay tiền Ngân hàng. Nhà có trên đất, do vợ chồng bà L, ông X tạo lập và trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Ngoài vợ chồng bà L, ông X ở trong nhà, còn có vợ chồng anh T, con ông T, chị ông T là bà Nguyễn Thị Qu và con bà Qu. Qua yêu cầu khởi kiện của anh H đối với anh T, bà L cùng với ông X không đồng ý tháo dỡ nhà, di chuyển tài sản và ra khỏi thửa đất 241 nêu trên để cho anh T giao đất cho anh H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thúy Ph và chị Nguyễn Thị Qu đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì về các tranh chấp trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Long H trình bày tại Văn bản số 30/CV-VPCC ngày 25/02/2020 như sau: Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng Long H đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của hai bên. Sau khi soạn thảo xong, hai bên tự đọc lại T bộ nội dung của hợp đồng, đồng ý nội dung và cùng ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, hai bên giao kết hợp đồng là hoàn T tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc nên Văn phòng công chứng Long H chứng nhận hợp đồng. Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Long H có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 26/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện CD đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 121, 122, 123, 131, 127, 129, 411, 471, 474 và 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn H đối với bị đơn anh Nguyễn Quốc T về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 7, xã Long Cang, huyện CD.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Quốc T.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/5/2014, số công chứng 1410, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Long H chứng nhận giữa anh Lê Văn H với anh Nguyễn Quốc T, đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 7, xã Long Cang, huyện CD.

Anh Nguyễn Quốc T có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên lại thửa đất số 241, tờ bản đồ số 7, xã Long Cang, huyện CD.

[3] Buộc anh Nguyễn Quốc T có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Văn H số tiền gốc là 50.000.000 đồng cùng tiền lãi suất là 26.225.000 đồng.

[4] Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Về chi phí tố tụng: Anh Lê Văn H phải chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí:

[6.1] Buộc anh Lê Văn H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng để sung công quỹ Nhà nước. Tạm ứng án phí anh Lê Văn H đã nộp 3.750.000 đồng, theo biên lai thu số 0000605 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CD, chuyển sang án phí 300.000 đồng, hoàn lại cho anh Lê Văn H là 3.450.000 đồng.

[6.2] Buộc anh Nguyễn Quốc T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.811.000 đồng để sung công quỹ Nhà nước. Tạm ứng án phí anh Nguyễn Quốc T đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0008213 ngày 07/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CD, chuyển sang án phí để sung công quỹ Nhà nước. Anh Nguyễn Quốc T còn phải tiếp tục nộp án phí là 3.511.000 đồng.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 27/3/2020, ông Lê Văn H kháng cáo T bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa khách quan, không đúng quy

định của pháp luật, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp và tài sản của ông do hợp đồng mua bán đất giữa ông và ông Nguyễn Quốc T đã được công chứng hợp pháp tại phòng công chứng; ông có thêm chứng cứ là hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông T chứng minh việc ông mua đất của ông T giá 150.000.000 đồng cũng như việc ông và ông T giao dịch mua đất có sự đồng ý của gia đình ông T. Vì vậy, ông H đề nghị Tòa án xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Phần tranh luận tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Lê Văn H tranh luận rằng, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc xác lập hợp đồng vay tài sản. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã ký hợp đồng đặt cọc, sau đó ông và ông T đến Văn phòng công chứng Long H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng chứng nhận. Việc ông T chuyển nhượng đất cho ông thì gia đình ông T đều biết. Sau đó, gia đình ông T và ông T có thỏa thuận về việc chuộc lại đất, ông cũng đồng ý cho chuộc lại đất với giá 230.000.000 đồng tại thời điểm cuối năm 2015 đầu năm 2016 nhưng ông T không thực hiện chuộc lại đất mà chỉ có bà L đặt cọc chuộc lại đất 5.000.000 đồng, rồi im lặng từ đó đến nay. Nay ông yêu cầu ông T giao đất cho ông, đồng thời ông sẽ trả lại giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất cho ông T và gia đình ông T vì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đã có nhà trên đất nhưng nhà đã xuống cấp, ông T cam kết khi nào ông cần sử dụng đất thì ông T sẽ di dời đi nơi khác, giao đất cho ông. Bên cạnh đó, ông đồng ý trả lại cho bà L số tiền đặt cược chuộc đất là 5.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Quốc T cho rằng, ông và ông H xác lập hợp đồng vay với số tiền 50.000.000 đồng chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Long H là nhằm mục đích ông H không tính lãi nữa, còn việc có ký hợp đồng đặt cọc hay không thì ông không nhớ nhưng chữ ký trên hợp đồng đặt cọc là của ông. Nay ông không đồng ý với yêu cầu giao nhà, đất cho ông H.

Bà Trương Thị L tranh luận rằng, bà có ký tên với tư cách người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc, bà có đặt cọc chuộc lại đất với số tiền 5.000.000 đồng vì ông H cho người đến đòi tiền ông T và đe dọa nhiều lần. Phần đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông T (con ruột bà). Theo bà được biết, ông T có vay của ông H số tiền 50.000.000 đồng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Long H là nhằm cho ông H không tiếp tục tính lãi và có thỏa thuận với ông H là sẽ chuộc lại đất nhưng không nói rõ giá là bao nhiêu. Nay bà không đồng ý với yêu cầu của ông H và yêu cầu ông H trả lại cho bà 5.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bà Nguyễn Thị Qu cho rằng, ông T có vay của ông H số tiền 50.000.000 đồng thì sẽ trả tiền cho ông H, bà sẽ phụ ông T trả nợ, không đồng ý giao nhà, đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại Phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét

xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Ngày 28/5/2014, ông Lê Văn H và ông Lê Quốc T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 241, diện tích 300m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã Long Cang, huyện CD tại Văn phòng công chứng Long H. Ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/2017.

Ông Lê Văn H trình bày ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm tài sản trên đất với giá 150.000.000 đồng và đã trả đủ số tiền trên cho anh T nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế. Ông Lê Quốc T cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho các khoản vốn vay 20.000.000 đồng trước đó cộng thêm tiền lãi là 50.000.000 đồng.

- Về cơ sở chứng cứ xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay là hợp đồng vay:

Ông H cung cấp chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T được công chứng ngày 28/5/2014 tại Văn phòng công chứng Long H; Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2014 giữa ông H và ông T, có người làm chứng là bà Trương Thị L và bà Đỗ Thị Chỗ. Bà L và ông T thừa nhận chữ ký của mình trong 02 bản hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà L cung cấp “Giấy nhận cọc” giữa bà L và ông H, có nội dung: *“Hôm nay ngày 11/6/2017 tôi có nhận tiền cọc đất của bà Trương Thị L là 5.000.000đ...”*

Tôi sẽ nhận tiếp số tiền cọc đất của bà L 100.000.000đ (một trăm triệu đồng chẵn) vào ngày 11/9/2017 theo như thỏa thuận của tôi và bà L...”. Bà L cung cấp chứng cứ này để chứng minh giao dịch giữa ông H và ông T chỉ là vay tiền nên mới cho chuộc lại đất nhưng ông H cho rằng do ông H không có nhu cầu sử dụng đất nên đồng ý cho bên bà L nhận chuyển nhượng lại.

Thấy rằng, ông T cho rằng giữa ông H và ông T chỉ có quan hệ vay tiền nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về quan hệ vay tiền, trong khi đó ông T và bà L thừa nhận chữ ký của mình trong các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên ông H cung cấp, đồng thời căn cứ “Giấy nhận cọc” do bà L cung cấp cho thấy nếu không có việc chuyển nhượng thì lý do gì mà bà L xin chuộc lại đất. Do đó, việc ông H cho rằng giao dịch giữa ông H với ông T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

- Về số tiền giao nhận:

Ông H cho rằng giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2014 ghi 50.000.000 đồng mục đích để giảm tiền thuế, giá chuyển nhượng thực tế là 150.000.000 đồng được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2014, ông H đưa cho ông T 50.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng đặt cọc, sau đó đưa thêm 100.000.000 đồng trong ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Ông T không thừa nhận có nhận của ông H 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2014 thể hiện giá chuyển

nhượng là 150.000.000 đồng. Căn cứ nội dung giấy nhận cọc ngày 11/6/2017 do bà L cung cấp cho thấy số tiền bà L và ông H thỏa thuận đặt cọc là 105.000.000 đồng, thời điểm này ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sau đó ngày 06/11/2017 ông H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên ông T bà L cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Suy luận logic khách quan cho thấy ông H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng.

- Xét về tính hợp pháp của hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có căn nhà của ông X, bà L cùng các con cháu ông X, bà L đang sinh sống trên đất. Ông H biết điều này mà vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Do đó hợp đồng bị vô hiệu ngay từ khi xác lập, cần tuyên vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả hai bên cùng có lỗi. Về xác định thiệt hại, căn cứ Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/02/10/BDS-LA ngày 12/02/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá miền Nam làm cơ sở tính giá trị quyền sử dụng đất.

Về số tiền 5.000.000 đồng bà L đặt cọc cho ông H ngày 11/6/2017, ông H và bà L thống nhất rằng ông H trả lại cho bà L 5.000.000 đồng nên cần ghi nhận để giải quyết T diện vụ án.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H; sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Lê Văn H kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Thúy Ph đã được tổng đặt giấy triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 và đại diện của Văn phòng Công chứng Long H có đơn yêu cầu xin vắng, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/5/2014, được Văn phòng công chứng Long H chứng nhận số 1410, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông Nguyễn Quốc T chuyển nhượng cho ông Lê Văn H phần đất thuộc thửa đất số 241, diện tích 300m², loại đất ONT, tờ bản đồ 7, tọa lạc tại ấp 2, xã Long Cang, huyện CD, tỉnh Long An.

Tại Phiên tòa phúc thẩm cũng như tại Biên bản đối chất ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, ông T thừa nhận có xác lập Hợp đồng đặt cọc Vv mua bán nhà, đất ngày 27/3/2013 với ông H để chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông H, trong đó có bà Trương Thị L (mẹ ruột của ông T) ký tên với tư cách là người làm chứng, giá thỏa thuận tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/02/10/BDS-LA ngày 12/02/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam xác định vào thời điểm tháng 5/2014 phần đất tranh chấp nêu trên có giá 171.090.000 đồng.

Như vậy, về mức giá giao dịch phần đất nêu trên so với giá thực tế là phù hợp, không có sự chênh lệch. Mặt khác, tại Phên tòa các bên đương sự đều thừa nhận có sự thỏa thuận chuộc lại đất. Do đó, việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn T tự nguyện giữa ông T với ông H, không có việc giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo, không nhằm che đậy một giao dịch dân sự nào khác.

[2.2] Ông Nguyễn Quốc T cho rằng việc vay tiền của ông Phúc và giao Giấy chứng nhận cho ông Phúc, sau đó ông H trả tiền cho ông Phúc thay cho ông T, đồng thời giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm ông H không tiếp tục tính lãi đối với khoản tiền vay nhưng ông T không xuất trình được bất kỳ tài liệu nào có việc xác lập hợp đồng vay tài sản, trong khi ông H không thừa nhận lời trình bày của ông T. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc T để xác định các bên có xác lập hợp đồng vay tài sản và khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo là thiếu căn cứ xác thực. Do đó, yêu cầu phản tố của ông T là không có cơ sở chấp nhận như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[2.3] Tuy nhiên, tại Phên tòa ông H cho rằng đã trả tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng cho ông T nhưng không có tài liệu chứng minh, trong khi tại Hợp đồng đặt cọc Vv mua bán nhà, đất ngày 27/3/2013 có thể hiện ông H đã giao cho ông T 50.000.000 đồng nên chỉ có cơ sở khẳng định ông H đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất bằng 1/3 giá trị hợp đồng là 50.000.000 đồng.

[2.4] Đồng thời, ông H thừa nhận rằng tại thời điểm nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên đã tồn tại nhà ở và vật kiến trúc khác trên đất nhưng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất mà không đề cập đến nhà ở. Nhà ở, vật kiến trúc khác tồn tại gắn liền với phần đất trên và có nhiều người ở trên đất gồm ông X, bà L, bà Ph, bà Qu nên việc các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất mà không đề cập đến vật kiến trúc trên đất và giải quyết quyền lợi của những người ở trên đất làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất không thể thực hiện được. Tại khoản 2 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định *“Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”*. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/5/2014 bị vô hiệu như đề nghị của Kiểm sát viên tham gia Phên tòa và cần giải quyết hậu quả theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 *“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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi*

thường”. Vì vậy, cần buộc ông Nguyễn Quốc T hoàn trả cho ông Lê Văn H khoản tiền chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng và tính bồi thường thiệt hại dựa trên lỗi của các bên làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như sau:

Ông Nguyễn Quốc T và ông Lê Văn H đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, do ông T biết rõ trên đất có vật kiến trúc mà tiến hành chuyển nhượng đất cho ông H, gây thiệt hại cho ông H khi hợp đồng không thực hiện được; đồng thời ông H biết rõ trên đất có nhà ở và nhiều người ở trên đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên tự gánh chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại gây do mình gây ra. Cụ thể: Ông H trả tiền chuyển nhượng bằng $\frac{1}{3}$ giá trị hợp đồng nên tương đương $\frac{1}{3}$ diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng và có giá trị tại thời điểm tranh chấp như sau:

$$(300\text{m}^2 \times \frac{1}{3}) = 100\text{m}^2 \times 8.384.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 838.400.000 \text{ đồng}.$$

Giá trị chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm tranh chấp là $838.400.000 \text{ đồng} - 50.000.000 \text{ đồng} = 788.400.000 \text{ đồng}$; mỗi bên phải gánh chịu $\frac{1}{2}$ là $394.200.000 \text{ đồng}$ ($788.400.000 \text{ đồng} : 2$) nên ông T phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông H $394.200.000 \text{ đồng}$ (ba trăm chín mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng). Song song với đó, ông T có quyền sử dụng T bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[2.5] Tại Phên tòa phúc thẩm, bà L thừa nhận có đặt cọc cho ông H số tiền 5.000.000 đồng để chuộc lại phần đất nêu trên và ông H cũng thừa nhận việc này. Tuy nhiên, phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông T tại thời điểm các bên thỏa thuận cho chuộc lại đất nên việc thỏa thuận giữa ông H và bà L là không đúng quy định pháp luật. Tại Phên tòa bà L yêu cầu ông H trả lại số tiền 5.000.000 đồng và ông H đồng ý nên ghi nhận sự thỏa thuận này của đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Do các bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được nên hai bên cùng gánh chịu ngang nhau về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Về án phí sơ thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận và án phí không có giá ngạch đối với đối với khoản tiền tự nguyện trả lại cho bà L; ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần hoàn trả tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại như trên; đồng thời phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 26/3/2020 của Toà án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 121, 122, 123, 131, 127, 129, 411, 471, 474 và 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn H đối với bị đơn Nguyễn Quốc T về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 2, xã Long Cang, huyện CD, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/5/2014, được Văn phòng công chứng Long H chứng nhận số 1410, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2] Phần đất thuộc thửa đất số 241, diện tích 300m², loại đất ONT, tờ bản đồ 7, tọa lạc tại ấp 2, xã Long Cang, huyện CD, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T.

Ông Nguyễn Quốc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Buộc ông Nguyễn Quốc T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đã nhận 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 394.200.000 đồng (ba trăm chín mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng) cho ông Lê Văn H, tổng cộng là 444.200.000 đồng (bốn trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng).

[4] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn H trả lại cho bà Trương Thị L số tiền 5.000.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lê Văn H phải chịu 6.200.000 đồng (đã nộp xong).

Buộc ông Nguyễn Quốc T phải chịu 6.200.000 đồng để hoàn trả cho ông Lê Văn H đã tạm ứng trước.

[6] Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Lê Văn H phải chịu 600.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0000605 ngày 06/12/2018 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện CD, tỉnh Long An. Hoàn lại cho ông H số tiền 3.150.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quốc T phải chịu 21.768.000 đồng để sung công quỹ Nhà nước nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008213 ngày 07/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CD. Ông Nguyễn Quốc T còn phải tiếp tục là 21.468.000 đồng.

[7] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008367 ngày 17/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CD, tỉnh Long An.

[8] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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, 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, 7a, 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:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa Phê tòa

Nguyễn Văn Cảnh