

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 136/2023/DS-PT

Ngày: 26/9/2023

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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Lê Phương
2. Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2023/TLST-DS ngày 10/5/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 103/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1968. Địa chỉ: K2/48C ấp Tân Bản, phường B.H, thành phố B.H tỉnh Đ.N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông , sinh năm 1983. Địa chỉ: 704 An Dương Vương, phường X, Quận Y, Thành phố H.C.M

- Bị đơn: Bà Trương Thị Kiều L, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp X, xã T.H, huyện X.L, tỉnh Đ.N;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Đình P, sinh năm 1999; Địa chỉ: 336 T.B.H, phường P.B, thành phố H, tỉnh T.T.H;

Địa chỉ liên hệ: Phòng 2.56, tầng 2, Tòa nhà The Prince Residence, số 19-21 N.V.T, phường X, quận P.N, TP. H.C.M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1956 (chồng bà Ly). Địa chỉ: Ấp X, xã T.H, huyện X.L, tỉnh Đ.N;

2. Ông Nguyễn Đắc H, sinh năm 1974 và bà Đinh Thị M, sinh năm 1982. Địa chỉ: 249 (số cũ) 24/12) đường Vành Đai Đại học Quốc gia, khu phố T.H, phường Đ.H, thị xã D.A, tỉnh B.D;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phan Viết H, sinh năm 1981, địa chỉ: 18/574 N.V.L, phường V.N, quận L.C, thành phố H.P;

- Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1993, nơi cư trú: 3.18 (tầng 4) Lô G chung cư Bàu Cát 2, đường Hồng Lạc, phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Viết H, sinh năm 1981. Địa chỉ: 18/574 Nguyễn Văn Linh, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành Phố Hải Phòng.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tuy Phong;

5. Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh.

6. Văn phòng công chứng thành phố Phan Thiết.

Người kháng cáo: bị đơn bà và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc H.

Tại phiên tòa có mặt ông Kết, ông Tín và ông Phong; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**/ Trong đơn gửi đến Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn bà Nguyễn Kim C (viết tắt là bà Chi) trình bày:*

Năm 2013, bà Chi có vay của bà (gọi tắt là bà Ly), sinh năm 1970; trú tại: ấp 4, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 3 tháng, lãi suất hai bên tự thỏa thuận bên ngoài không ghi vào giấy vay tiền; bà Ly buộc bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 cấp ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh cho bà Ly và khi nào bà trả tiền cho bà Ly thì bà Ly hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau một thời

gian, do làm ăn khó khăn không có tiền trả cho bà Ly thì ngày 08/3/2014, bà và bà Ly gặp nhau, bà Ly tính tiền lãi để bà viết vào giấy vay tiền là nhận thêm 100.000.000 đồng. Sau đó, bà liên hệ bà Ly để trả tiền nhưng bà Ly lẩn tránh nên bà tìm hiểu thì biết bà Ly đã làm hồ sơ sang tên cho bà Ly, bà yêu cầu bà Ly phải giải quyết vụ việc trên thì ngày 18/02/2017, bà Ly dẫn người đến nhà gặp bà buộc thỏa thuận về số tiền đã vay và tiền lãi là tính đến tháng 4/2014 tiền lãi và tiền gốc là 630.000.000 đồng; tiền lãi từ tháng 4/2014 đến tháng 02/2015 là 188.000.000 đồng (lãi suất 6%/tháng); tiền lãi từ tháng 02/2015 đến tháng 02/2017 là 453.000.000 đồng (lãi suất 3%/tháng). Tổng cộng là 1.271.600.000 đồng. Bà Ly yêu cầu bà thanh toán trong hạn 12 tháng và phải trả lãi là 6.000.000 đồng/tháng. Sau thỏa thuận này, bà có trả lãi một thời gian thì bà Ly hỏi bà có chuyển nhượng thửa đất nêu trên không, bà có nói nếu được giá thì bán, nhưng bà Ly không nói gì thêm. Sau đó bà phát hiện bà Ly đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đắc H và lẩn tránh không gặp bà.

Thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m² nêu trên, từ lúc nhận chuyển nhượng năm 2001 đến nay, bà Chi vẫn nhờ ông Dương Văn Lộc, sinh năm 1964, trú tại: thôn 01, xã Bình Thạnh trông coi, quản lý.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Ly đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh ngày 05/7/2013 cũng như hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ly với ông Hà được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Thiết ngày 24/4/2018 là vô hiệu. Theo đó, hủy nội dung thay đổi ngày 26/12/2016 và ngày 11/5/2018 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng nói trên vì hợp đồng vay tài sản giữa bà với bà Ly có những điều khoản không đúng pháp luật. Khi bà Ly khởi kiện bà để giải quyết hậu quả hợp đồng thì bà sẽ giải quyết với bà Ly ở một vụ án dân sự khác.

**/ Bị đơn bà trình bày:*

Trước đây, bà Chi có bảo bà nhận chuyển nhượng thửa đất 4.700 m² tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong nhưng bà không đồng ý nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà Chi năn nỉ bà do kẹt tiền quá, bảo bà đưa mượn số tiền trên 01 tỷ đồng trong vòng hai tháng sẽ chuộc lại đất. Nhưng quá thời hạn bà Chi vẫn không trả tiền cho bà nên bà đã làm thủ tục sang tên thửa đất cho bà.

Sau khi đã sang tên được 03 năm, bà đã nhiều lần đến nhà bà Chi để liên hệ bà Chi trả tiền cho bà và bà trả lại thửa đất nhưng bà Chi cố tình trốn tránh, đóng cửa không cho bà vào nói chuyện. Năm 2018, bà đã sang nhượng lại thửa đất cho ông Nguyễn Đắc H với giá 1.000.000.000 đồng.

Lúc bà làm hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Chi hứa với bà sẽ chuộc lại thửa đất trên trong vòng 2 tháng. Tuy nhiên, quá thời hạn nhưng bà Chi vẫn không trả lại số tiền đã mượn.

Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án buộc bà Chi phải trả cho bà số tiền 1.700.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 05/7/2015 đến ngày xét xử.

Người nhận ủy quyền của bà, ông Nguyễn Văn Minh tại phiên tòa ngày 07 tháng 10 năm 2022 cũng như ông Phan Đình Phong tại phiên tòa ngày 07 tháng 11 năm 2022 đều đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chi với bà Ly được chứng thực ngày 05/7/2013 tại Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh.

**/ Ông Phan Viết H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời nhận ủy quyền của ông Nguyễn Đắc H tại phiên tòa ngày 07 tháng 10 năm 2022 trình bày:*

Thực chất ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà với diện tích 4.700 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong và 4.502,7 m² đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 1 tỷ đồng, ông Nguyễn Đắc H chỉ là người được ông nhờ đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ly. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Ly, ông biết thỏa thuận ngày 06 tháng 7 năm 2013 và thỏa thuận ngày 18 tháng 02 năm 2017 giữa bà Ly và bà Chi. Ông thừa nhận có thỏa thuận giữa ông Hà và bà Ly theo tờ giấy ngày 01/4/2018 (bản photo) và chữ viết trong tờ giấy ngày 30 tháng 6 năm 2018 (bản photo) do bà Chi cung cấp là của ông nhưng ông không cung cấp bản chính cho Tòa án. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Chi.

**/ Ngày 10 tháng 5 năm 2022, người làm chứng ông Dương Văn Lộc trình bày:* Ông không có họ hàng gì với bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1968; Địa chỉ: K2/48C, ấp Tân Bản, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Năm 2001, ông là người giới thiệu cho bà Nguyễn Kim C nhận chuyển nhượng thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong từ ông Nguyễn Trọng Hiệp. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà Chi nhờ ông trông nom, quản lý thửa đất trên từ đó đến nay. Trong quá trình trông coi đất cho bà Chi, ông không thấy ai tới đất này ngoài bà Chi. Ngoài ra, ông không biết gì về vụ tranh chấp giữa bà Chi với những người khác. Ngày 28 tháng 10 năm 2022, ông trình bày bổ sung: Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà Chi nhờ ông trông nom, quản lý thửa đất trên từ năm 2002 đến năm 2010, bà Chi có trả tiền thuê trông coi đất cho ông với số tiền 6 triệu đồng/năm, tuy nhiên từ năm 2013 đến nay, ông được biết bà Chi làm ăn thua lỗ nên đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho bên thứ 3 mà ông không biết đó là ai. Từ năm 2013 cho đến nay, bà Chi không trả tiền thuê đất cho ông nữa. Đến năm

2018, ông biết bà Chi đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho bên thứ ba, nhưng ông không biết là ai, do đó, ông phải tự đi tìm thông tin về chủ mới của mảnh đất và được biết bà Chi đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho ông Nguyễn Đắc H. Sau đó, ông gặp anh Nguyễn Việt Huy (là người đại diện theo ủy quyền của anh Hà) và được anh Huy thuê để trông coi mảnh đất từ năm 2018 đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 146; khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 124; Điều 123; Điều 131; khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Nguyễn Kim C đối với bà về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim C với bà đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh ngày 05/7/2013 vô hiệu

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Nguyễn Việt H với ông Nguyễn Đắc H đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Thiết ngày 24/4/2018 vô hiệu.

Ông Nguyễn Đắc H có nghĩa vụ hoàn trả thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong cho bà Nguyễn Kim C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 11/11/2022, bị đơn bà kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Giữ nguyên giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2013 giữa bà và bà Nguyễn Kim C; Giữ nguyên giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018 giữa bà và ông Nguyễn Đắc H; Giữ nguyên nội dung cập nhật, thay đổi ngày 26/12/2016 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AB 044804 về việc cấp quyền sử dụng đất cho bà do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tuy Phong cấp.

- Ngày 11/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim C; Giữ nguyên giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/04/2018 giữa bà và ông Nguyễn Đắc H và giữ nguyên nội dung cấp nhật, thay đổi ngày 11/5/2018 tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ số AB 044804 về việc cấp nhật sang tên ông Nguyễn Đắc H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hà và bà Ly, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc H thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn, đúng pháp luật quy định nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt ông Hùng, ông Huy, UBND xã Bình Thạnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Phong và Văn phòng công chứng thành phố Phan Thiết nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai. Ngoài ra, Văn phòng công chứng Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Phong đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật TTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà , Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.700m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, được công chứng ngày 05/7/2013 giữa bà Nguyễn Kim C và bà là nhằm đảm bảo khoản vay 200 triệu đồng cùng tiền lãi phát sinh mà bà Chi đã vay của bà Ly vào ngày 06/7/2013, Bởi: nội dung này đã được thể hiện trong *“Giấy thỏa thuận hai bên do bà Chi và bà Ly xác lập ngày 06/7/2013, trong đó thể hiện “Người giữ tài sản là bà và người nhận tiền là bà Nguyễn Kim C”*. Đồng thời phù hợp với giấy mượn tiền ngày 18/02/2017 và phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Kim C về nội dung: *“Do bà Chi vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay nên ngày 26/12/2016, bà Ly đã làm thủ tục cập nhật biến động thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01 sang tên bà Ly. Sau khi biết được bà Ly đã cập nhật sang tên thửa đất số 85 thì ngày 18/02/2017, giữa bà Chi và bà Ly đã xác lập thỏa thuận mới với nội dung: Bà Chi nợ bà Ly tổng số tiền gốc và lãi là 1.271.600.000 đồng. Khi bà Chi bán được thửa đất số 85 thì phải trả nợ gốc và nợ lãi cho bà Ly trong vòng 12 tháng. Khi thanh toán xong khoản tiền trên thì bà Ly làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Chi thửa đất nêu trên. Giấy mượn tiền ngày 18/02/2017, giữa bà Chi và bà Ly không có thỏa thuận về hậu quả pháp lý nếu bà Chi vi phạm nghĩa vụ trả tiền.*

Như vậy, về bản chất thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.700m² là nhằm đảm bảo khoản vay do hai bên xác lập ngày 06/7/2013. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là giả tạo nên vô hiệu theo Điều 129 BLDS năm 2005 và theo Điều 124 BLDS năm 2015. Bà kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho việc kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đắc H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huy là người đại diện cho ông Hà thừa nhận: Trước khi ông Hà ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Ly đối với thửa đất số 85 thì đã được bà Ly cho xem các văn bản thỏa thuận ngày 06/7/2013 và

ngày ngày 18/02/2017 giữa bà Ly và bà Chi về các khoản nợ liên quan đến thửa đất số 85. Điều này có nghĩa ông Hà đã biết việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 85 giữa bà Chi và bà Ly là nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng vay tài sản do hai bên xác lập.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huy (đại diện cho ông Hà) và ông Phong (đại diện cho bà Ly) đều thừa nhận giữa ông Hà và bà Ly có xác lập thỏa thuận theo “Giấy mượn tiền ngày 01/4/2018”. Tuy giấy mượn tiền này là bản photo do bà Chi cung cấp nhưng đã được các bên thừa nhận nên trở thành chứng cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy: Nội dung giấy mượn tiền ngày 01/4/2018 thể hiện: *Ông Hà có cho bà Ly mượn 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Vào ngày 24/4/2018, bà Ly đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hà thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.700 m² được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Thiết ngày 24/4/2018. Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày hôm nay, tôi (ông Hà) vẫn đồng ý cho bà Ly chuộc lại nếu bà Ly thanh toán đủ 1.800.000.000 đồng. Quá thời hạn, tức vào ngày 24/10/2018, tôi không đồng ý cho chuộc lại nữa*”. Như vậy, nội dung thỏa thuận này đã thể hiện, việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hà và bà Ly được công chứng ngày 24/4/2018 là nhằm đảm bảo khoản vay 1.800.000.000 đồng mà bà Ly đã vay của ông Hà. Bởi chỉ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhằm đảm bảo cho khoản vay thì mới có thỏa thuận cho chuộc lại. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Huy tại phiên tòa sơ thẩm “*Do quá thời hạn 06 tháng nên tôi không cho chuộc lại nữa*”.

Hơi nữa, theo lời khai của ông Hà và ông Huy thì giá chuyển nhượng thực tế giữa ông Hà và bà Ly đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.700m² là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), nhưng hai bên đã ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nhằm mục đích giảm số tiền thuế phải nộp làm thất thu ngân sách nhà nước là vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 143 của Luật quản lý thuế năm 2019.

Quá trình tham gia tố tụng, phía ông Hà cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Ly thì ông đã có sự quản lý, sử dụng trên thực tế nên thuộc trường hợp ngay tình là không có căn cứ, bởi: Hàng rào mà ông Huy xây dựng trên đất tranh chấp được thực hiện sau khi đã có sự phản đối quyết liệt từ bà Chi và sau khi Tòa án đã thụ lý giải quyết. Ngoài ra, quá trình tham gia tố tụng, phía bà Ly cũng như phía ông Hà cho rằng có giao dịch chuyển nhượng cả thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.700m² và thửa đất khác có diện tích 4.502,7 m² nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Hà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vì ông Hà là người thứ ba ngay tình nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những căn cứ và phân tích trên, xét thấy việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ 01, diện tích 4.700m² giữa ông Hà và bà Ly là giả tạo, vi phạm điều cấp của pháp luật nêu bị vô hiệu theo Điều 123, Điều 124 bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài những nội dung trên, xét thấy ông Hà và bà Ly kháng cáo cho rằng: Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong thụ lý giải quyết sơ thẩm vụ án là không đúng thẩm quyền là không có căn cứ. Bởi theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy để tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó TAND huyện Tuy Phong thụ lý, giải quyết mà không chuyển vụ án đến TAND tỉnh Bình Thuận, là phù hợp với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 7 Phần IV Công văn số 89 ngày 30/6/2020.

* Từ những căn cứ và nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án đảm bảo khách quan, có căn cứ pháp luật. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đắc H và bà , cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Đắc H không được chấp nhận nên ông Hà phải tự chịu số tiền đã chi cho việc đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm với số tiền đã chi là 10.000.000 đồng.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hà, bà Ly phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc H.

- *Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận.*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Nguyễn Kim C đối với bà về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim C với bà đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh ngày 05/7/2013 vô hiệu.

1.2 Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Nguyễn Việt H với ông Nguyễn Đắc H đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Thiết ngày 24/4/2018 vô hiệu.

1.3 Ông Nguyễn Đắc H có nghĩa vụ hoàn trả thửa đất số 85 tờ bản đồ số 01 diện tích 4.700 m², tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Tuy Phong theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 044804 ngày 04/02/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong cho bà Nguyễn Kim C.

2/ Về lệ phí thẩm định, định giá tài sản: Bà phải hoàn trả cho bà Nguyễn Kim C 39.000.000 đồng, tiền tạm ứng lệ phí thẩm định tài sản.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm.

3/ Về án phí sơ thẩm: Bà phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Kim C 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0007051 ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

4/ Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông Nguyễn Đắc H tự chịu số tiền 10.000.000 đồng đã chi cho việc đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ.

5/ Về án phí phúc thẩm: Bà , ông Nguyễn Đắc H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0012175 ngày 16/3/2023 và số 0012070 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phong. Bà Ly và ông Hà đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 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 (ngày 26/9/2023)./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKS/ND tỉnh Bình Thuận;
- Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong;
- Chi Cục THADS huyện Tuy Phong;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu