

Bản án số: 107/2023/DS-PT

Ngày: 21-8-2023

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: Ông Nguyễn Văn Thành và Ông Lê Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Khuê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 7 và 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1975 và ông Phạm Văn Hưng, sinh năm 1975. Địa chỉ: thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1986. Địa chỉ: Chi nhánh Công ty Luật TNHH Hiền Hà, số 05 đường Trần Phú, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Bạch Tượng V, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977. Địa chỉ: thôn 1, xã Sơn Mỹ, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Viết D, sinh năm 1967. Địa chỉ: H 23 Nguyễn Cư Trinh, khu phố 1, phường X.A, thành phố P.T, tỉnh B.T.

Người kháng cáo: Bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng.

Tại phiên tòa có mặt ông D, ông H và bà T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Trịnh Văn S trình bày: Năm 2018, vợ chồng bà Thực, ông Hưng có nhận chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ độc lập theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211366 có diện tích đất 19.704m², tọa lạc tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T và sử dụng trồng cây ăn trái, làm trang trại chăn nuôi gà, vịt từ năm 2018 cho đến nay.

Do bị ảnh hưởng dịch Covid – 19 nên vợ chồng bà Thực, ông Hưng làm ăn thua lỗ nên không đủ điều kiện để vay tiền Ngân hàng (do đã có nợ từ trước). Do đó, vợ chồng bà Thực, ông Hưng đã vay mượn của vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn số tiền 200.000.000đồng vào ngày 20/01/2021.

Vì Ngân hàng không cho giải ngân được nên vợ chồng bà Thực, ông Hưng đã tiếp tục vay của vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn thêm 02 lần với số tiền 3.000.000.000đồng; cụ thể: Vào ngày 23/4/2021, vay số tiền 2.000.000.000đồng và ngày 26/4/2021, vay số tiền 1.000.000.000đồng; tổng cộng là 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng).

Để đảm bảo cho hai khoản vay với số tiền 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng) nêu trên, vợ chồng bà Thực, ông Hưng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 19.704m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ độc lập theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211366, tọa lạc tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T cho ông Bạch Tượng V tại Văn phòng công chứng Hàm Tân số 2962 ngày 25/6/2021.

Sau đợt dịch Covid – 19, vợ chồng bà Thực, ông Hưng đã làm ăn ổn định trở lại và xin chuộc lại thửa đất nêu trên và qua nhiều lần thương lượng, thỏa thuận thì hai bên thống nhất với giá 4.000.000.000đồng (bốn tỷ đồng); Theo thỏa thuận hai bên, đến ngày 19/01/2022, vợ chồng bà Thực, ông Hưng đã mang theo đủ 4.000.000.000đồng (bốn tỷ đồng) đến Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh Tân Thắng để thanh toán khoản tiền vay của vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn nhằm giải chấp và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211366 để vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng bà Thực, ông Hưng. Tuy nhiên, khi vợ chồng bà Thực, ông Hưng chờ đến lúc 16 giờ 30 phút thì bà Ngoãn thông báo thửa đất này đã bán cho người khác, không đồng ý thực hiện thỏa thuận nữa. Do đó, vợ chồng bà Thực, ông Hưng làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng với ông Bạch Tượng V tại Văn phòng công

chứng Hàm Tân số 2962 ngày 25/6/2021 đối với phần diện tích đất là 19.704m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ độc lập theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211366, toạ lạc tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T.

- Yêu cầu huỷ nội dung cập nhật biến động, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bạch Tượng V do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân cập nhật vào ngày 06/7/2021, tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211366.

- *Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 31 tháng 01 năm 2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị N trình bày:* Vào năm 2019, vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn có quen biết với vợ chồng ông Hưng, bà Thực do mối quan hệ mua bán đất mà vợ chồng ông Hưng, bà Thực là người môi giới đất cho vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn mua đất.

Đến đầu tháng 4/2021, vợ chồng ông Hưng, bà Thực có giới thiệu cho vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn mua thửa đất có diện tích khoảng 2ha tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T với giá 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng). Khi vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn đồng ý mua thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông Hưng, bà Thực đề nghị vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn cho sang tên sang vợ chồng ông Hưng, bà Thực. Qua tìm hiểu là do trước đây, vợ chồng ông Hưng, bà Thực có đặt cọc cho bên bán đất là bà Thủy, ông Tiến với số tiền 300.000.000đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng đất với giá là 2.300.000.000đồng nhưng khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà Thực, ông Hưng không có tiền trả nên mới giới thiệu cho vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn mua thửa đất trên. Nếu vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn đồng ý mua đất và cho vợ chồng ông Hưng, bà Thực đứng tên thì vợ chồng ông Hưng, bà Thực không bị mất 300.000.000đồng tiền cọc đất.

Bà Ngoãn khẳng định, giữa vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn với vợ chồng ông Hưng, bà Thực không có chuyện vay mượn gì cả mà thực tế là vợ chồng ông Hưng, bà Thực đã môi giới cho vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn nhận chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ độc lập theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211366 có diện tích đất là 19.704m², toạ lạc tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T với giá 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng). Theo đề nghị của vợ chồng ông Hưng, bà Thực thì vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn đã thanh toán cho bên bán đất (bà Thủy, ông Tiến) số tiền 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng) và đưa cho vợ chồng ông Hưng, bà Thực 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng). Như vậy, ngoài việc vợ chồng ông Hưng, bà Thực không bị mất 300.000.000đồng tiền đặt cọc mua đất trước đó mà còn lời thêm được 700.000.000đồng.

Vì muốn giúp cho vợ chồng ông Hưng, bà Thực không bị mất 300.000.000đồng tiền đặt cọc mua đất mà vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn phải mất thêm một lần ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi

Thị T và ông Phạm Văn Hưng với chồng ông Vương, bà Ngoãn tại Văn phòng công chứng Hàm Tân vào ngày 25/6/2021.

Qua sự việc xảy ra, vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn là người giúp đỡ cho vợ chồng ông Hưng, bà Thực mà ngược lại vợ chồng ông Hưng, bà Thực lại kiện vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn là không thể chấp nhận được nên ông Vương, bà Ngoãn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung đã thoả thuận tại biên bản hoà giải ngày 07 tháng 9 năm 2022, thì đến nay, vợ chồng bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng cam kết với ông Vương, bà Ngoãn là phải trả đủ số tiền 3.800.000.000đồng thì vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Hàm Tân; thời hạn thực hiện là vào lúc 14 giờ 00 ngày 22/9/2022. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng vẫn không thực hiện đúng cam kết và đã thất hứa nhiều lần nên vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn không thể tin được nữa. Mặc khác, vì chuyện này mà vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn phải vay nóng bên ngoài với mức lãi suất cao. Nay vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn không thể chấp nhận đề nghị kéo dài thời gian của phía nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 31 tháng 01 năm 2023, bị đơn là ông Bạch Tượng V trình bày:* Ông thống nhất với ý kiến trình bày của vợ ông là bà Nguyễn Thị N. Vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Nếu vợ chồng ông Hưng, bà Thực cho rằng có vay của vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn số tiền 3.000.000.000đồng thì sao không đưa ra giấy tờ vay tiền để chứng minh nên ông Vương đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật. Hơn nữa, chưa tính giá trị hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên mà nếu vợ chồng ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu vợ chồng ông Hưng, bà Thực phải trả số tiền vay 3.000.000.000đồng với mức lãi suất thoả thuận 20%/năm thì đến nay số tiền gốc và lãi đã hơn 4.000.000.000đồng.

- *Tại đơn bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 02 tháng 02 năm 2023, người làm chứng là bà Bùi Thị Thuỷ và ông Nguyễn Mạnh Tiến trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp hiện nay giữa vợ chồng ông Hưng, bà Thực với vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn là của hộ ông Đặng Văn Tỷ. Sau khi ông Tỷ được cấp đất vào năm 2002 thì đến năm 2003 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Đến cuối năm 2019 thì vợ chồng ông Hưng, bà Thực có đề nghị với vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến để mua thửa đất nêu trên với giá 2.300.000.000đồng nhưng do vợ chồng ông Hưng, bà Thực khó khăn nên đặt cọc cho vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến 100.000.000đồng. Đến năm 2020 thì đặt cọc thêm 200.000.000đồng; tổng số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng. Hai bên có viết giấy tay đặt cọc (hiện nay đã mất giấy), hẹn trong thời hạn 01 năm sẽ trả đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000đồng; nếu quá thời hạn nêu trên thì mất tiền cọc.

Đến năm 2021, khi hết thời hạn đặt cọc thì vợ chồng ông Hưng, bà Thực có dẫn vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn đến mua đất và chồng đủ cho vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến số tiền còn lại là 2.000.000.000đồng nên vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến đồng ý chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông Hưng, bà Thực. Vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến khai rằng lúc đầu cũng thấy làm lạ bởi vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến nhận 2.000.000.000đồng (trong đó: chuyển khoản 1.180.000.000đồng và tiền mặt 820.000.000đồng) là tiền của ông Vương, bà Ngoãn đưa trực tiếp cho vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến nhưng đến khi chuyển nhượng sang tên cho ông Hưng, bà Thực. Nhưng sau khi tìm hiểu thì vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến mới biết là do ông Vương, bà Ngoãn giúp cho vợ chồng ông Hưng, bà Thực để không bị mất 300.000.000đồng tiền đặt cọc mua đất của vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến. Như vậy, thông qua sự giúp đỡ của vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn thì vợ chồng ông Hưng, bà Thực không bị mất tiền cọc 300.000.000đồng mà còn lời thêm 700.000.000đồng. Nghĩa là vợ chồng ông Hưng, bà Thực mua đất của vợ chồng bà Thuỷ, ông Tiến với giá 2.300.000.000đồng nhưng đã môi giới và bán lại cho vợ chồng ông Vương, bà Ngoãn với giá 3.000.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng.

2/ Về án phí: Bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng phải chịu 300.000đồng đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0010334 ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Hoàn lại cho bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng số tiền 300.000đồng đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/4/2023, nguyên đơn bà Thực, ông Hưng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữa nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn để sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận nêu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; 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: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng có căn cứ xác định vợ chồng bà Thực, ông Hưng đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bạch Trọng V thửa đất số 07 tờ bản đồ độc lập, diện tích 19.704 m² đất quả, tọa lạc tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T, theo giấy CNQSD đất số V 211366 của UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 19/4/2002 với giá 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, cập nhật sang tên cho ông Vương và ông Vương đã thanh toán đủ tiền; vợ chồng bà Thực ông Hưng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả tạo nên yêu cầu tuyên vô hiệu nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Vì vậy, Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS năm 2015, tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Hưng và bà Bùi Thị T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của TAND huyện Hàm Tân.

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 đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, trong đó có chứng từ chuyển tiền do bị đơn cung cấp và lời khai của vợ chồng bà Bùi Thị Thủy thì có căn cứ xác định: Trong khoảng thời gian từ cuối năm 2019 đầu năm 2020, vợ chồng bà Bùi Thị T đã giao cho vợ chồng bà Bùi Thị Thủy 300.000.000 đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 07 tờ bản đồ độc lập, diện tích 19.704 m², tọa lạc tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T, theo giấy CNQSD đất số V

211366 của UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 19/4/2002 với giá 2.300.000.000 đồng; các bên thỏa thuận trong vòng 01 năm vợ chồng bà Bùi Thị T phải thanh toán 2.000.000.000 đồng còn lại và hoàn tất việc chuyển nhượng đất. Nếu quá hạn thì vợ chồng bà Bùi Thị T bị mất số tiền đặt cọc.

Do không có tiền và sợ bị mất tiền cọc nên vợ chồng bà Bùi Thị T tìm vợ chồng ông Bạch Tượng V để chuyển nhượng thửa đất số 07/19.704m², với giá 3.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì vợ chồng ông Vương đã giao tiền mặt và chuyển khoản cho vợ chồng bà Thủy đủ 2.000.000.000 đồng và giao cho bà Thực 1.000.000.000 đồng cùng vào ngày 19/4/2021.

- Việc vợ chồng bà Bùi Thị T cho rằng có vay của vợ chồng ông Bạch Tượng V 03 tỷ đồng (vay lần 01 vào ngày 23/4/2021 số tiền 2.000.000.000 đồng, vay lần 02 vào ngày 26/4/2021 số tiền 1.000.000.000 đồng) để làm ăn nhưng do ảnh hưởng dịch bệnh dẫn đến việc kinh doanh bị thua lỗ nên phải lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 07/19.704m² để đảm bảo cho số tiền 03 tỷ đồng đã vay của vợ chồng ông Bạch Tượng V. Số tiền lãi phát sinh từ số tiền vay 03 tỷ đồng mà vợ chồng bà Bùi Thị T đã thanh toán cho vợ chồng ông Bạch Tượng V, kể từ ngày 26/5/2021 đến khoảng tháng 11/2021, tổng cộng 270.000.000 đồng nhưng không làm giấy trả tiền. Trong đó: Ngày 26/5/2021, trả 150.000.000 đồng tiền lãi, được vợ ông Bạch Tượng V (bà Ngoãn) có bớt cho bà Bùi Thị T 40.000.000 đồng/150.000.000 đồng; Khoảng tháng 10 – 11/2021, trả 120.000.000 đồng tiền lãi.

Xét thấy lời khai về việc vay tiền của vợ chồng bà Bùi Thị T không được vợ chồng ông Bạch Tượng V (bị đơn) thừa nhận. Đồng thời, vợ chồng bà Bùi Thị T không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có việc vay tiền giữa hai bên như đã trình bày nêu trên nên phải chịu hậu quả pháp lý theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật TTDS. Cụ thể khoản 4 Điều 91 Bộ luật TTDS quy định: *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.*

Hơn nữa, vợ chồng bà Bùi Thị T khai mâu thuẫn về thời gian vay số tiền 03 tỷ đồng, cụ thể: theo vợ chồng bà Thực thì vay số tiền trên vào ngày 23/4/2021 (02 tỷ đồng) và ngày 26/4/2021 (01 tỷ đồng). Trong khi đó, chứng từ chuyển khoản do bị đơn cung cấp và lời khai của vợ chồng bà Thủy thì vợ chồng ông Vương giao tiền cho vợ chồng bà Thủy (02 tỷ đồng) và bà Thực (01 tỷ đồng) là cùng vào ngày 19/4/2021. Ngoài ra, lời khai của vợ chồng bà Thực còn mâu thuẫn cả khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền vay 03 tỷ đồng. Bởi tại đơn kiện và lời khai ngày 08/9/2022, vợ chồng bà Bùi Thị T đều khai kể từ ngày 26/5/2021 đến khoảng tháng 11/2022 đã trả tiền lãi cho vợ chồng ông Bạch Tượng V tổng cộng 270.000.000 đồng. Nhưng ngày 19/01/2022, vợ chồng bà

Thực chấp nhận trả 01 tỷ đồng tiền lãi phát sinh từ tháng 11/2021 đến ngày 19/01/2022 là không phù hợp.

- Đối với tờ giấy do ông Bạch Tượng V viết ngày 21/01/2022 (trước khi bà Thực khởi kiện khoảng 05 tháng), có nội dung: *Tôi (Bạch Tượng V) có hẹn vợ chồng chị Thực khoảng 05 ngày nữa xong hồ sơ sẽ ra phòng công chứng (chị Thực trả tiền cho tôi, tôi công chứng sổ đỏ cho chị)*. Biên bản hòa giải và Văn bản thỏa thuận lập ngày 08/9/2022 đều thể hiện nội dung: Ông Bạch Tượng V đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất số 07/19.704m² cho vợ chồng bà Bùi Thị Thị Thực với giá 3.800.000.000 đồng. Bà Thực phải chịu toàn bộ thuế và phí, lệ phí. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt trả 01 lần ngay khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào lúc 08 giờ 00 ngày 12/9/2022 tại Văn phòng công chứng Hàm Tân (bút lục số 23, 63 - 65). Qua đó thấy rằng vợ chồng ông Bạch Tượng V có thiện chí chuyển nhượng thửa đất số 07/19.704m² cho vợ chồng bà Bùi Thị T; chứ không phản ánh việc cản trở nợ theo trình bày của phía nguyên đơn. Ngoài ra, phía nguyên đơn cung cấp các đoạn ghi âm hội thoại qua điện thoại giữa ông Hưng và những người khác với bà Ngoãn và cho rằng các đoạn ghi âm này là bằng chứng để chứng minh “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 25/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà Thực và bên nhận chuyển nhượng là ông Bạch Tượng V là giao dịch giả tạo, bởi hợp đồng chuyển nhượng này là nhằm đảm bảo cho khoản vay 3 tỷ đồng”. Tuy nhiên, qua kiểm tra nội dung các đoạn hội thoại thì không có nội dung nào chứng minh như lời trình bày của phía nguyên đơn.

- Việc vợ chồng bà Bùi Thị T cho rằng, hiện tại vợ chồng bà đang quản lý thửa đất số 07/19.704m² là căn cứ để xác định không có việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Bạch Tượng V. Thấy rằng: Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 07/19.704m² lập ngày 25/6/2021, giữa vợ chồng bà Bùi Thị T với ông Bạch Tượng V, được chứng nhận số 2962 của Văn phòng Công chứng Hàm Tân, đã ghi rõ trách nhiệm về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất. Theo đó: *Quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng này được chuyển cho bên B (ông Bạch Tượng V), kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*. Do đó, phía vợ chồng bà Thực đưa ra lý do này để cho rằng không có việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Vương là không phù hợp. Đồng thời, qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2023 thấy rằng: trên thửa đất số 07/19.704m² có 03 nhà tiền chế có kết cấu nền xi măng, cột sắt, mái lợp tôn; 01 nhà tạm xây gạch táp lô, mái lợp tôn và 01 nhà tạm có kết cấu trụ sắt, vách tôn, mái tôn, có gác. Theo nguyên đơn thì các công trình này do nguyên đơn làm để chăn nuôi gia cầm, làm nhà kho và làm nơi trú ngụ cho công nhân. Nguyên đơn cho rằng các tài sản này có trị giá lớn nên không thể chuyển nhượng cả đất và tài sản trên đất chỉ 3 tỷ đồng cho bị đơn. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo. Phía bị đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất là bao gồm cả tài sản trên đất.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết các tài sản này nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được vì vượt quá phạm vi khởi kiện, phạm vi yêu cầu. Do đó, nếu các bên đương sự không tự thỏa thuận được và phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Từ những căn cứ và phân tích trên, có đủ căn cứ xác định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hưng, bà Thực với ông Bạch Tượng V được Văn phòng công chứng Hàm Tân công chứng ngày 25/6/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân cập nhật chuyển nhượng sang tên cho ông Bạch Tượng V vào ngày 06/7/2021 là đúng theo quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức nên đã có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/6/2021 là vô hiệu do giả tạo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án cũng không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo.

Ngoài nội dung kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót như sau: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 07/19.704m² lập ngày 25/6/2021 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Nhưng Tòa án sơ thẩm không trích dẫn các Điều 117, 124 Bộ luật dân sự quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo; mà trích dẫn Điều 129 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức; Điều 131 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Đồng thời, nội dung phần quyết định của bản án tuyên chưa đầy đủ. Tuy nhiên, 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 và phân tích, đánh giá toàn diện để giải quyết vụ án đảm bảo khách quan, có căn cứ pháp luật và đảm bảo đúng đường lối giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải sửa án sơ thẩm mà chỉ cần điều chỉnh, bổ sung điều luật áp dụng và nội dung phần quyết định đã tuyên để rút kinh nghiệm là được. Từ đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu không được chấp nhận nên người kháng cáo phải tự chịu số tiền đã chi cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền đã chi 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1/ Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng với ông Bạch Tượng V được công chứng tại Văn phòng công chứng Hàm Tân số 2962 ngày 25/6/2021 đối với diện tích đất 19.704m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ độc lập, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 211366, tọa lạc tại thôn Suối Tứ, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T là vô hiệu.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng phải tự chịu số tiền đã chi là 5.000.000 đồng.

3/ Về án phí sơ thẩm: Bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0010334 ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Hoàn lại cho bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng số tiền 300.000đồng.

4/ Về án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị T và ông Phạm Văn Hưng phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010649 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Bà Thực và ông Hưng đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21/8/2023)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND H. Hàm Tân;
- Chi cục THADS H. Hàm Tân;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu

