

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 215/2020/DS-PT
Ngày: 20/7/2020
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Trần Thị Thúy Kiều
- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2020 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 2xx, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Anh Đinh Văn N, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Số 3xx/68 ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- **Bị đơn:** Anh Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn B, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ: Anh Trần Nhật Long H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 1xxC H, phường x, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Mai Văn H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số xx, đường tỉnh 8xx, ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1954

3. Anh Trịnh Khắc S, sinh năm 1997

4. Chị Trương Thúy N, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Số 2xx, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Phan Thị Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Phan Thị Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của chị T là anh Đinh Văn N trình bày:

Chị T và anh Đ có mối quan hệ tình cảm với nhau 7 tháng. Do chị T thiếu nợ hội nhiều người với số tiền 300.000.000 đồng. Anh Đ bày cách cho chị T sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 230 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Phước Hưng, xã An Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre qua cho anh Đ đứng tên. Sau đó anh Đ chỉ cho chị T cách bỏ trốn khỏi địa phương. Trước khi thực hiện việc sang tên cho anh Đ chị T đã bí mật ghi âm, quay phim hình ảnh anh Đ thuyết phục chị T đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để thực hiện việc này chị T và anh Đ đã ký tờ thỏa thuận đặt cọc đề ngày 07/9/2018 và tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/9/2018 nhưng thực tế chị T không có nhận tiền của anh Đ. Việc ký hợp đồng là giả cách. Hiện tại chị T vẫn còn sống trên căn nhà tranh chấp. Chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/9/2018, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/9/2018 giữa chị T và anh Đ đối với phần đất thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Phước Hưng, xã An Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Minh Đ đối với thửa đất trên. Chị T thống nhất với kết quả đo đạc và định giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Minh Đ và người đại diện theo ủy quyền của anh Đ là anh Trần Nhật Long H trình bày:

Anh Đ và chị T là chỗ bạn bè, do chị T thiếu nợ nhiều người nên chị T mới bán nhà và đất thuộc thửa đất đang tranh chấp để lấy tiền trả nợ. Là bạn bè anh có nói với chị T anh nhận chuyển nhượng nhà và đất trên, nếu sau này chị T có tiền anh cho chuộc lại nhà đất. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là

420.000.000 đồng. Ngày 07/9/2018 anh và chị T có đến ủy ban xã An Phước ký tờ thỏa thuận đặt cọc, chị T đã nhận trước 400.000.000 đồng, 20.000.000 đồng anh đã giao cho chị T khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/9/2018 anh và chị T đến Ủy ban xã An Phước ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định. Giá chuyển nhượng chỉ có 420.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng 550.000.000 đồng để tiện việc anh vay tiền.

Sau khi nhận nhà và đất anh đã thay đổi ổ khóa. Do cần tiền nên ngày 06/12/2018 anh đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Mai Văn H. Trong thời gian chờ sang tên chị T đã tự ý cắt ổ khóa và chiếm dụng nhà. Nay anh Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T và anh Đ phản tố buộc chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tiến hành giao nhà đất. Đối với nội dung đoạn ghi âm ghi hình thì phía anh Đ thừa nhận người trong đoạn ghi âm, ghi hình đúng là anh Đ có cùng ngồi nói chuyện với chị T, ông Đ, và anh S nhưng ngày nào thì không khẳng định cụ thể. Nội dung đoạn ghi âm không có thỏa thuận anh Đ đứng tên giùm chị T phần đất đang tranh chấp. Anh Đ thống nhất với kết quả đo đạc và định giá.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của anh Đ là anh Huy trình bày: Anh Đ chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông H với giá 450.000.000 đồng, nhưng hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng với giá 100.000.000 đồng. Ngày 06/12/2018 khi tiến hành ký hợp đồng anh Đ có nhận tiền mặt từ ông H giao trước 150.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng ông H sẽ giao tiếp cho anh Đ sau khi hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu được chấp nhận yêu cầu phản tố anh Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H là giao toàn bộ nhà và đất, ông H sẽ trả tiếp cho anh Đ 300.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Mai Văn H: Vào ngày 06/12/2018 ông có nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông Nguyễn Minh Đ đối với căn nhà và đất thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 10 tọa lạc xã An Phước, huyện Châu Thanh, tỉnh Bến Tre với giá 450.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 100.000.000 đồng. Khi tiến hành mua nhà và đất ông có đến phần đất xem qua, có một căn nhà thấy khóa cửa. Ông thấy anh Đ đứng tên hợp pháp nên anh mới quyết định mua. Việc chị T và anh Đ tranh chấp ông không có ý kiến, ông yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 06/12/2018. Thống nhất với kết quả đo đạc định giá.

Tại phiên tòa, ông H trình bày: Ông nhận chuyển nhượng phần đất trên với

giá 450.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 100.000.000 đồng. Ông đã giao trước cho ông Đ 250.000.000 đồng bao gồm: 150.000.000 đồng là ông giao tiền mặt tại phòng công chứng Kim Cương, ông đã trả nợ thay cho ông Đ 100.000.000 đồng, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ giao tiếp 200.000.000 đồng còn lại. Khi giao tiền ông không có làm biên nhận với ông Đ, nay ông Đ không thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng ông trả nợ thay trừ vào tiền đất, do không có chứng cứ chứng minh, ông cũng đồng ý trả tiếp cho ông Đ 300.000.000 đồng nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông buộc ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 06/12/2018. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đ thì anh Đ phải trả lại cho ông 150.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng theo quy định của pháp luật do anh Đ không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

- Anh Trịnh Khắc S: Anh là con ruột của bà T đã cùng bà T sống trên phần đất này từ lúc mới sinh ra. Việc ông Đ phản tố cho rằng bà T mẹ ruột của anh có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Đ là hoàn toàn không có. Vào ngày 23/9/2018 vào lúc 17 giờ 11 phút anh là người trực tiếp ghi âm ghi hình bằng máy chụp hình mini của anh, vì nhiều lần anh có nghe ông Đ bàn bạc thuyết phục mẹ anh đưa phần đất tranh chấp này cho ông Đ đứng tên giùm vì mẹ thiếu nợ nhiều người. Do nghi ngờ ông Đ sẽ gian dối lừa gạt mẹ anh nên anh đã lén lút ghi hình ghi âm lại. Việc bà T tranh chấp với ông Đ thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Lúc sống trên đất anh có đi làm và có bỏ tiền vào cùng bà T xây căn nhà cấp 4 trên đất nhưng anh không có yêu cầu độc lập. Nếu trường hợp Tòa chấp nhận hay bác yêu cầu khởi kiện của bà T thì phần đầu tư vào giá trị căn nhà, anh đồng ý là giá trị căn nhà toàn bộ là của bà T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thúy N thống nhất với lời trình bày của ông S.

- Ông Phan Văn Đ: Phần đất tranh chấp đất ông đã tặng cho chị T và chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày tháng năm nào ông không nhớ. Các vấn đề khác liên quan đến nhà và đất ông thống nhất với lời trình bày của anh S.

Sau khi hoà giải không thành, Toà án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 đã quyết định như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 24/9/2018 giữa chị Phan Thị Ngọc T và anh Nguyễn Minh Đ.

Buộc chị Phan Thị Ngọc T và những người liên quan trên đất tiến hành giao toàn bộ nhà, các tài sản khác gắn liền với đất và đất thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã An Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo diện tích đo đạc thực tế 405,9 m² (có họa đồ kèm theo) cho anh Nguyễn Minh Đ toàn quyền sử dụng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Minh Đ và ông Mai Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 06/12/2018. Anh Nguyễn Minh Đ có trách nhiệm tiến hành hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và tiến hành giao lại toàn bộ nhà, các tài sản khác gắn liền với đất và đất thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã An Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo diện tích đo đạc thực tế 405,9 m² cho ông Mai Văn H. Ông Mai Văn H có trách nhiệm giao tiếp cho anh Nguyễn Minh Đ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Đối với ngôi mộ trên đất do các bên đương sự không có ý kiến, Tòa án không xem xét.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/11/2019, nguyên đơn chị Phan Thị Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu tòa xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Đ, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Đ vô hiệu thì ông Đ phải đền gấp đôi số tiền 150.000.000 đồng mà ông đã trả trước cho ông Đ là 300.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Chị T cung cấp tờ thỏa thuận đặt cọc ngày 07/9/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 có nội dung chị T đồng ý bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 430,3m² cho anh Đ và chị đã nhận đặt cọc 400.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng khi anh Đ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Việc lập hợp đồng chuyển

nhượng và từ thỏa thuận đặt cọc đều được các bên đương sự đồng ý ký tên và được chứng thực. Khi anh Đ làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không ai có ý kiến hay khiếu nại. Chị T còn cung cấp đoạn ghi âm, ghi hình chứng minh cho việc anh Đ thuyết phục chị và ông Đ (cha chị T) đồng ý cho anh Đ đứng tên giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy qua nội dung lược ghi của đoạn ghi âm ghi hình anh Đ không thừa nhận đứng tên giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng không phản đối lời nói của chị T rằng việc sang sổ tạm thời cho anh Đ đứng tên giữ quyền sử dụng đất. Mặt khác, anh Đ cho rằng đã giao đủ tiền cho chị T nhưng chị T không thừa nhận cũng như nội dung tờ đặt cọc cũng không thể hiện. Do đó không có cơ sở xác định anh Đ đã giao đủ tiền cho chị T. Như vậy có căn cứ xác định có việc chị T nhờ anh Đ đứng tên giữ quyền sử dụng đất, hợp đồng giữa chị T và anh Đ là giả cách nên vô hiệu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh Đ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ là không hợp lệ nên việc anh Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông H phần đất này là không đúng quy định. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị T và anh Đ là 450.000.000 đồng trong khi hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và anh Đ chỉ 100.000.000 đồng là giả cách để trốn thuế nên hợp đồng này cũng không có giá trị và vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ, anh Đ và ông H là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Chị Phan Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với anh Nguyễn Minh Đ đề ngày 24/9/2018. Anh Đ phản tố yêu cầu chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký tiến hành giao nhà gắn liền trên đất và phần đất thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã An Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Minh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, chị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Phan Thị Ngọc T thấy rằng:

Chị Phan Thị Ngọc T được gia đình cho phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 405,9m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã An Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất chị đã xây dựng nhà, các công trình phụ; chị cùng cha là ông Đ và các con sinh sống trên đất. Đến ngày 24/9/2018 chị T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất và nhà trên cho anh Nguyễn Minh Đ, anh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T cho rằng việc chuyển nhượng trên là giả tạo vì chị thiếu nợ nhiều người nên mới nhờ anh Đ đứng tên giùm. Do đó chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Đ. Chị T cung cấp cho tòa án tờ thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thống nhất nội dung, ký tên và có chứng thực chữ ký. Theo đó anh Đ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có ai có ý kiến hay khiếu nại.

Ngoài ra phía nguyên đơn còn cung cấp đoạn ghi âm ghi hình ghi lại cuộc nói chuyện giữa chị, anh Đ và ông Đ cha chị, theo đó chị T nói: "...sợ mất tài sản, bị người ta hóa giá nên mới sang sổ đỏ nhà đất tạm thời cho anh Đ giữ giùm, xong xuôi rồi sang sổ lại cho con với ba..", anh Đ nói "trong vòng hai tháng người ta xử, người ta tạm giữ nó không cho nó đi khỏi địa phương trong vòng ít nhất 03 năm...tài sản lớn quá người ta áp dụng giam mình không cho mình ra khỏi địa phương"; chị T nói "thì bây giờ sổ đỏ xong anh giao lại cho ba", anh Đ nói "chứ anh hổng có giữ sổ đỏ, hổng làm gì đâu chứ anh không màng chuyện gì hết". Mặc dù đoạn ghi âm không thể hiện anh Đ thừa nhận việc đứng tên giùm nhưng cũng không có nội dung nào phản đối lời nói của chị T về việc sang sổ tạm thời cho anh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cũng thừa nhận nội dung ghi âm nên có cơ sở cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với người thứ ba là các chủ nợ của chị T nên việc chuyển nhượng là giả tạo. Mặt khác, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ, gia đình chị T cùng các con của chị T là anh S, chị N cùng ông Đ là cha của chị T vẫn ở trong căn nhà trên đất. Những người làm chứng ở gần khu vực phần đất và nhà đang tranh chấp trên đều xác nhận gia đình ông Đ vẫn ở trên đất từ trước đến nay và không có dời đi đâu khác, họ cũng không thấy có khi nào anh Đ về sống trong căn nhà này hay quản lý sử dụng phần đất tranh chấp. Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ cho rằng sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T đã giao nhà và đất cho anh Đ quản lý sử dụng, sau đó chị T mới quay lại chiếm nhà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Tại tờ thỏa thuận đặt cọc được chứng thực ngày 07/9/2018 có nội dung chị T giao cho anh Đ số tiền cọc là 400.000.000 đồng, đến khi nào anh Đ nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ giao tiếp 20.000.000 đồng cho chị T. Phía bị đơn cho rằng đã giao đủ số tiền 420.000.000 đồng nhưng chị T không thừa nhận, phía anh Đ cũng không có chứng cứ nào chứng minh. Như vậy, không có căn cứ nào chứng minh anh Đ đã giao đủ tiền cho chị T.

Từ những chứng cứ phân tích trên có đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị T, sửa bản án sơ thẩm: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ.

[4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Minh Đ và ông Mai Văn H ngày 06/12/2018. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ chưa được thực hiện xong nhưng anh Đ lại tiếp tục chuyển nhượng lại cho người thứ ba là không đúng. Hơn nữa, giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ là 450.000.000 đồng trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông H là 100.000.000 đồng. Ông H cũng thừa nhận việc lập hợp đồng có giá trị thấp hơn so với giá trị thực tế là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh Đ là giả cách, gây thiệt hại đến quyền lợi của nhà nước nên vô hiệu.

[5] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông H: Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận ông H đã giao cho anh Đ 150.000.000 đồng. Như đã phân tích thì anh Đ chỉ đứng tên giùm chị T quyền sử dụng đất nhưng lại chuyển nhượng lại cho ông H là không đúng quy định của pháp luật. Chị T và anh Đ đã thực hiện hành vi gian dối chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trốn nghĩa vụ trả nợ của chị T dẫn đến việc anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông H vô hiệu là do lỗi của chị T và anh Đ. Về phía ông H thì xét thấy ông là người thứ ba ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng từ anh Đ, ông không biết có việc nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ, chị T cho rằng ông có biết sự việc trên nhưng cũng không có chứng cứ nào chứng minh. Lẽ ra anh Đ là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và đã nhận tiền của ông H thì anh Đ phải có trách nhiệm hoàn tiền lại cho ông H. Tuy nhiên, như đã phân tích thì anh Đ và chị T thực hiện chuyển quyền sử dụng đất gian dối dẫn đến việc anh Đ mới có cơ hội thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật cho ông H. Vì vậy anh Đ và chị T phải liên đới có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H số tiền 150.000.000 đồng cùng với thiệt hại về chênh lệch giá trị nhà và đất. Do giá trị chuyển

nhượng phần đất tranh chấp thực tế là 450.000.000 đồng, ông H đã trả 150.000.000 đồng bằng 1/3 giá trị hợp đồng. Giá trị nhà và đất tại thời điểm xét xử là: $2.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 405,9 \text{ m}^2 = 811.800.000 \text{ đồng} + 211.309.000 \text{ đồng}$ giá trị nhà = 1.023.109.000 đồng. Giá trị chênh lệch là 1.023.109.000 đồng – 450.000.000 đồng = 573.109.000 đồng $\times 1/3 = 191.036.000 \text{ đồng}$. Như vậy, số tiền mà anh Đ và chị T có trách nhiệm liên đới trả cho ông H là: 191.036.000 đồng + 150.000.000 đồng = 341.036.000 đồng. Tuy nhiên tại tòa ông H yêu cầu nếu hợp đồng giữa ông và anh Đ vô hiệu thì ông chỉ yêu cầu được nhận lại 300.000.000 đồng nên được ghi nhận.

[6] Kháng cáo của chị Phan Thị Ngọc T được chấp nhận nên chị không phải chịu án phí phúc thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[7] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Phan Thị Ngọc T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Ngọc T: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 24/9/2018 giữa chị Phan Thị Ngọc T và anh Nguyễn Minh Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/12/2018 giữa anh Nguyễn Minh Đ và ông Mai Văn H.

2. Buộc chị Phan Thị Ngọc T và anh Nguyễn Minh Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Mai Văn H số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bác yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Minh Đ về việc yêu cầu chị Phan Thị Ngọc T giao nhà, các tài sản khác gắn liền với đất và đất thuộc thửa 230, diện tích đo đạc thực tế 405,9 m², tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã An Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre cho anh Nguyễn Minh Đ.

4. Bác yêu cầu độc lập của ông Mai Văn H về việc yêu cầu anh Nguyễn Minh Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Nguyễn Minh Đ ngày 06/12/2018.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Phan Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020631 ngày 13/12/2018.

- Anh Nguyễn Minh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm ngàn) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003231 ngày 21/5/2019.

- Ông Mai Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004552 ngày 27/5/2019.

6. Chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Minh Đ phải chịu 2.092.000 (hai triệu không trăm chín mươi hai ngàn) đồng. Do chị T chịu đã nộp xong nên anh Đ có nghĩa vụ trả lại cho chị T số tiền trên.

7. Án phí phúc thẩm: Chị Phan Thị Ngọc T không phải chịu. Hoàn lại cho chị T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0007234 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP, KTNV.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hồ Thị Thanh Thúy