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

Bản án số: 79/2023/DS-PT
Ngày 13/4/2023
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Ông Trần Bình Đảo.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 13 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số C, đường N, thành phố R, tỉnh Kiên Giang ; địa chỉ liên lạc: Số A, đường N, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo văn bản uỷ quyền ngày 13/01/2021, (có mặt).

Bị đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1955; (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1955; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà T1: Ông Phan Phước L1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo văn bản uỷ quyền ngày 22/4/2021, (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà T1: Luật sư Trương Vương Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Số C N, phường E, Tp ., Hậu Giang – Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh H (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Phạm Phú H, sinh năm 1989 (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

Địa chỉ: Tổ F, ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Phan Phước L1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo văn bản uỷ quyền ngày 05/4/2023, (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

2/ Anh Phạm Tấn D, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Chị Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1984, (vợ anh D, vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh D và chị N1: Ông Nghiêm Nam H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số I Đ, P, T, thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản uỷ quyền ngày 31/10/2022 (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

3/ Anh Phạm Tấn T2, sinh năm 1981(có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

Địa chỉ: Tổ A, khu phố X, phường M, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

4/ Chị Chanh T3, sinh năm 1990 (vợ anh T2, vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị Chanh T3: Ông Phạm Tấn T2, sinh năm 1981 (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

5/ Anh Phạm Thanh H2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

6/ Chị Phạm Thị Thu H3, sinh năm 1986 (vắng mặt)

7/ Chị Phạm Thị Hoàng Y, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông chị Thu H3, chị Y: Ông Phan Phước L1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo văn bản uỷ quyền ngày 22/3/2023, (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án).

8/ Bà Bùi Bích H4, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ B Chung Cư G- CN1-3 phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Nay trú tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

9/ Văn phòng C; địa chỉ: Số A, đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

10/ Phòng C1 tỉnh Kiên Giang (nay là văn phòng C2); trụ sở số B, đường N , khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn đề nghị vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 - bị đơn; Anh Phạm Tấn D, anh Phạm Tấn T2, bà Bùi Bích H4 - người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N ủy quyền cho ông Đỗ Văn T trình bày*:** Ngày 03/01/2020, vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 có thỏa thuận bán cho bà diện tích đất 6.229,9m^2 (trên đất có căn nhà cấp 4), thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD (viết tắt CNQSD) đất số B0 403997 cấp ngày 12/8/2014 do ông L, bà T1 đứng tên trên giấy. Giá chuyển nhượng 04 tỷ đồng. Hai bên đến Văn phòng C3 hợp đồng CNQSD đất với giá 01 tỷ đồng. Sau khi ký công chứng bà giao tiền cho ông L và bà T1 04 tỷ đồng tại quán cà phê trước văn phòng công chứng, việc giao nhận tiền hai bên có làm biên nhận. Sau khi nhận tiền ông L và bà T1 cam kết thời hạn 01 tháng để tìm nơi ở mới thì giao nhà và đất cho bà. Khi đến hạn ông L và bà T1 không đồng ý giao nhà mà xin chuộc lại nhà và đất, bà cũng đồng ý cho ông L bà T1 chuộc lại nhà và đất với điều kiện là trong thời hạn 03 tháng, ông L và bà T1 phải trả đủ số tiền đã nhận và lãi suất 02%/tháng. Nếu ông L và bà T1 không thực hiện thì bà có quyền làm thủ tục sang tên. Đến thời hạn ông L và bà T1 không thực hiện nên bà làm thủ tục sang tên được Cơ quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ký biến động sang tên cho bà vào ngày 25/5/2020. Sau khi sang tên xong, bà yêu cầu ông L và bà T1 giao nhà và đất, thì ông L và bà T1 cùng các con trai viết cam kết giao nhà và đất cho bà vào ngày 28/7/2020. Đến ngày giao nhà và đất ông L và bà T1 vẫn không giao nên bà cho người tiến hành xây dựng hàng rào, nhưng ông L và bà T1 vẫn cố tình không giao nhà và đất cho bà.

Nay bà khởi kiện ông L và bà T1 yêu cầu giải quyết: Buộc ông L và bà T1 phải thực hiện hợp đồng CNQSD đất xác lập tại Văn phòng C ngày 03/01/2020. Buộc ông L và bà T1 phải giao nhà và đất diện tích đất 6.229,9m^2, thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho bà.

***Đồng bị đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 ủy quyền cho ông Phan Phước L1 trình bày*:** Năm 2017, vợ chồng ông L bà T1 có ký hợp đồng CNQSD đất cho bà Bùi Bích H4 diện tích 03 công (3.000m^2) trong diện tích 6.229,9m^2, thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD đất số B0 403997 cấp ngày 12/8/2014 do ông L bà T1 đứng tên với giá 1.500.000.000 đồng, bà H4 giao trước 1.200.000.00 đồng, còn lại 300.000.000 đồng khi nào tách thửa bà H4 giao đủ, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, ông L bà T1 chưa giao đất cho bà H4. Ngày 03/01/2020, ông L bà T1 có vay của bà Nguyễn Thị N 01 tỷ đồng, thời hạn vay là 03 tháng, mục đích vay để chi phí tách thửa cho các con và tiêu xài, việc cho vay hai bên có làm tờ thỏa thuận. Sau khi vay bà N yêu cầu ông L và bà T1 đến Văn

phòng C để ký hợp đồng giả cách CNQSD đất cho bà N diện tích 6.229,9m^2, thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD đất số B0 403997 cấp ngày 12/8/2014 do ông L và bà T1 đứng tên với giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng, nhưng làm biên nhận nhận tiền 04 tỷ đồng ngày 03/01/2020, thực tế ông L và bà T1 chỉ nhận 01 tỷ đồng của bà N.

Nay ông L và bà T1 phản tố yêu cầu Toà án giải quyết: Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông L bà T1 với bà N xác lập tại Văn phòng C, ngày 03/01/2020 là giả tạo, nhằm hợp thức hoá cho vay tiền có tài sản thế chấp.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn T2 và chị Chanh T3 (vợ anh T2) trình bày*:** Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ anh là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 khai khẩn vào năm 1996, được cấp giấy CNQSD đất diện tích 6.229,9m^2, thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD đất số B0 403997 cấp ngày 12/8/2014 do cha mẹ anh đứng tên trên giấy. Việc cha, mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất cho bà N anh hoàn toàn không biết, khi bà N đến rào đất có kêu gia đình anh làm cam kết giao nhà và đất thì bà N mới cho ở thêm 03 tháng nên anh có viết giấy cam kết cho bà N. Cha mẹ anh không giao đất cho bà N là do không có nhận số tiền 04 tỷ đồng. Nếu cha mẹ anh đồng ý giao đất cho bà N thì anh đồng ý giao.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Phú H, chị Phạm Thị Thu H3 và chị Phạm Thị Hoàng Y trình bày*:** Các anh chị đều thống nhất theo ý kiến của vợ chồng anh T2 và chị T3.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn D và chị Nguyễn Thị Thanh N1 (vợ anh D) trình bày*:** Cha mẹ anh được cấp giấy CNQSD đất diện tích 6.229,9m^2, thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD đất số B0 403997 cấp ngày 12/8/2014 do cha mẹ anh đứng tên trên giấy. Năm 2017, cha mẹ anh viết giấy tay cho vợ chồng anh diện tích đất 1.456m^2 trong diện tích 6.229,9m^2, nhưng chưa sang tên, anh cất nhà tạm chiều ngang 3,6m, chiều dài 6,3m nền láng xi măng, vách dừng thiết, mái lợp thiết, phần đất còn lại anh trồng tiêu (tiêu hiện nay không còn nữa), nay anh trồng hoa màu ngắn ngày. Việc cha mẹ anh CNQSD đất cho bà N anh không biết. Nay anh yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất diện tích đất 1.456m^2 nêu trên cho vợ chồng anh.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Bích H4 trình bày*:** Ngày 14/11/2017, ông L bà T1 có CNQSD đất cho bà diện tích đất 2.000m^2 trong diện tích đất 6.229,9m^2, thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD đất số B0 403997, cấp ngày 12/8/2014

do ông L và bà T1 đứng tên với giá 900.000.000 đồng, bà đã giao cho ông L và bà T1 750.000.000 đồng, việc giao nhận tiền có ghi phía dưới hợp đồng viết tay. Ngày 15/12/2017, ông L và bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà diện tích 1.000m^2 cũng trong diện tích đất 6.229,9m^2, với giá 450.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho ông L và bà T1. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng viết tay. Hiện tại bà còn nợ ông L và bà T1 150.000.000 đồng. Ngày 19/12/2018, bà với ông L và bà T1 đến Phòng C1 tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2) lập hợp đồng đặt cọc diện tích 3.000m^2 (phần đất không có nhà), trong diện tích đất 6.229,9m^2 với giá 1.350.000.000 đồng/3000m^2, bà đặt cọc cho ông L và bà T1 tổng cộng 1.200.000.000 đồng. Hiện tại bà còn nợ ông L và bà T1 150.000.000 đồng. Ông L và bà T1 giao đất cho bà rào lại, nhưng thời điểm đó Nhà nước chưa cho tách thửa nên không lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng được.

Nay bà yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông L bà T1 thực hiện hợp đồng giao diện tích đất 3.000m^2 đất trong diện tích đất 6.229,9m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD đất số B0 403997, cấp ngày 12/8/2014 do ông L và bà T1 đứng tên trên giấy. Trường hợp Toà án giải quyết huỷ hợp đồng đặt cọc giữa bà với ông L bà T1 bà không yêu cầu ông L bà T1 phải bồi thường trong vụ án này, bà yêu cầu vụ kiện khác.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn D, chị Nguyễn Thị Thanh N1, anh Phạm Tấn T2, chị Chanh T3, anh Phạm Phú H, chị Phạm Thị Hoàng Y và chị Phạm Thị Thu H3 phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 6.229,9m^2, thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 403997 ngày 12/8/2014 tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị N ngày 26/5/2020. Trên diện tích đất có 03 căn nhà (trong đó, 01 căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông L, bà T1, 01 căn nhà tạm của vợ chồng anh D, chị N1 và 01 căn nhà tạm của vợ chồng anh T2, chị T3) và cây trồng trên đất gồm: 19 cây chai, 15 cây mai, 02 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây xà cừ và 01 cây tràm.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Kết quả của Công ty Cổ phần T5 và

theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số: TĐ 204/2021 ngày 05/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Kiên Giang kèm theo, đất tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Cụ thể diện tích đất có các cạnh như sau: Cạnh 1- 2 = 111,32m; cạnh 2- 3 = 85,54m; cạnh 3-4= 90,60m; cạnh 4-5= 20,31m; cạnh 5-1 = 23,31m, theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 204/2021 ngày 05/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Kiên Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ tiền cây trồng và 03 căn nhà trên đất theo thẩm định giá số Vc 21/11/249.1/BĐS-PQ ngày 23/11/2021 của Công ty cổ phần T5 và thẩm định giá Miền nam cho vợ chồng ông Phạm Văn L2, bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền cây trồng và căn nhà là 741.627.506 đồng, cho vợ chồng anh Phạm Tấn D, chị Nguyễn Thị Thanh N1 số tiền là: 108.072.320 đồng và vợ chồng anh Phạm Tấn T2, chị Chanh T3 số tiền là 56.148.568 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong. 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 357 Bộ luật dân sự.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 với bà Nguyễn Thị N được công chứng tại phòng C4.

3. Bác yêu cầu độc lập của bà Bùi Bích H4 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải giao quyền sử dụng đất diện tích 3.000m^2 toạ lạc tại tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho bà H4.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 25/11/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Bích H4 có đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với chồng ông L, bà T1, ngày 30/11/2022 kháng cáo sữa chữa, bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng, nếu bị đơn không thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải trả bà 1.200.000.000 đồng và bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Ngày 28/11/2022 bị đơn ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 kháng cáo toàn bộ bản án số 104/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và chị

Nguyễn Thị N vì ông bà cho rằng đây là hợp đồng mua bán giả cách cho việc vay mượn tiền.

Ngày 28/11/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Tấn T2 và ông Phạm Tấn D kháng cáo toàn bộ bản án số 104/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 vì một phần đất nằm trong đất tranh chấp đã được ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 cho, các ông đã xây nhà, có lối đi riêng, hộ khẩu riêng.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tranh luận cho rằng: Phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là vợ chồng bà T1 đã nhận của bà N số tiền 04 tỷ đồng, nhưng trước đây khai tại giai đoạn xét xử sơ thẩm chỉ nhận của bà N 01 tỷ đồng, nhưng cho rằng đây là số tiền vay mượn mà không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm đó, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giả cách từ hợp đồng vay theo như bên bị đơn nại ra. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm, buộc bị đơn và những người liên quan ở trên đất giao trả đất cho bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư Q tranh luận cho rằng: Về tố tụng, đối với người có tài sản trên đất vắng mặt, thì Tòa án cấp sơ thẩm phải làm thông báo vắng mặt nơi cư trú trên phương tiện thông tin đại chúng. Đối với Văn phòng công chứng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng lại chứng thực giấy ủy quyền cho người tham gia trong vụ kiện là vi phạm pháp luật. Về nội dung, theo hồ sơ kê khai thuế thì bà N đã vi phạm nội dung hợp đồng về trách nhiệm nộp thuế, mặt khác việc các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng với giá đất thấp hơn giá trị thực tế là trốn thuế Nhà nước, vi phạm pháp luật. Về thực tế phía bên bà T1 chưa giao đất cho bà N sử dụng, trong biên nhận nhận tiền không thể hiện nội dung nhận tiền gì, do đó, bên bà T1 cho rằng đó là khoản tiền vay mượn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T1 và bà N là vô hiệu vì đây là hợp đồng mua bán giả cách cho việc vay mượn tiền.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông D, ông T2 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nội dung kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn và bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ý kiến của Luật sư, đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt hai lần không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt họ. Đơn kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử xem xét, riêng tại phiên tòa phúc thẩm phía bà H4 không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc giữa bà với vợ chồng ông L, bà T1, nên hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của vợ chồng ông L, bà T1 và anh T2, anh D, anh H, Hội đồng xét xử căn cứ vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2020 giữa vợ chồng ông L, bà T1 với bà N thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 6.229,9m^2 (trên đất có căn nhà cấp 4), thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy CNQSD (viết tắt CNQSD) đất số B0 403997 cấp ngày 12/8/2014 do ông L, bà T1 đứng tên. Giá chuyển nhượng 04 tỷ đồng. Hai bên đến Văn phòng C3 hợp đồng CNQSD đất với giá 01 tỷ đồng. Sau khi ký công chứng bà N giao tiền cho ông L, bà T1 04 tỷ đồng tại quán cà phê trước Văn phòng công chứng, việc giao nhận tiền hai bên có làm biên nhận. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm phía bị đơn ông L, bà T1 cho rằng chỉ nhận của bà N 01 tỷ đồng và đây là số tiền vay mượn, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày vợ chồng bà T1 đã nhận của bà N số tiền 04 tỷ đồng và cũng cho rằng đây là số tiền vay, căn cứ vào biên nhận tiền và trình bày của phía đại diện theo ủy quyền bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thì bên vợ chồng ông L, bà T1 đã nhận của bà N số tiền thực tế là 04 tỷ đồng.

Phía bị đơn căn cứ vào giấy thỏa thuận viết tay ngày 03/01/2020 do bên bà Thu g thể hiện bên ông L, bà T1 phải trả lãi hàng tháng, nếu sau 90 ngày không đóng lãi thì bà N có quyền quyết định toàn bộ quyền sử dụng đất này để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác, tờ giấy viết tay này theo bà T1 trình bày là do ông Trịnh Anh T4 viết, nhưng phía bà N cho rằng do gia đình bà T1 chưa có chỗ ở khác nên xin thời hạn chuộc lại đất và bà đã đồng ý với điều kiện trong thời hạn xin chuộc phải trả lãi 02%/tháng của số tiền nhận chuyển nhượng. Sau đó, phía bà T1, ông L không thực hiện nên bà N đã làm thủ tục sang tên xong vào ngày 25/5/2020.

Theo lời khai của ông Trịnh Anh T4, thì ông là người dẫn bà N xem đất và mua đất của ông L, bà N, hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà với giá 04 tỷ đồng và bên bà T1, ông L đã nhận đủ 04 tỷ đồng sau khi ký công chứng (bút lục 151), lời khai này phù hợp với lời khai của các bên chuyển nhượng, nhất là về số tiền giao nhận, mà trước đây bên bà T1, ông L có lời khai chỉ nhận của bà N 01 tỷ đồng, nay khai đã nhận 04 tỷ đồng. Tại các lời khai của nhân chứng khác ở gần phần đất của vợ chồng ông L, bà T1 cũng đều biết việc ông L, bà T1 có giao kết chuyển nhượng với bà N, nhưng khi ký kết hợp đồng bà N có giao tiền cho ông L, bà T1 bao nhiêu thì không biết (bút lục 152, 153 và 155,156).

Về giá đất chuyển nhượng tại thời điểm các bên ký hợp đồng, theo biên bản xác minh chính quyền địa phương ngày 14/10/2022 và các hộ dân gần khu vực đất tranh chấp đều cho biết phần đất của ông L, bà T1 tại thời điểm năm 2020 giá đất dao động từ 650.000.000 đồng đến 700.000.000 đồng/1000m^2 (bút lục 207-209) là tương đương giá mà ông L, bà T1 với bà N thỏa thuận chuyển nhượng. Do vậy, việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hai bên giao dịch chuyển nhượng nhà, đất nhằm che dấu giao dịch vay tiền là không phù hợp chứng cứ trong hồ sơ và thực tế với giá đất thị trường tại thời điểm hai bên thỏa thuận.

[3] Về phía Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thỏa thuận thấp nhằm trốn thuế và bà N đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng về người chịu nộp thuế thu nhập cá nhân để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu đồng thời Luật sư cung cấp toàn bộ hồ sơ của cơ quan thuế, Hội đồng xét xử xét việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hai giá là một thực tế tại nhiều địa phương, vì thế khi cơ quan thuế tính giá đất các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải căn cứ vào giá đất của chính quyền địa phương có thẩm quyền quy định tại thời điểm các bên làm thủ tục chuyển nhượng, nên theo thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất của Chi cục thuế thành phố P thì giá tính thuế là 2.589.299.600 đồng, chứ không theo giá các bên ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng và

điều này được cơ quan thuế chấp nhận. Về thuế thu nhập cá nhân theo thỏa thuận trong hợp đồng và thông báo của cơ quan thuế thì người nộp là vợ chồng ông L, bà T1 nhưng bà N đã nhận và đã nộp thay được cơ quan thuế chấp nhận, việc nộp thay này có lợi cho bên ông L, bà T1, nên tranh luận này của Luật sư không có cơ sở pháp lý để hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của anh H, anh D, anh T2 cho rằng cha mẹ đã tặng cho đất và đã sinh sống cùng gia đình trên đất nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ các anh với bà N nhưng chỉ cung cấp giấy tay cho đất để chứng minh, trong khi theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự 2015 quy định về tặng cho bất động sản thì việc tặng cho này là không hợp pháp. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã làm đầy đủ thủ tục tống đạt văn bản tố tụng theo quy định cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ở trên đất tranh chấp đã lấy lời khai và làm thủ tục thông báo về việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền có yêu cầu độc lập cho anh D, anh H, anh T2, chị N1, chị T3 nhưng không ai có yêu cầu trong thời hạn luật định, đồng thời việc Luật sư Q cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với những người ở trên đất là không phù hợp, nên không có cơ sở pháp lý để Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận kháng cáo của anh H, anh D, anh T2.

[5] Xét kháng cáo của bà H4, như đã nhận định nêu trên về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T1 với bà N là hợp pháp, phù hợp quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, nên không có cơ sở pháp lý để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H4.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng ông L, bà T1, anh T2, anh D, anh H và bà H4, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, phía vợ chồng ông L, bà T1 được miễn án phí do là người cao tuổi, phía anh T2, anh D, anh H, bà H4 phải chịu án phí mỗi người 300.000 đồng do nội dung kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H4 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nếu bị đơn không thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải trả bà 1.200.000.000 đồng và bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Phạm Tấn D, anh Phạm Tấn T2, anh Phạm Phú H.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Bùi Bích H4.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 116, 117, 328, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Buộc bị đơn ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gia đình anh Phạm Tấn D, chị Nguyễn Thị Thanh N1, anh Phạm Tấn T2, chị Chanh T3, anh Phạm Phú H, chị Phạm Thị Hoàng Y và chị Phạm Thị Thu H3 phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 6.229,9m^2, thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 403997 ngày 12/8/2014 tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị N ngày 26/5/2020. Gắn liền trên diện tích đất có 03 căn nhà (trong đó, 01 căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông L, bà T1, 01 căn nhà tạm của vợ chồng anh D, chị N1 và 01 căn nhà tạm của vợ chồng anh T2, chị T3) và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất gồm: 19 cây chai, 15 cây mai, 02 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây xà cừ và 01 cây tràm,.... .

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5 ngày 23/11/2021 và theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số: TĐ 204/2021 ngày 05/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Kiên Giang kèm theo, đất tọa lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Cụ thể diện tích đất có các cạnh như sau: Cạnh 1- 2 = 111,32m; cạnh 2- 3 = 85,54m; cạnh 3-4= 90,60m; cạnh 4-5= 20,31m; cạnh 5-1 = 23,31m, theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 204/2021 ngày 05/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Kiên Giang.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà N hỗ trợ tiền cây trồng và 03 căn nhà trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 21/11/249.1/BĐS-PQ ngày

23/11/2021 của Công ty cổ phần T5 và thẩm định giá Miền nam cho vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền cây trồng và căn nhà là 741.627.506 đồng, cho vợ chồng anh Phạm Tấn D, chị Nguyễn Thị Thanh N1 số tiền là: 108.072.320 đồng và vợ chồng anh Phạm Tấn T2, chị Chanh T3 số tiền là 56.148.568 đồng. Trường hợp bà N không thực hiện thì những người có quyền được thi hành án nêu trên, cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bà N thực hiện hổ trợ tiền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong. 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 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 với bà Nguyễn Thị N được công chứng tại Văn phòng C.

5. Bác yêu cầu độc lập của bà Bùi Bích H4 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T1 phải giao quyền sử dụng đất diện tích 3.000m^2 toạ lạc tại ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho bà H4.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 12.021.000 đồng (trong đó, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.210.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 11.000.000 đồng, phía ông L, bà T1 phản tố không được chấp nhận phải chịu toàn bộ chi phí. Do phía bà N đã nộp tạm ứng chi phí, nên ông L, bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N 12.021.000 đồng.

7. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000208 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bà N phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch của số tiền trả giá trị tài sản, cây trồng 905.484.394 đồng, án phí phải chịu là 39.175.451 đồng.

Ông L, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, nhưng do vợ chồng thuộc diện người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 12 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.

Bà H4 phải chịu nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà H4 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007517 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L, bà T1 phải chịu nộp tiền án phí phúc thẩm nhưng được miễn do là người cao tuổi; anh Phạm Tấn D, anh Phạm Tấn T2, anh Phạm Phú H, bà Bùi Bích H4 phải chịu mỗi người 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh D, anh T2, anh H đã nộp theo các biên lai thu số 0000758, 0000755, 0000759 cùng ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; bà H4 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000753 ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

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, 7a 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- CCTHADS thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn