TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **143**/2023/DS-PT
Ngày: 18-8-2023
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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

***Các Thẩm phán*:** Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Trần Văn Nhum

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 18 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2023/TLPT-DS ngày 23/5/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2023/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1974; trú tại: Thôn 2, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977 – Luật sư – Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Th – Miền Nam thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Số 190, Quốc lộ 14, khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

***Bị đơn*:** Ông Điểu X, sinh năm 1972 và bà Thị H, sinh năm 1972; cùng trú tại: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*:** Ông Dương Vĩnh T, sinh năm 1971 – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư D, Đoàn Luật sư tỉnh Bình

Phước; địa chỉ: Đường Nguyễn Huệ, tổ 3, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:**

1. Ông Nguyễn Đức Kh, sinh năm 1984; trú tại: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1966; trú tại: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn H; địa chỉ: Khu Đức Lập, TT Đức Phong, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền của bà L thống nhất trình bày:

Vào ngày 01/02/2018, vợ chồng ông Điểu X và bà Thị H có vay bà Phạm Thị Ngọc L số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng, khi vay có thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có 05 thửa đất, tổng diện tích 47262m^2. Đến ngày 26/3/2018 các bên viết giấy tay "Giấy bán đất nền nhà rẫy", nội dung ông X, bà H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc L 4 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286 do UBND huyện B cấp ngày 14/7/2014 gồm:

1. Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích đất là 17688,1 m^2, đất tọa lạc tại thôn 2 xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27, diện tích đất là 8276,9m^2, đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 31, diện tích đất là 9543,7m^2, đất tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4.Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích đất là 8827,2m^2, đất tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Với số tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, cấn trừ vào số tiền vay nợ trước 1.500.000.000 đồng, sau đó đưa thêm 500.000.000 đồng, tổng cộng 2.000.000.000 đồng và có ghi rõ đã giao đủ số tiền sang nhượng cho ông Điểu X.

Đến ngày 28/3/2018 các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số hợp đồng công chứng 1046, các thửa đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286 do UBND huyện B cấp ngày 14/7/2014 gồm các thửa đất ghi trên giấy chứng nhận 500; 591; 706; 783; 828 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích đất là 8827,2m^2, đất tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá ghi trong hợp đồng 50.000.000 đồng.

Đến ngày 24/3/2020 các bên đã ký kết hủy bỏ hợp đồng số 1046 nêu trên và cũng được công chứng hủy bỏ số 1266.

Sau khi hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì cũng trong ngày 24/3/2020 các bên ký kết lại hợp đồng mới, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 591, tờ bản đồ số 02, diện tích đất là 17658m^2, đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286 do UBND huyện B cấp ngày 14/7/2014, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 70.000.000 đồng. (Căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính năm 2020 thì số thửa đất mới thay đổi là số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 17688,1m^2) .

Như vậy, số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 2.070.000.000 đồng (*hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng)*. Đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông X, bà H nhưng ông X, bà H không thực hiện giao đất cho nguyên đơn như đúng theo thỏa thuận.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1267 ngày 24/03/2020 giữa bà Phạm Thị Ngọc L và vợ chồng ông X, bà H đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 02, diện tích đất là 17658m^2, (Căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính năm 2020 thì thửa đất số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 17688,1m^2) đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước hợp đồng ký tại Văn phòng Công chứng B, địa chỉ số 200, QL14, khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là hợp pháp.

Bị đơn ông X, bà H thống nhất trình bày: Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2021 bị đơn cho rằng mình không biết đọc, biết viết, nhưng nghe và hiểu được tiếng Việt, không cần người phiên dịch. Vào ngày 01/02/2018 ông X, bà H có vay tiền của bà L, khi đến vay tiền vợ chồng ông bà có nói bà Lê Thị M đi cùng để làm chứng, không biết trong giấy ghi bao nhiêu, chỉ thực nhận 680.000.000 đồng, việc giao nhận diễn ra như sau: Trước đây ông bà có ủy quyền cho ông Nguyễn Đức Kh để ông Kh vay vốn Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng, thế chấp sổ đỏ của ông bà, khi đến hạn trả nợ Ngân hàng vào ngày 01/02/018, bà L cùng với ông Kh lên trả tiền Ngân hàng và rút sổ đỏ thế chấp ra, ông bà ngồi ở quán cà phê Bờ Hồ chờ, khi bà L đến thì đưa cho ông bà số tiền 150.000.000 đồng, tổng cộng 550.000.000 đồng và ông bà ký vào giấy vay tiền ngày 01/02/2018, sau đó bà L giữ sổ đỏ, năm 2020 bà L đưa thêm 100.000.000 đồng; tháng 3/2020 nhận thêm 20.000.000 đồng và trước đó có nhận 10.000.000 đồng, tổng cộng 680.000.000 đồng, tháng 3/2020 bà L kêu ông bà ra Phòng công chứng ký giấy, ông bà không biết giấy gì nhưng vẫn ký, sau này mới biết là giấy bán đất, khi ra Phòng công chứng thì cũng có bà M, sau đó bà M về trước, nay ông bà xin chuộc lại rẫy với số tiền 1.500.000.000 đồng.

Ngày 22/12/2021 bị đơn có đơn yêu cầu phản tố như sau:

Ngày 01/02/2018 bà M báo cho ông bà biết ông Kh chuộc sổ đỏ, sau đó ông bà ngồi quán cà phê Bờ Hồ chờ đến khoảng 17 giờ cùng ngày có 2 người phụ nữ đến ông bà không biết chuyện gì, sau đó bà M nói "*ông Kh đã rút sổ, giờ chị muốn vay bao nhiêu*" chúng tôi nói cần vay 150.000.000 đồng lúc này người

phụ nữ (sau này mới biết là bà L) cùng bà M kêu ông bà ký vào giấy vay tiền, không nhớ bao nhiêu tiền, ký xong bà L đưa 150.000.000 đồng.

Đến năm 2020 bà M đưa 110.000.000 đồng và nói là bà L đưa; Ngày 20/3/2020 bà L đưa cho ông bà vay 20.000.000 đồng; ngày 26/3/2018 bà L đến chở ông bà xuống Văn phòng công chứng để ký giấy, nay bà L khởi kiện thì mới biết là giấy bán rẫy gồm 4 thửa đất và đến ngày 24/3/2020 tại Văn phòng Công chứng ông bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa có diện tích 17.685m^2, thuộc thửa 591, tờ bản đồ số 2, giá 70.000.000 đồng.

Ông X, bà H khẳng định không bán 05 thửa đất và không nhận số tiền 2.070.000.000 đồng. Do đó bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên giấy bán rẫy ngày 26/3/2018 là vô hiệu do bị lừa dối;

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký công chứng ngày 24/3/2020 vô hiệu do giả tạo. Không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu.

Biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2021 ông bà khai vay của bà L 680.000.000 đồng là do ông bà nghĩ bà L cho mượn 400.000.000 đồng để trả ông Kh nên cộng lại, nay ông bà khai lại không có thỏa thuận với ông Kh để bà L trả nợ thay 400.000.000 đồng mà ông bà vay của ông Kh, việc vay nợ với ông Kh ông bà chưa giải quyết. Bà L cung cấp hai giấy vay tiền một bản viết tay, một bản đánh máy cùng ngày 01/02/2018 và thế chấp cuốn sổ đỏ có 05 thửa đất, đây là giấy khống, ông bà chỉ nhận 150.000.000 đồng. Ông X, bà H thừa nhận chỉ vay bà L 280.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Thị H thừa nhận mình biết đọc biết viết, nghe hiểu tiếng Việt, việc vợ chồng bà ký kết vào các hợp đồng với bà L thì ông bà không đọc nội dung, tin tưởng nên ký vào các giấy tờ và hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Kh trình bày:

Năm 2016 bà Hoa ủy quyền cho ông được phép cầm cố, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286 do UBND huyện B cấp ngày 14/7/2014 đứng tên bà Thị H, để ông vay vốn Ngân hàng 500.000.000 đồng, (thực chất để bà Hoa vay tiền lại) đến ngày 19/12/2017 ông Kh trả nợ Ngân hàng tiền gốc và lãi đã thanh toán là 513.708.333 đồng, bà Hoa rút sổ đỏ về ông Kh ký hồ sơ để bà Hoa rút sổ đỏ, khi rút sổ đỏ ông chỉ nghe bà Hoa nói sang nhượng cho người khác để vay tiền cao hơn, ai đưa tiền cho bà Hoa để trả Ngân hàng rút sổ về thì ông không biết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày: Bà khẳng định bà Hoa biết đọc, biết viết chữ tiếng Việt thành thạo, nghe hiểu được Tiếng Việt, bà Hoa còn viết chữ đẹp hơn cả chữ bà. Năm 2018 bà Hoa có điện thoại cho bà nói chờ ở quán cà phê Bờ Hồ, nghe nói ông Kh rút sổ đỏ, sau đó bà M thấy bà L đến quán và đưa tiền cho bà Hoa 150.000.000 đồng, không biết lý do đưa tiền, các bên có làm giấy tờ biên nhận gì không thì bà không nhớ, sau đó bà L và vợ chồng bà Hoa về một lúc sau bà thấy vợ chồng Lộc, Lan đến quán uống cà phê ở bàn khác không liên quan gì. Bà Hoa nói đầu năm 2020 bà đưa

cho bà Hoa 110.000.000 đồng, tôi khẳng định không có. Giấy vay tiền bản viết tay ngày 01/02/2018 tại nhà bà L, bà L viết giấy xong thì bà Hoa đọc lại rồi vợ chồng bà Hoa ký và bà ký, sau đó lại đánh máy lại giấy vay tiền, nhưng không thấy giao tiền vì các bên đã thống nhất từ trước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn H - người đại diện ông Nguyễn Văn Hiếu trình bày: Văn phòng công chứng Nguyễn H không ý kiến gì về việc bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký công chứng ngày 24/3/2020 vô hiệu do giả tạo. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện B quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1267 ngày 24/03/2020 tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn H) giữa bà Phạm Thị Ngọc L và vợ chồng ông Điểu X, bà Thị H đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 02, diện tích đất là 17658m^2 (Căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính năm 2020 thì thửa đất có số mới là số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 17688,1m^2), đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là hợp pháp. Diện tích đất 17.688,1m^2 nêu trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc L.

Đề nghị UBND huyện B thu hồi phần diện tích đất 17.688,1m^2 nêu trên và cấp lại cho bà Phạm Thị Ngọc L theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 12/4/2023 bị đơn bà Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo

Các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Thị H, hủy Bản án sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B để giao về Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định; Đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

[2.1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1267 ngày 24/03/2020 giữa bà Phạm Thị Ngọc L và vợ chồng ông X, bà H đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 02, diện tích đất là 17658m^2 (Căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính năm 2020 thì thửa đất số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 17688,1m^2) đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước hợp đồng ký tại Văn phòng Công chứng B, địa chỉ số 200, QL14, khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là hợp pháp. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, địa chỉ số 200, QL14, khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã và đang có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Luật Công Chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng phía nguyên đơn đi đăng ký biến động đối với diện tích nhận chuyển nhượng nhưng phía bị đơn ngăn cản. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 5 luật Công chứng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 3 và Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì bên nguyên đơn có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và nộp các thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù tại phiên tòa phía nguyên đơn thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nguyên đơn đang giữ, lẽ ra cấp sơ thẩm phải yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn đi làm thủ tục đăng ký biến động nhưng bị phía bị đơn ngăn cản để xem xét điều kiện khởi kiện của nguyên đơn.

Mặt khác, theo lời khai của các đương sự tại phiên tòa thì phần diện tích chuyển nhượng hiện nay phía bị đơn đang quản lý sử dụng chưa giao cho nguyên đơn, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp và Tòa án sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp là không giải quyết triệt để được toàn bộ nội dung vụ án và không đảm bảo được việc thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án (09/12/2021) đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử (23/02/2023) nguyên đơn không có bất kỳ một bản tự khai nào hay ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của mình nhưng cấp sơ thẩm cũng không tiến hành lấy lời khai để làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như chưa xác minh, đối chất làm rõ đối với số tiền mà nguyên

đơn giao cho bị đơn để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Bởi, theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày số tiền bị đơn vay của nguyên đơn là 1.500.000.000 đồng và đồng ý sang nhượng 05 thửa đất với tổng giá trị sang nhượng là 2.070.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản đối chất ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B (bl 97) nguyên đơn lại trình bày bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn với giá 3.500.000.000 đồng. Như vậy số tiền chuyển nhượng nguyên đơn trình bày có sự mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh, đối chất để làm rõ đối với số tiền chuyển nhượng.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên giấy bán đất nền nhà rẫy ngày 26/3/2018 giữa bị đơn và nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng xuất phát từ việc vay tiền giữa bà L (người cho vay) với ông X, bà H (người vay) số tiền 1.500.000.000 đồng, bị đơn đồng ý thế chấp sang nhượng cho nguyên đơn 05 thửa đất để đảm bảo khoản vay nêu trên. Đến ngày 28/3/2018 các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 1046, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD các thửa đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286 do UBND huyện B cấp ngày 14/7/2014 gồm các thửa đất ghi trên giấy chứng nhận 500; 591; 706; 783; 828 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích đất là 8827,2m^2, đất tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá ghi trong hợp đồng 50.000.000đ. Đến ngày 24/3/2020 các bên đã ký kết hủy bỏ hợp đồng CNQSDĐ số 1046, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng số 1266, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Nguyễn Hiếu.

Sau khi hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì cũng trong ngày 24/3/2020 các bên ký kết lại hợp đồng mới, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 591, tờ bản đồ số 02, diện tích đất là 17.658m^2, đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286 do UBND huyện B cấp ngày 14/7/2014, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 70.000.000 đồng (Căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính năm 2020 thì số thửa đất mới thay đổi là số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 17688,1m^2) .

Nguyên đơn chứng minh cho lời trình bày của mình bằng giấy vay tiền đề ngày 01/2/2018 (BL 08), giấy bán đất nền nhà rẫy đề ngày 26/3/2018 (BL 09); hợp đồng CNQSDĐ ngày 24/3/2020 (BL 06-07).

Bị đơn không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn và cho rằng bị đơn bị lừa dối, ký khống, thực tế không có việc vay số tiền 1.500.000.000 đồng mà bị đơn chỉ vay nguyên đơn số tiền 680.000.000 đồng (BL 26). Tuy nhiên theo nội dung đơn yêu cầu phản tố của bị đơn (BL 84) bị đơn chỉ thừa nhận vay tiền của bà L số tiền 280.000.000 đồng còn số tiền 400.000.000 đồng trước đây bị đơn khai mượn của bà L để trả cho ông Kh là không đúng vì đến nay bị đơn đang nợ ông Kh vẫn chưa được giải quyết. Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn cho rằng không thế chấp cũng như chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích của 05 thửa đất của bị đơn như nguyên đơn đã trình

bày, vì trước đó vào năm 2016 bị đơn đã ủy quyền (thời hạn ủy quyền 05 năm) cho ông Nguyễn Đức Kh đối với 05 thửa đất với tổng diện tích 47.262m^2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2016 được Văn phòng Công chứng B công chứng (BL 79-81). Theo lời khai của ông Kh (tại bút lục số 74) ông Kh khai năm 2018 bà Hoa rút sổ đỏ thế chấp Ngân hàng, sau khi rút sổ có ông Lộc, bà Lan đã cùng với bà Hoa bỏ tiền rút sổ sau đó ông Lộc, bà Lan cầm sổ đỏ... (tại bút lục số 75) ông Kh lại khai do ông Kh nhìn nhầm giữa vợ chồng bà L và vợ chồng ông Lộc bà Lan nên ông Kh xác định lại là không phải ông Lộc, bà Lan đưa tiền rút sổ... Như vậy, lời khai của ông Kh có sự mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai, đối chất làm rõ nội dung này. Mặt khác, liên quan đến số tiền bị đơn bỏ ra để rút sổ đỏ từ Ngân hàng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ ai là người bỏ tiền ra cho ông Kh rút sổ về cho bị đơn.

Mặt khác, khi các bên thực hiện các giao dịch nêu trên thì Hợp đồng ủy quyền số 4127 quyển số 02/2016/TC/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2016 đã được các bên hủy bỏ hay chưa nhưng không được cấp sơ thẩm làm rõ.

Đối với giấy bán đất nền nhà rẫy (giấy viết tay) lập ngày 26/3/2018 (BL 09) đối với 05 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286, cấp ngày 14/7/2014 của UBND huyện B nhưng lại ghi số thửa, số tờ bản đồ địa chính và diện tích không trùng khớp với giấy CNQSDĐ nêu trên, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ khi các bên làm giấy bán đất nền nhà rẫy nêu trên thì các bên căn cứ vào đâu để xác định số tờ, số thửa và diện tích.

[3] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B, quá trình Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án mặc dù có đưa VPCC vào tham gia tố tụng, tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không yêu cầu VPCC trình bày để làm rõ trình tự thủ tục công chứng giữa các bên đương sự và cung cấp hồ sơ Công chứng qua các lần giao dịch nêu trên. Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1267 ngày 24/03/2020 tại Văn phòng Công chứng B (BL 06-07) thể hiện địa điểm công chứng là Văn phòng Công chứng B, tuy nhiên tại lời công chứng của hợp đồng lại đóng dấu là VPCC Nguyễn Hiếu. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đối với nội dung này.

[4] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng số tiền bị đơn vay của nguyên đơn là 1.500.000.000 đồng hai bên có làm giấy tờ tay ngày 01/02/2018 (bút lục 08). Tuy nhiên, giữa bị đơn và nguyên đơn lại lập thêm 01 giấy tờ vay tiền đánh máy đề ngày 01/02/2018 (BL 28) cũng với nội dung bị đơn vay cửa hàng Vân Liễu số tiền 1,5 tỷ đồng. Như vậy, việc lập hai giấy vay tiền giữa các bên nhằm mục đích gì? Tại sao lại lập 02 giấy vay tiền? Tòa án sơ thẩm cũng không xác minh, đối chất làm rõ nội dung này.

[5] Tại biên bản xem xét thẩm định Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác định cụ thể tài sản trên đất gồm những tài sản gì, chỉ ghi trên đất có trồng điều và trồng cà phê nhưng cũng không ghi cụ thể bao nhiêu cây điều, bao nhiêu cây cà phê…Như vậy nếu trong trường hợp tuyên bị đơn giao đất cho nguyên đơn thì tài sản trên đất sẽ xử lý như thế nào? Mặt khác, tài sản các bên đang tranh chấp hiện nay vẫn do bị đơn đang quản lý sử dụng.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B để giải quyết lại theo thủ tục chung. Nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án lại.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thị H;

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Thị H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho bà Thị H số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000987 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Quang Ninh