

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 26/2020/DS-PT

Ngày 31-3-2020

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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Trần Minh Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 và 31 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 128/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2019 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 01A/2020/TB-TA ngày 14 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn C, sinh năm 1983.

Hộ khẩu thường trú: Đường H, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ: Đường L, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Tân P, sinh năm 1961.

Bà Đặng Thị Kim N, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đường T, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông P có mặt; bà N vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Trần Thị A, sinh năm 1990.

Hộ khẩu thường trú: Đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Đường N, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967.

Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đường H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Ông Phạm Tấn P, bà Đặng Thị Kim N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày:*

Năm 2015, ông Phạm Tấn P và bà Đặng Thị Kim N chuyển nhượng cho ông lô đất có diện tích 88,8 m² trong tổng diện tích 780 m² đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 49 tại hẻm 167 đường L, phường M, thành phố V, được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262347 ngày 16-4-2015 cho ông Phạm Tấn P. Giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông P, bà N. Do đất chưa tách thửa nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền mà chỉ lập Giấy mua bán đất ngày 02-11-2015 có chữ ký của bên bán là ông P, bà N và bên mua là ông.

Giữa năm 2016, ông biết việc ông P chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 780m² cho ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Khánh C tại Phòng Công chứng. Vì vậy, ông đã lập giấy viết tay có nội dung ông P nợ ông 500.000.000 đồng với lãi suất 4%/1 tháng, ông P có nghĩa vụ trả số tiền này cho ông trước ngày 27-10-2016, nếu quá thời gian trên ông P không trả được cả tiền gốc và tiền lãi thì ông có quyền bán hoặc xây nhà với phần diện tích đất ở hẻm 167 đường L, phường M, thành phố V.

Sau đó, ông tìm gặp ông P nhiều lần để yêu cầu cung cấp hồ sơ làm thủ tục sang tên nhưng ông P hứa hẹn, kéo dài thời gian và trốn không gặp mặt ông. Vì vậy, ông đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất lập ngày 02-11-2015.

Trong quá trình tố tụng, do ông P, bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký nên ông thay đổi lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và buộc ông P, bà N hoàn trả lại cho ông 500.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Phạm Tấn P và bà Đặng Thị Kim N trình bày:*

Năm 2013, ông bà vay của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mai H 300.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo khoản vay, ông bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng 190,4 m² đất thửa số 307, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố V (sau đây gọi tắt là thửa đất tại hẻm 41 Đường C) cho ông T, bà H. Lô đất trên ông P được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 333270 ngày 28-11-2014.

Thông qua môi giới của ông Lương Tiến L, ngày 21-8-2015 ông bà đã vay của ông Trần Văn C 500.000.000 đồng để trả cho ông T, bà H. Sau đó, ông T, bà H đã trả lại thửa đất trên cho ông, bà dưới hình thức ủy quyền cho ông P được toàn quyền định đoạt đối với lô đất này.

Ngày 02-11-2015, ông bà vay tiếp của ông C 400.000.000 đồng. Lãi suất cả 2 lần vay tiền là 4%/tháng, ông bà đã trả tiền lãi đến cuối năm 2016 thì không còn khả năng trả lãi. Hai lần nhận tiền từ ông C, hai bên đều không lập văn bản giao nhận và việc trả lãi hàng tháng chỉ giao nhận trực tiếp, không có biên bản giao nhận tiền.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông C đã yêu cầu ông bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tại hẻm 41 Đường C cho ông C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông C thấy diện tích đất thực tế không còn đủ 190,4 m² do ông bà đã bán cho người khác khoảng gần 90 m² trước đó, nên ông C đã ép buộc ông bà phải ký “Giấy mua bán đất” đề ngày 02-11-2015 nếu không sẽ đập phá nhà ông bà lúc đêm khuya.

Vì việc chuyển nhượng thửa đất tại hẻm 41 Đường C chỉ là hợp đồng giả cách, còn “Giấy mua bán đất” đề ngày 02-11-2015 ông bà bị ép buộc ký nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Giá trị lô đất ở hẻm 41 Đường C lớn hơn rất nhiều so với số tiền 900.000.000 đồng ông C đã cho ông bà vay, vì vậy ông bà không đồng ý trả thêm tiền cho ông C, đề nghị Tòa xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Văn C. Bà đồng ý với ý kiến của ông C và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:*

Ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 190,4 m² thửa số 307, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố V (tại hẻm 41 Đường C) của ông P, bà N vào ngày 05-8-2013.

Ngày 21-8-2015, ông bà đã làm hợp đồng ủy quyền để ông P được toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất trên. Do vậy, ông bà không còn liên quan gì đến thửa đất trên cũng như các giao dịch mà ông P, bà N đã thực hiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS -ST ngày 25-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 424, Điều 425, Điều 427 Bộ luật dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy mua bán đất” đề ngày 02-11-2015 và giấy có nội dung nhận nợ đề ngày 02-11-2015 giữa ông Phạm Tấn P, bà Đặng Thị Kim N với ông Trần Văn C;

- Ông Phạm Tấn P và bà Đặng Thị Kim N có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn C 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09-8-2019, bị đơn ông Phạm Tấn P và bà Đặng Thị Kim N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Phạm Tấn P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và lời khai như đã khai tại cấp sơ thẩm. Bà Đặng Thị Kim N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn ông Trần Văn C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi lời khai cho rằng: Trước ngày 02-11-2015 khoảng 1 tuần, ông có cho ông P, bà N vay 500.000.000 đồng nhưng không lập giấy tờ gì. Đến ngày 02-11-2015, do cảm thấy không còn tin tưởng nữa nên ông mới lập giấy có nội dung xác nhận nợ đề ngày 02-11-2015 và yêu cầu ông P, bà N ký. Trong giấy nhận nợ này, ông P, bà N cam kết nếu quá ngày 27-10-2016 không trả được nợ thì ông C được toàn quyền sở hữu diện tích đất 88,8 m² thuộc thửa đất 19, tờ bản đồ số 49 phường M, thành phố V. Sau ngày 27-10-2016, do bị đơn không trả được nợ nên ông mới lập giấy mua bán đất ghi lùi lại ngày 02-11-2015 và đưa cho vợ chồng ông P ký nhằm đảm bảo cho việc trả khoản nợ trên. Ông C thừa nhận giấy mua bán đất trên chỉ nhằm đảm bảo cho việc trả nợ của ông P, bà N, thực tế hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong giấy mua bán đất đã ghi. Hiện nay, ông C chỉ còn giữ bản chính Giấy mua bán đất ghi ngày 02-11-2015, còn bản chính giấy nhận nợ ghi ngày 02-11-2015 thì ông C không còn giữ. Ông C xác nhận Giấy nhận nợ (bản photocopy) có trong hồ sơ vụ án (BL 03) có nội dung và chữ ký hai bên đúng như bản chính mà ông đã lập và đưa cho bị đơn ký. Ngoài ra, ông C khai tháng 08-2015, ông có cho ông P, bà N vay số tiền 900.000.000 đồng, khi đến hạn ông P, bà N không trả được nợ nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông lô đất tại hẻm 41 Đường C để cầm trừ nợ, hiện nay hợp đồng này đã thực hiện xong nên ông không có yêu cầu gì khác. Số tiền 500.000.000 đồng mà ông yêu cầu bị đơn trả trong vụ án này không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng đất trên.

- Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, nguyên đơn ông Trần Văn C tự nguyện chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng, 100.000.000 đồng còn lại, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả do bị đơn có hoàn cảnh khó khăn. Bị đơn ông Phạm Tấn P không đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông C vì cho rằng ông không nhận số tiền này từ nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông P và bà N phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, buộc ông P, bà N trả cho ông C số tiền 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về đơn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của ông P, bà N đảm bảo yêu cầu theo Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Đặng Thị Kim N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A và người làm chứng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mai H vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng đều đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Bị đơn ông P, bà N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 500.000.000 đồng theo Giấy mua bán đất lập ngày 02-11-2015. Lý do bị đơn đưa ra là vì: Nguyên đơn ông C đã có hành vi đe dọa, ép buộc vợ chồng ông phải ký giấy mua bán đất trên, thực tế ông bà không bán đất và cũng không hề nhận 500.000.000 đồng từ ông C. Xét yêu cầu kháng cáo trên, thấy rằng:

[2.2] Ông P, bà N thừa nhận chữ ký của mình trong Giấy mua bán đất (B1 02) và Giấy giấy thỏa thuận về việc vay tiền (B1 03) cùng đề ngày 02-11-2015 nhưng cho rằng bị ông C đe dọa, ép buộc nên mới ký. Tuy nhiên, ông P, bà N không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc ông C có hành vi đe dọa, ép buộc ông bà phải ký vào các giấy tờ trên. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, khi được hỏi vì sao không trình báo Công an về việc ông C đe dọa, ép buộc ký các giấy tờ trên, ông P đều trả lời là vì ông C đồng ý cho ông P được trả nợ dần. Như vậy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện giữa hai bên về việc xác nhận nợ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có căn cứ để chấp nhận lời khai của bị đơn về việc bị nguyên đơn đe dọa, ép buộc khi ký vào các giấy tờ trên.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Giấy mua bán đất đề ngày 02-11-2015:

Về hình thức: Giấy mua bán đất đề ngày 02-11-2015 là văn bản do hai bên tự lập, không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên không phù hợp về hình thức hợp đồng quy định tại các điều 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn khẳng định đây là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy mua bán đất này được lập trước giấy nhận nợ. Nhưng trong biên bản lấy lời khai tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông C lại thay đổi lời khai cho rằng: Trước ngày 02-11-2015 khoảng 1 tuần, ông có cho ông P, bà N vay 500.000.000 đồng nhưng không lập giấy tờ gì. Đến ngày 02-11-2015, ông mới lập giấy thỏa thuận về việc vay tiền đề ngày 02-11-2015 và yêu cầu ông P, bà N ký để làm căn cứ đòi nợ. Trong giấy thỏa thuận vay tiền, ông P, bà N cam kết nếu quá ngày 27-10-2016 không trả được nợ thì ông C được toàn quyền sở hữu diện tích đất 88,8 m² thuộc thửa đất 19, tờ bản đồ số 49 phường M, thành phố V. Sau ngày 27-10-2016, do bị đơn không trả được nợ nên ông mới lập giấy mua bán đất ghi lùi lại ngày 02-11-2015 và đưa cho ông vợ chồng ông P ký. Ông C thừa nhận việc lập giấy mua bán đất trên chỉ nhằm đảm bảo cho việc trả nợ của ông P, bà N, còn trên thực tế hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong giấy mua bán đất đã ghi.

Xét lời khai của ông C hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông P cho rằng Giấy mua bán đất đề ngày 02-11-2015 là do ông C tự lập và yêu cầu ông và bà N ký vào nhằm đảm bảo việc trả nợ cho ông C, thực tế giữa hai bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên. Mặt khác, hai bên cũng thừa nhận trước thời điểm ký giấy mua bán đất này, ông P, bà N đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 19, tờ bản đồ số 49 phường M, thành phố V cho người khác.

Như vậy, về cả hình thức và nội dung, giấy mua bán đất ghi ngày 02-11-2015 giữa nguyên đơn và bị đơn đều không phù hợp quy định pháp luật. Nay hai bên đều xác nhận đây là hợp đồng giả tạo và đồng ý Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức Giấy mua bán đất đề ngày 02-11-2015 vô hiệu. Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng này là không phù hợp quy định của pháp luật nên cần sửa nội dung này.

[2.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chỉ mới lập giấy tay mua bán đất, ông C chưa nhận đất và cũng không giao tiền mua đất cho ông P, bà N. Do vậy, hai bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do hai bên đều không yêu cầu giải quyết việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét vấn đề này là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 500.000.000 đồng:

[2.5.1] Ông C thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-11-2015 là giả tạo nhưng khẳng định việc ông cho ông P, bà N vay số tiền 500.000.000 đồng là có thật và đã giao đủ số tiền này cho bị đơn trước ngày 02-11-2015 khoảng 01 tuần. Điều này đã được bị đơn thừa nhận tại Giấy thỏa

thuận về việc vay tiền ghi ngày 02-11-2015 (Bl 03) và Giấy mua bán đất ghi ngày 02-11-2015 (Bl 02).

[2.5.2] Còn bị đơn ông P, bà N khẳng định không có việc ông C cho ông bà vay 500.000.000 đồng vào ngày 02-11-2015 như ông C khai. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận có ký vào giấy mua bán đất và giấy nhận nợ cùng ghi ngày 02-11-2015. Sở dĩ ông bà đồng ý ký vào hai tờ giấy trên là do trước đó, ông bà có vay tiền ông C hai lần với tổng số tiền là 900.000.000 đồng. Do không trả được nợ nên ngày 02-11-2015, ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C thửa đất tại hẻm 41 Đường C (diện tích 190,4 m²) để cầm trả nợ cả gốc và lãi. Tuy nhiên, sau đó ông C phát hiện trong 190,4 m² đất trên có khoảng 90 m² ông P đã bán cho người khác trước đó nên diện tích thực tế chỉ còn khoảng 100 m². Do vậy, ông C yêu cầu ông bà phải ký vào giấy nhận nợ số tiền 500.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất còn thiếu, sau đó lại ép ông bà ký giấy bán đất để đảm bảo việc trả nợ.

[2.5.3] Từ lời khai của hai bên đương sự và các chứng cứ, tài liệu thu thập được, nhận thấy: Lời khai của ông C tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với chứng cứ các bên cung cấp là Giấy thỏa thuận về việc vay tiền ghi ngày 02-11-2015 (Bl 03, đã được hai bên xác nhận đúng như bản chính) và Giấy mua bán đất ghi cùng ngày (Bl 02), trong đó thể hiện nội dung ông Phong, bà Ngọc có vay ông C 500.000.000 đồng từ ngày 02-11-2015 và đã nhận đủ số tiền này. Phía bị đơn tuy không thừa nhận vay số tiền trên của nguyên đơn nhưng xác nhận đã đồng ý ký vào giấy nhận nợ ông C 500.000.000 đồng vào ngày 02-11-2015. Bị đơn khai bị ông C ép buộc ký vào giấy nhận nợ trên vì trước đó bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại hẻm 41 Đường C cho ông C nhưng bị thiếu đất, tuy nhiên bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời khai này của mình. Mặt khác, nếu lời khai trên của ông P là đúng thì việc ông và bà N ký giấy nhận nợ như trên cũng là sự thỏa thuận tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội giữa hai bên.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Việc ông P, bà N nợ ông C số tiền 500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 02-11-2015 là có thật và hiện bị đơn chưa trả cho ông C số tiền này. Do vậy, ông C yêu cầu ông P, bà N phải hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ trên là phù hợp quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trên của ông C là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, do nhận thấy bị đơn hiện có hoàn cảnh rất khó khăn nên nguyên đơn tự nguyện giảm số tiền yêu cầu bị đơn trả xuống còn 400.000.000 đồng. Xét sự tự nguyện này của ông C là phù hợp quy định của pháp luật, có lợi cho bị đơn nên cần ghi nhận.

[2.6] *Về tiền lãi*: Do nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.7] *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-11-2015 đối với thửa đất diện tích 190,4 m² thửa 307, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố V*:

Trong quá trình giải quyết vụ án này, nguyên đơn khai ông và vợ chồng ông P đã thực hiện xong hợp đồng này, hiện ông đã được đứng tên trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có yêu cầu gì khác. Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo, che giấu cho quan hệ vay tiền nhưng bị đơn cũng xác nhận đã thỏa thuận giải quyết xong với nguyên đơn về hợp đồng này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Do vậy, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với hợp đồng này là phù hợp.

[2.8]. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là $400.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 20.000.000 \text{ đồng}$.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[2.9] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông P, bà N không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Tấn P, bà Đặng Thị Kim N, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 129, 134, 137, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C đối với bị đơn ông Phạm Tấn P, bà Đặng Thị Kim N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Giấy mua bán đất ghi ngày 02-11-2015, giữa ông Trần Văn C và ông Phạm Tấn P, bà Đặng Thị Kim N vô hiệu;

2. Buộc ông Phạm Tấn P, bà Đặng Thị Kim N phải trả lại cho ông Trần Văn C số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Phạm Tấn P và bà Đặng Thị Kim N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng, ông P, bà N phải nộp 20.300.000 (hai mươi triệu ba trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Trần Văn C 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005460 ngày 31-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Phạm Tấn P và bà Đặng Thị Kim N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001186 ngày 14-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31-3-2020).

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, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ