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

Bản án số: 84/2023/DS-PT
Ngày: 05 - 6 - 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**

***T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đinh Thị Quý Chi
*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Viết Hùng
Ông Nguyễn Văn Nhân

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 05/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 189/2022/TLST-DS, ngày 12/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Thị G, sinh năm 1989; ông Điểu Tân B, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Thôn Bình Trung, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (bà G, ông Bcó mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thị G: bà Vũ Thị H, sinh năm 1963, trú tại: ấp 6, xã T, T phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Mai Phi H1, sinh năm 1986, địa chỉ: khu phố Phước Vĩnh, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ 3, khu phố P, phường T, T phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Sĩ T, sinh năm 1989 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đồng Tháp, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

3. Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1994 (có mặt)

4. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

5. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1991, địa chỉ: Thôn Khắc Khoan, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

6. Văn phòng công chứng Phạm Nh, địa chỉ: phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh Nh– Trưởng VP (xin vắng)

7. Bà Nguyễn Thị Hồng A, sinh năm 1988, địa chỉ: khu phố Phước Vĩnh, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước

*Người kháng cáo*: Bị đơn ông Mai Phi H1

*Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

**** Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Thị G và ông Điểu Tân B thống nhất trình bày:***

Ông B và bà G có 01 thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44; diện tích 16.547,8m$^2$ tọa lạc tại thôn Bù Tố, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Thị G.

Do ông Bvà bà G có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để làm ăn, nhưng theo chính sách của Nhà nước thì ông bà là người dân tộc thiểu số nên chỉ vay được số tiền rất ít, không đủ vốn để làm ăn, nên qua lời giới thiệu của ông Điểu Linh, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Bù Cà Mau, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước ông bà đã đến gặp bà Lê Thị Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn Khắc Khoan, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước nhờ bà Đ vay tiền giùm ông B, bà G do bà Đ là người dân tộc Kinh sẽ vay được nhiều hơn.

Sau khi thỏa thuận, bà Đ yêu cầu ông B, bà G phải làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đứng tên để bà Đlà người trực tiếp đi vay thì sẽ vay được nhiều tiền hơn (việc chuyển nhượng này là giả tạo, không phải là chuyển nhượng thật, chỉ nhằm mục đích để bà Đ đi vay tiền thay ông B và bà G tại Ngân hàng); Nội dung thỏa thuận này ông B và bà G có lập "Giấy cam kết và thỏa thuận" có người làm chứng là ông Điểu Linh cùng ký tên, điểm chỉ vào biên bản. Sau đó bà Đ hứa vay cho ông bà số tiền 350.000.000 đ (Ba trăm năm mươi triệu) đồng; Bà Đ đưa trước cho ông bà số tiền 50.000.000 đ (Năm mươi triệu) đồng và hẹn khoảng 01 tháng, kể từ ngàyông bà ký giấy sang nhượng đất cho bà Đ (tức ngày 23-9-2019) thì bà Đ sẽ đưa số tiền còn lại.

Đến ngày 23-10-2019, ông B và bà G vẫn không thấy bà Đ đưa số tiền còn lại. Qua tìm hiểu thì ông bà mới biết tại thời điểm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông B, bà G cho bà Đtại Văn phòng công

chứng Nguyễn Cường, thuộc phường Phước Bình, thị xã P vào ngày 23-9-2019 thì khi đó không phải ông bà ký giấy tờ sang tên trực tiếp cho bà Đ như các bên đã thỏa thuận ban đầu mà bà Đ lừa ông B, bà G sang tên trực tiếp cho ông Mai Phi H1, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố Phước Vĩnh, phường Phước Bình, TX. Phước Long. Lúc đó, ông B và bà G mới biết là ông bà đã bị bà Đ lừa. Do đó ông bà đã tìm gặp bà Đ để nói chuyện, bà Đ cũng thừa nhận sự việc trên là đúng và có lập "Bản cam kết" với nội dung là đến ngày 25-01-2020 bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại sổ đất cho ông B, bà G; đồng thời ông B, bà G cũng phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận của bà Đ. Trong bản cam kết trên có bà Đ, ông Điểu Linh ký xác nhận, điểm chỉ vào Bản cam kết. Tuy nhiên, khi đến hẹn thì bà Đ lẩn tránh và không thực hiện như cam kết.

Đối với diện tích đất mà ông B, bà G đã bị bà Đ lừa dối, chuyển nhượng cho ông Mai Phi H1 thì được biết hiện ông H1đã chuyển nhượng cho nhiều người khác.

Nay, ông B bà G yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị G và ông Mai Phi H1 vào ngày 23-9-2019 và buộc ông H1, bà Đ cũng như những người liên quan khác trả lại đất cho gia đình ông B, bà G.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ôn Mai Phi H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức D thống nhất trình bày:***

Ông H1 không có quan hệ họ hàng gì với ông B, bà G và bà Đ. Khoảng tháng 9/2019 thông qua người môi giới đất (không nhớ rõ là cụ thể do gặp tại quán cà phê) ông H1có biết việc ông B, bà G đang cần bán đất nên thông qua người môi giới đất ông nhận chuyển nhượng đất của ông B, bà G với diện tích 16.547,8m$^2$, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Điểu Tân B và bà Thị G, tọa lạc tại thôn Bù Tố, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá tiền cụ thể thì ông H1 không nhớ chính xác do thời gian đã lâu. Khi chuyển nhượng đất, các bên có lập Hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cường (nay là văn phòng công chứng Phạm Nh) thuộc phường Phước Bình, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Giá chuyển nhượng đất thực tế giữa các bên là giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng: 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Ông H1 ký cùng thời điểm với bà G vào buổi sáng, có ông B tham gia, còn việc ông B có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng hay không thì ông H1 không rõ. Ông H1 đã giao đủ tiền cho người nhận là bà G và ông B tại văn phòng công chứng Nguyễn Cường, người nhận tiền cụ thể là bà G, ông B. Bà G đã bàn giao đất cho ông H1 quản lý, sử dụng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 đứng tên.

Khi ông H1 nhận chuyển nhượng thì trên đất có trồng cây điều, không biết trồng thời gian nào nhưng điều đã cho thu hoạch và cây Sầu riêng còn nhỏ; vợ ông H1 không biết việc mua bán đất giữa ông với vợ chồng ông B, bà G. Ông H1 mua đất của ông B, bà G là tiền riêng của ông. Diện tích đất sau khi

sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Mai Phi H1. Ông H1 nhận chuyển nhượng đất của ông B, bà G khoảng 02 tháng sau thì ông bán cho một người tên T1 (không rõ họ) ở xã Long Hưng, huyện P. Giá chuyển nhượng khoảng hơn 500.000.000 đồng (không nhớ rõ con số cụ thể), hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Thanh Long thuộc xã Bù Nho, huyện P, tỉnh Bình Phước. Ông T1 đã thanh toán đủ tiền cho ông H1 tại Văn phòng công chứng Thanh Long; ông H1 đã giao đất và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Ông H1 không biết ai đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên, sau khi bán cho ông T1 và làm thủ tục sang tên sổ cho ông T1 thì ông H1 không biết nữa.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà G, ông B về việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị G với ông Mai Phi H1 và buộc ông H1, bà Đ cũng như những người liên quan khác trả lại đất cho gia đình ông B, bà G thì ông H1 không đồng ý đối với yêu cầu này của bà G, ông B và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà Lê Thị Đ nhưng bà Đ không lên Tòa án để giải quyết vì vậy không có lời khai của bà Đ.*

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Hoàng Văn T1 và bà Đỗ Thị H thống nhất trình bày:***

Khoảng năm 2019 ông T1 và bà H nhận chuyển nhượng của ông Mai Phi H1 diện tích 16.547,8m$^2$, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Mai Phi H1, tọa lạc tại thôn Bù Tố, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá tiền 500.000.000 đồng. Ông T1và bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Thanh Long thuộc xã Bù Nho, huyện P, các bên đã giao nhận tiền xong, ông bà đã nhận đất, quản lý, sử dụng. Ngày 21-10-2019 ông bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Văn T1 và bà Đỗ Thị H. Sau đó do đất ở cách xa nhà, không tiện cho việc làm ăn nên sau khi thu hoạch xong một vụ điều, khoảng đầu năm 2020 (không nhớ ngày tháng cụ thể), ông T1 và bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cùng tài sản trên đất cho một người gần địa chỉ thửa đất nhưng không nhớ họ tên (do thông qua môi giới đất), với giá tiền 800.000.000 đồng, hai bên đã thanh toán đủ tiền, giao đất và lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng Thanh Long, thuộc xã Bù Nho, huyện P, tỉnh Bình Phước. Từ đó cho đến nay họ có chuyển nhượng đất cho ai nữa hay không thì ông T1, bà H không biết.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B và bà G thì ông bà không đồng ý vì ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của ông H1 là hợp pháp, đã giao đủ tiền và hiện nay đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác quản lý và sử dụng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sĩ T và bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:***

Khoảng tháng 6 năm 2020, ông T, bà N nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất 16.547,8m$^2$, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Hoàng Văn T1 và vợ là bà Đỗ Thị H, tọa lạc tại thôn Bù Tố, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá tiền 800.000.000 đồng (chưa có thuế quyền sử dụng đất). Ông T, bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Thanh Long thuộc xã B, huyện P. Các bên đã giao nhận tiền xong, và ông bà đã nhận đất, quản lý, sử dụng. Ngày 14-7-2020, ông bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Sĩ T và bà Nguyễn Thị N. Ông bà đã quản lý, canh tác từ thời gian đó cho đến nay và có trồng thêm một số loại cây trồng trên đất như: cây điều, cây Sầu riêng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B và bà G thì ông, bà không đồng ý vì ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của ông T1, bà H là hợp pháp, đã giao đủ tiền; nhận, canh tác đất và đầu tư trồng mới các cây trồng trên đất. Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện pháp luật và kế thừa quyền, nghĩa vụ của Văn phòng công chứng Nguyễn Cường là Văn Phòng công chứng Phạm Nh trình bày:***

Văn bản công chứng số 00005505 ngày 23-9-2019 là văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại thôn Bù Tố, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa bên chuyển nhượng là bà Thị G (sinh năm 1989, thường trú tại thôn Bình Trung, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước) và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Phi H1 (sinh năm 1986, thường trú tại khu phố Phước Vĩnh, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước). Quyền sử dụng đất chuyển nhượng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 036143, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02662/TA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15-10-2018.

Văn phòng công chứng Phạm Nh có thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Người yêu cầu công chứng là bà Thị G (căn cứ vào phiếu yêu cầu công chứng với nội dung người nộp phiếu do bà Thị G ký và ghi rõ họ tên).

**1. Quy trình, thủ tục công chứng:**

Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44 được công chứng viên Văn phòng công chứng Phạm Nh (Văn phòng công chứng Nguyễn Cường cũ) thực hiện công chứng theo đúng thủ tục quy định của Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật liên

quan (Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015…) cụ thể như sau:

Thứ nhất, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 36 đúng thẩm quyền công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014. Các quy định về thời hạn công chứng, chữ viết trong văn bản công chứng, lời chứng của công chứng viên trong Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00005505 được đảm bảo tuân thủ đúng các quy định tại Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46 Luật Công chứng năm 2014.

Thứ hai, việc ký và điểm chỉ của bà Thị G trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44 được thực hiện đúng quy định pháp luật. Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Thị G nộp cho nhân viên thư ký nghiệp vụ của Văn phòng, thư ký nghiệp vụ của Văn phòng công chứng Phạm Nh đã tiến hành kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Hồ sơ yêu cầu công chứng bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 036143, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu bà Thị G (bên chuyển nhượng); Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu ông Mai Phi H1 (bên nhận chuyển nhượng). Sau khi xác định hồ sơ đầy đủ, công chứng viên Phạm Thanh Nhđã thụ lý và chuyển hồ sơ cho bộ phận thư ký nghiệp vụ soạn thảo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà Thị G. Sau khi hoàn tất việc soạn thảo, thư ký nghiệp vụ giúp việc cho công chứng viên tiến hành cho bà Thị G đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Thị G đã tự đọc toàn bộ nội dung hợp đồng, đã nghe giải thích và đã hiểu rõ nội dung hợp đồng cũng như ý nghĩa, hậu quả pháp lý của việc giao kết cũng như công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Sau khi bà Thị G đã hiểu rõ toàn bộ nội dung hợp đồng và biết rõ hậu quả pháp lý của việc giao kết cũng như công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Thị G đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của công chứng viên và nhân viên nghiệp vụ của văn phòng công chứng Phạm Nh.

Thứ ba, quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44, có nguồn gốc sử dụng là "Được tặng cho đất, được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất", thể hiện tại trang 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CO 036143, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02662/TA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15-10-2018. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 (Tài sản riêng của vợ, chồng) thì quyền sử dụng thửa đất số 36 là tài sản riêng của bà Thị G do nhận tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân. Bà Thị G được toàn quyền sử dụng, định đoạt quyền sử dụng thửa đất số 36.

Thứ tư, đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Quyền sử dụng thửa đất số 36 có nguồn gốc nhận tặng cho, không thuộc diện Nhà nước giao đất theo diện chính sách cho đồng bào dân tộc thiểu số, vì vậy không hạn chế việc chuyển nhượng và việc chuyển nhượng không yêu cầu biên bản xác minh tại

Ủy ban nhân dân xã nơi có đất. Tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44 không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, không có bất kỳ biện pháp ngăn chặn của cơ quan hay tổ chức, cá nhân nào. Vì vậy, việc thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, đảm bảo điều kiện thực hiện quyền của chủ sử dụng đất được quy định tại Điều 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

**2. Ý kiến của Văn phòng công chứng Phạm Nh về vụ án mà Tòa án nhân dân huyện P đang thụ lý xét xử:**

Văn phòng công chứng Phạm Nh không đồng ý yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00005505 ngày 23-9-2019 nêu trên của ông Điểu Tân B và bà Thị G.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Thị G và ông Điểu Tân B.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Thị G và bị đơn ông Mai Phi H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cường, số công chứng: 00005505, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2019 là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối.

Buộc ông Mai Phi H1 có nghĩa vụ bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất chuyển nhượng là (Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44; có diện tích 16.547,8 $m^2$. Đất tọa lạc tại thôn Bù Tố, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Thị G) cho ông Điểu Tân B và bà Thị G số tiền 2.151.214.000 (*Hai tỷ một trăm năm mươi mốt triệu hai trăm mười bốn nghìn*) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/7/2022, bị đơn ông Mai Phi H1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P đồng thời phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Phi H1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Mai Phi H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: nguyên đơn bà Thị G và ông Điểu Tân B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị G với ông Mai Phi H1, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Phạm Nh công chứng số 00005505, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2019 do hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo và ông bà bị lừa dối, Hội đồng xét xử nhận định:

[4] Nguyên đơn bà G–ông B cho rằng: do bà G- ông B là người từng có nợ xấu nên không thể vay vốn của Ngân hàng được. Vào ngày 20/9/2019, bà G-ông B và bà Lê Thị Đ có lập "Bản cam kết" và "Bản cam kết và thỏa thuận" (BL 151, 152) với nội dung cơ bản: bà G- ông B chủ sử dụng diện tích đất 16.547,8m$^2$ thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CO 036143 ngày 15/10/2018 do bà Thị G đứng tên (BL 15). Bà G- ông B nhờ bà Đ đứng tên GCNQSDĐ để vay cho bà G– ông B số tiền 350.000.000đ. Bà G- ông B có nghĩa vụ trả lãi một năm một lần và tiền gốc khi đến hạn, tính từ khi nhận tiền vay, lãi suất theo lãi suất Ngân hàng 10%/năm, thời hạn cho vay là 03 năm. Đến thời hạn trả mà bà G-ông B không có khả năng chi trả tiền gốc và tiền lãi cho bên cho vay thì phải tự thanh lý tài sản để trả nợ, nếu bà G– ông B đã trả đủ tiền vay thì bà Đ có trách nhiệm sang tên GCNQSDĐ cho bà G–ông B; bà G–ông B chịu chi phí sang tên GCNQSDĐ. Vào ngày 23/9/2019, bà G có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Cường (nay là VPCC Phạm Nh) ký kết giấy tờ, khi ký bà G không được văn phòng công chứng giải thích điều gì mà chỉ bảo bà G ký nên bà ký. Vào thời điểm ký kết HĐCN ông B có đến văn phòng công chứng nhưng ông ngồi bên ngoài, chỉ có bà G và bà Đ vào trong làm thủ tục, ông H1 không có mặt. Khi ký vào hợp đồng bà G không được nhân viên văn phòng công chứng giải thích gì, cũng không có mặt ông H1, bà G chỉ ký chứ không nhận bất cứ khoản tiền chuyển nhượng nào từ ông H1. Số tiền ông bà nhận

được mới chỉ là 50.000.000đ do bà Đ giao. Sau một thời gian vợ chồng bà G-ông B thấy vợ chồng ông Hoàng Văn T1 – bà Đỗ Thị H vào thu hoạch Điều nên ông bà ngăn cản và hai bên có xảy ra cãi vã, xô sát. Khi đó, bà G-ông B mới liên hệ văn phòng công chứng thì được biết ông bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H1. Bà G–ông B tiếp tục liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để xin trích lục hồ sơ thì biết đất đã được vợ chồng ông Nguyễn Sĩ T –bà Nguyễn Thị N đứng tên. Lúc này ông bà tìm gặp bà Đ, ngày 02/12/2019 bà Đ có viết Giấy cam kết (BL 06) với nội dung *"...trong vòng 01 tháng tôi sẽ giao sổ và sang tên lại cho anh Điểu Tân B, anh Điểu Tân B phải đưa qua cho tôi lãi với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng chẵn) thì tôi sẽ giao sổ theo đúng thủ tục pháp luật. Thời gian được tính từ ngày viết giấy đến hạn ngày 25/01/2020..."*. Do sau đó bà Đ không thực hiện cam kết mà trốn tránh nên ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 23/9/2019 giữa bà G với ông H1 và yêu cầu lấy lại đất.

[5] Còn bị đơn ông H1 thì cho rằng: ông nhận chuyển nhượng đất của bà G- ông B là thông qua sự môi giới của bà Đ. Vào thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thì có mặt ông, bà G và ông B, hai bên đều hoàn toàn tự nguyện, đã được Văn phòng công chứng giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên, khi các bên đồng ý mới ký vào văn bản. Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cường ông H1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà G- ông B và bà G- ông B đã giao đất cho ông H1. Số tiền chuyển nhượng thực tế là 400.000.000đ nhưng ghi trong hợp đồng chỉ là 50.000.000đ để giảm bớt tiền thuế phải đóng cho Nhà nước. Sau khi nhận chuyển nhượng được một thời gian ông đã chuyển nhượng lại cho ông T1–bà H. Nay, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử có nhận được bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2018 giữa bà Thị G và bà Đào Thị Lý – ông Trần Quốc Bảo, hợp đồng này được Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ công chứng số 1154 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2018. Hợp đồng này có nội dung cơ bản là bà Thị G đồng ý chuyển nhượng cho bà Lý – ông Bảo diện tích đất 16547,8m$^2$ thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 44, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CO 036143 ngày 15/10/2018 do bà Thị G đứng tên với giá 200.000.000đ. Đây chính là thửa đất mà bà Thị G đã ký chuyển nhượng cho ông H1 mà các bên đang tranh chấp.

[7] Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm thủ tục về tố tụng cũng như về nội dung - chưa thu thập đủ chứng cứ nhưng đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2019 giữa bà Thị G và ông Mai Phi H1 vô hiệu do bị lừa dối, xác định ông H1 là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và buộc ông H1 phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Thị G- ông Điểu Tân B toàn bộ trị giá đất và tài sản trên đất với số tiền 2.151.214.000đ là chưa đủ căn cứ vững chắc. Các vi phạm cụ thể như sau:

* Về tố tụng:

[8] Bà Đlà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến giao dịch giữa hai bên nguyên đơn và bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt được các văn bản tố tụng trong đó có giấy triệu tập trực tiếp cho bà Đ do qua xác minh bà Đ đã đi khỏi địa phương. Tòa sơ thẩm đã tiến hành niêm yết tại nhà bà Đ, tại trụ sở Tòa án và UBND như sau: niêm yết thông báo thụ lý vụ án, niêm yết (một lần) thông báo về việc mở phiên CKCC và HG, niêm yết QĐĐVARXX và QĐ hoãn phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, tại các lần niêm yết bà Đ đều không có mặt tại Tòa án để làm việc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không thực hiện triệu tập bà Đ theo thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa đảm bảo.

[9] Theo hướng dẫn tại mục 2 phần III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ thì: *"Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba."*. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng mình bị lừa dối và yêu cầu được trả lại đất cùng tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Trong khi, sau khi nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nhau thì đất lại được lần lượt chuyển nhượng cho nhiều người khác là vợ chồng ông T1-bà H và vợ chồng ông T – bà N. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm giải thích cho đương sự, trong đó có ông T1- bà H và ông T – bà N về nội dung như hướng dẫn tại Giải đáp 01/2017/GĐ-TANDTC đã trích dẫn ở trên và cũng không đề cập đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1-bà H, ông T – bà N là giải quyết chưa triệt để.

* Về nội dung:

[10] Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai, chưa cho các bên đối chất để làm rõ những nội dung sau:

[10.1] - Làm rõ: việc bà Thị G -ông Điểu Tân B có thực sự đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H1 hay đây chỉ là giao dịch nhằm bảo đảm cho giao dịch nào khác; lý do vì sao bà Thị G và ông H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Đ vẫn viết cam kết sẽ "*giao sổ lại và sang tên lại cho anh B*" trong thời hạn từ 02/12/2019 đến 25/01/2020; có việc ông H1 nhận chuyển nhượng đất là thông qua sự môi giới của bà Đ như ông H1 trình bày không; nếu giữa bà Đ và ông H1 chỉ là giao dịch môi giới (tức bà Đ giới thiệu cho

ông H1 nhận chuyển nhượng đất) thì giữa bà Đ và ông H1 có thỏa thuận gì với nhau; giữa bà Đ và ông H1 có thỏa thuận nào khác liên quan đến việc ông H1 đứng tên người nhận chuyển nhượng đất với bà Thị G hay không.

[10.2] - Lời khai của bà Thị G, ông H1và kết quả xác minh tại văn phòng công chứng về việc có mặt các bên vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng là mâu thuẫn nhau. Nhưng, Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai và cho bà Thị G, ông H1 cùng đại diện văn phòng công chứng đối chất để làm rõ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng có mặt những ai?

[10.3] - Các bên trình bày mâu thuẫn về khoản tiền bà Thị G -ông B đã nhận cũng như mâu thuẫn về giá trị chuyển nhượng tài sản. Nhưng, Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai của các bên, cho các bên đối chất để làm rõ giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu? bà G- ông B đã nhận bao nhiêu tiền? đó là tiền gì – tiền bà Đ vay giùm hay tiền chuyển nhượng đất? Nếu nhận thì nhận từ ai, nhận khi nào?

[11] Ngoài ra, do tại Tòa án cấp phúc thẩm có thêm chứng cứ mới là bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2018, giữa bà Thị G và bà Đào Thị Lý – ông Trần Quốc Bảo nên cũng cần đưa bà Lý, ông Bảo vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ về hợp đồng này. Trong đó, bao gồm cả trách nhiệm của bà Thị G và ông B khi đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Lý – ông Bảo nhưng lại tiếp tục nhờ bà Đ đứng tên đất để đi vay tiền. Trường hợp, qua thu thập chứng cứ mà có dấu hiệu của tội phạm hình sự thì có thể đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý.

[12] Xét thấy, những vi phạm trên là nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và việc phát sinh thêm chứng cứ mới Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục ngay tại phiên tòa được. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung. Kháng cáo của bị đơn ông H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P được chấp nhận.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên ông H1 không phải chịu.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ nêu trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Phi H1;

Chấp nhận Kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 29/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện P thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Mai Phi H1 không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông H1 số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015934, ngày 16/11/2022.

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

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

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

**Đinh Thị Quý Chi**