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

Bản án số: 71/2024/DS-PT
Ngày 01-02-2024
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước– Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 409/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 397/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 04/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1964; địa chỉ: số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: số B, đường H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1981; địa chỉ: số B, đường H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 4 năm 2022).

- *Bị đơn*: Ông Tô Phú H, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Anh T2, sinh năm 1994; địa chỉ: số A, tổ C, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2022), có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Phước L, là Luật sư Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

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

1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L1 (trước đây là Văn phòng C1); địa chỉ trụ sở: Ô4, lô A, khu dân cư M, Đại lộ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2: Ông Nguyễn Duy L1 – Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Phạm Thanh T3, sinh năm 1972; địa chỉ: số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công ty TNHH Một thành viên H1; địa chỉ trụ sở: số C, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên H1: Ông Tô Phú H – Chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Phạm Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sŋ thʷm, nguyên đŋn và ngөϤi đ□i di-n hϤp pháp cϤa nguyên đŋn là bà Nguyễn Thị T và ông Lê Thanh T1 thống nhất ý kiến trình bày:

Năm 2010, do cần tiền nên bà C có vay của ông H 02 lần tiền, tổng cộng 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng, lãi suất vay 04%/tháng (mỗi tháng trả 11.000.000 đồng tiền lãi, ông H bớt phần tiền lẻ). Khi vay, bà C đưa cho ông H giữ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Đ684938, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 02654QSDĐ, thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.752m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Phạm Thị C ngày 03 tháng 8 năm 2004 để làm tin.

Các lần vay tiền cụ thể như sau: ngày 19 tháng 5 năm 2010, bà C vay của ông H số tiền 250.000.000 đồng; ngày 30 tháng 01 năm 2011 bà C vay thêm của ông H số tiền 30.000.000 đồng. Lãi suất vay là 4%/ tháng. Thời hạn vay hai bên không có thỏa thuận.

Theo Giấy biên nhận tiền cầm cố nhà có tên ông Phạm Thanh T3 (ông T3 hiện nay là chồng của bà Phạm Thị C). Ông T3 và bà C đăng ký kết hôn vào ngày 16 tháng 4 năm 2012. Ông T3 không vay tiền của ông H, chỉ có cá nhân bà C vay tiền của ông H.

Quá trình vay tiền, bà C trả lãi cho ông H đến tháng 4 năm 2012. Mỗi tháng bà C trả lãi cho ông H 11.000.000 đồng. Tổng số tiền bà C đã trả lãi cho ông H là 15 tháng x 11.000.000 đồng = 165.000.000 đồng.

Cuối năm 2011, do lãi suất cao nên bà C và ông H có viết một văn bản thỏa thuận như sau: "*Hôm nay ngày 28 tháng 11 năm 2011, chị C ra công chứng mua bán đất Bình Dương cho anh Tô Phú H chỉ là mua bán vay Ngân hàng trả nợ chứ không mua bán thật. Sau này, chị C trả cho anh H xong, anh H sẽ ra công chứng trả lại đất cho chị C*". Nội dung văn bản này do ông H ghi, ký tên và lấy mộc Công ty TNHH Một thành viên H1 đóng dấu xác nhận. Ông Tô Phú H là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Cùng ngày 28 tháng 11 năm 2011, bà C và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.752m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C1, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 tháng 11 năm 2011.

Ngày 27 tháng 3 năm 2012, ông H và bà C ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002336, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 28 tháng 11 năm 2011 để chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 11 năm 2011.

Cùng ngày 27 tháng 3 năm 2012, ông H và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.659m^2; giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng: 001352, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2012. Đến ngày 17 tháng 8 năm 2012, ông H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà C vẫn tiếp tục trả lãi cho ông H đến cuối năm 2012 thì ngưng không trả lãi nữa. Đến năm 2013, bà C đến gặp ông H yêu cầu trả tiền và đồng thời yêu cầu ông H ký hợp đồng chuyển nhượng trả lại đất cho bà C nhưng ông H không đồng ý, ông H cứ hẹn và tránh mặt.

Năm 2017, bà C khởi kiện ông H đến Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng. Ông H có đến Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng làm việc và bà C, ông H có nói chuyện với nhau rút đơn về để thỏa thuận. Bà C đã rút đơn khởi kiện và Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 40/2018/QĐST ngày 01 tháng 6 năm 2018. Sau khi Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, bà C và ông H cũng không tự giải quyết được nên cho đến nay bà C cũng chưa trả tiền vay cho ông H. Do đó, nay nguyên đơn bà Phạm Thị C khởi kiện bị đơn ông Tô Phú H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị C với ông Tô Phú H ký ngày 27 tháng 3 năm 2012, số công chứng 001352, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) là vô hiệu do giả tạo.

Nguyên đơn bà Phạm Thị C yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn đồng ý trả tiền vay gốc 280.000.000 đồng và tiền lãi 461.000.000 đồng; tổng cộng là 741.000.000 đồng cho bị đơn ông Tô Phú H.

Bị đơn ông Tô Phú H và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Anh T2 thống nhất trình bày:

Ngày 05 tháng 6 năm 2009, ông H nhận thế chấp nhà đất của bà Phạm Thị C, tại địa chỉ: số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 150.000.000 đồng. Khi đó, bà C đưa cho ông H bản chính Giấy tờ nhà đất căn nhà số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 19 tháng 5 năm 2010, bà C và ông T3 lấy thêm 100.000.000 đồng. Khi bà C thế chấp nhà đất cho ông H thì bà C đồng ý thuê lại với giá 6.000.000 đồng/tháng. Bà C đã trả tiền thuê cho ông H đến tháng 4 năm 2010 thì ngưng không trả tiền thuê nhà nữa. Tổng số tiền thuê nhà bà C đã trả cho ông H là 66.000.000 đồng. Bà C và ông T3 không đóng tiền lãi cho ông H.

Cùng ngày 19 tháng 5 năm 2010, bà Phạm Thị C cầm cố bên dịch vụ cầm đồ Hải Vy đất và nhà số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 30 tháng 01 năm 2011, bà C lấy thêm 30.000.000 đồng. Tổng số tiền bà C cầm cố bên dịch vụ cầm đồ Hải Vy là 280.000.000 đồng. Bà C đóng tiền lãi cho dịch vụ cầm đồ Hải Vy tổng cộng là 07 tháng với tổng số tiền 45.500.000 đồng thì ngưng không đóng tiền lãi nữa. Ngày 08 tháng 4 năm 2010, bà C yêu cầu chỉ cầm cố đất và nhà số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, bà C không cầm thửa đất ở xã L, huyện B nữa. Ông H đã trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã L, huyện B cho bà C.

Ngày 28 tháng 11 năm 2011, bà C yêu cầu ông H ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.752m^2 tọa lạc tại xã L cho dịch vụ cầm đồ Hải V đi vay tiền Ngân hàng để bà C trả số tiền 280.000.000 đồng mà bà C cầm cố bên dịch vụ cầm đồ Hải Vy. Cùng thời gian ngày 28 tháng 11 năm 2011, bà C yêu cầu dịch vụ cầm đồ Hải Vy viết tờ giấy cam kết "*Hôm nay ngày 28 tháng 11 năm 2011, chị C ra phòng công chứng mua bán đất Bình Dương cho anh Tô Phú H chỉ là mua bán vay ngân hàng trả nợ chứ không mua bán thật. Sau này chị C trả cho anh H xong, anh H sẽ ra công chứng ký trả đất lại cho chị C*" có đóng dấu Công ty TNHH một thành viên H1. Giấy viết này là với tư cách Công ty TNHH Một thành viên H1.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 11 năm 2011, ông H liên hệ Ngân hàng nhưng Ngân hàng không cho vay với lý do thẩm định giá thửa đất 168, tờ bản đồ số 01 trị giá 60.000.000 đồng nên Ngân hàng không cho ông H vay.

Sau khi Ngân hàng không cho ông H vay, ông T3 nói với ông H thửa đất 168, tờ bản đồ số 01 có người mua với giá 500.000.000 đồng thì ông H đồng ý mua với giá này. Ngày 27 tháng 3 năm 2012, ông H và bà C ra Văn phòng C1 ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002336, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 28 tháng 11 năm 2011 để chấm dứt hợp đồng. Khi đó, ông H yêu cầu bà C trả lại giấy cam kết "*Hôm nay ngày 28 tháng 11 năm 2011, chị C ra phòng công chứng mua bán đất Bình Dương cho anh Tô Phú H chỉ là mua bán vay Ngân hàng trả nợ chứ không mua bán thật. Sau này chị chín trả cho anh*

H xong, anh H sẽ ra công chứng ký trả đất lại cho chị C" có đóng dấu Công ty TNHH Một thành viên H1 nhưng bà C nói với ông H là Giấy cam kết đã thất lạc.

Cùng ngày 27 tháng 3 năm 2012, ông H và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.659m^2; giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ tiền cho bà C, đồng thời bà C giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để làm thủ tục sang tên cho ông H. Ngày 17 tháng 8 năm 2012, ông H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01 với diện tích 2.659m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 719974. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H sử dụng ổn định thửa đất cho đến nay. Trước đây, ông H có trồng khoai mì, hiện nay là đất trống, hàng năm ông H có lên làm cỏ trên đất. Sau khi ký chuyển nhượng đất cho ông H thì bà C đã trả cho cá nhân ông H số tiền 250.000.000 đồng. Hiện nay, giấy hợp đồng thế chấp nhà đất số 231/84AT mà bà C đã thế chấp cho ông H đã chấm dứt từ ngày 27 tháng 3 năm 2012. Bà C còn nợ tiền bên dịch vụ cầm đồ Hải Vy theo biên nhận tiền cầm cố nhà ngày 19 tháng 5 năm 2010 là 280.000.000 đồng.

Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H và bà C là hoàn toàn sự thật, không giả tạo. Việc bà C cho rằng nhiều lần liện hệ ông H yêu cầu trả tiền cho ông H là hoàn toàn không đúng. Bà C cho rằng giao dịch giữa ông H và bà C là giả tạo là không đúng sự thật.

Bà Phạm Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001352 do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) lập ngày 27 tháng 3 năm 2012 giữa bà C với ông H là vô hiệu thì ông H không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27 tháng 3 năm 2012 giữa bà C với ông H được công chứng theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 184 và Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự. Tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định, thời hiệu khởi kiện về hợp đồng dân sự: *"Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm"*. Theo các quy định nêu trên, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm.

Tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: "*Đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết"*. Ông H đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án theo hướng đình chỉ giải quyết vụ án.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012 thì ông H không đồng ý vì tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên thực hiện giao dịch một cách tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, giao dịch dân sự được quy định tại các Điều 121 và 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà C là hợp pháp, có công chứng và là ý chí của hai bên. Hiện nay bà C

không còn nợ cá nhân ông H.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L1 (trước đây là Văn phòng C1) trình bày: ngày 27 tháng 3 năm 2012, Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tô Phú H. Theo đó, bà Phạm Thị C (là bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho ông Tô Phú H (bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích thửa đất: 2.659m^2; địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684938, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 02654QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 03 tháng 8 năm 2004; hồ sơ kỹ thuật thửa đất được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B xác nhận ngày 31 tháng 01 năm 2012. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Huỳnh Tấn B. Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ liên quan đến thủ tục công chứng, Công chứng viên đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001352, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2012.

Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên H1 trình bày:

Ngày 19 tháng 5 năm 2010, Công ty TNHH Một thành viên H1 (dịch vụ cầm đồ H2) có nhận cầm cố của bà Phạm Thị C và ông Phạm Thanh T3 nhà và đất số 231/84AT, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với số tiền 250.000.000 đồng; đến ngày 30 tháng 01 năm 2011, bà C, ông T3 mượn thêm số tiền 30.000.000 đồng. Tổng số tiền bà C, ông T3 nợ dịch vụ cầm đồ Hải Vy là 280.000.000 đồng. Quá trình cầm cố tài sản, bà C, ông T3 trả lãi cho dịch vụ cầm đồ Hải Vy số tiền 45.500.000 đồng thì ngưng không trả nữa. Ngày 08 tháng 4 năm 2010, bà C yêu cầu chỉ cầm căn nhà tại 231/84AT, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thì bên dịch vụ cầm đồ Hải Vy đồng ý. Công ty TNHH một thành viên H1 đã trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã L, huyện B cho bà C. Công ty TNHH một thành viên H1 không liên quan gì trong việc bà C khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân ông H. Bà C và ông T3 còn nợ dịch vụ cầm đồ Hải Vy số tiền 280.000.000 đồng. Công ty TNHH Một thành viên H1 không yêu cầu giải quyết số tiền 280.000.000 đồng trong cùng vụ án này và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh T3 trình bày: thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết M trình bày: thống nhất theo phần trình bày của bị đơn ông Tô Phú H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị C đối với bị đơn ông Tô Phú H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/8/2023 nguyên đơn bà Phạm Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự yêu cầu đối chất làm rõ nội dung vụ án. Ngày 16/01/2024, Tòa án tiến hành cho đối chất giữa bà C, ông T3 với ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành thẩm định giá tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không thống nhất thẩm định giá tài sản như yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phần trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp, qua đó thể hiện nguyên đơn có vay của bị đơn 280.000.000 đồng nhưng giả tạo bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay ngân hàng trả lại. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 11 năm 2011 và ngày 27 tháng 3 năm 2012 giữa nguyên đơn và bị đơn đều giống nhau về số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng đã giao tiền cho nguyên đơn 500.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị C kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Bị đơn ông Tô Phú H, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Anh T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết M, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L1, Công ty TNHH Một thành viên H1 có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thẩm định giá tài sản, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[1.4] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn: bị đơn yêu cầu áp dụng các Điều 184 và Điều 185, điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 xác định thời hiệu khởi kiện là hai năm và yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án. Xét thấy, theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa bà Phạm Thị C với ông Tô Phú H ký ngày 27 tháng 3 năm 2012, số công chứng 001352, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung Điều 132 của Bộ luật Dân sự không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Phạm Thị C đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 2.752m^2 thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 01 tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ6849382, số vào sổ cấp GCN: 02654QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03 tháng 8 năm 2004. Ngày 27 tháng 3 năm 2012, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tô Phú H toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Hợp đồng được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 001352, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 17 tháng 8 năm 2012, ông H được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.659m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK719974, số vào sổ cấp GCN: CH05170.

Bà C cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng, số công chứng 001352, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2012 là giả tạo che giấu cho giao dịch vay số tiền 280.000.000 đồng của bà C. Chứng cứ bà C chứng minh là Biên nhận tiền cầm cố nhà ngày 19 tháng 5 năm 2010; tờ giấy ngày 28 tháng 11 năm 2011; Giấy xác nhận người cày đất; Giấy cam kết ngày 07 tháng 5 năm 2012; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000620, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 21 tháng 11 năm 2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ448402 mang tên bà Phạm Thị C.

Bị đơn ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng giữa ông H với bà C, ông T3 tồn tại giao dịch vay mượn số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp nhà đất ngày 05 tháng 6 năm 2009. Số tiền này hai bên đã giải quyết xong. Số tiền 280.000.000 đồng là giao dịch với dịch vụ cầm đồ Hải Vy không liên quan đến cá nhân ông H. Việc ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C là hợp pháp và không liên quan đến giao dịch vay mượn như nguyên đơn trình bày.

[2.2] Xét, theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 05 tháng 6 năm 2009, bà Phạm Thị C và ông Phạm Thanh T3 có xác lập hợp đồng thế chấp nhà đất là căn nhà số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 150.000.000 đồng cho ông Tô Phú H. Thời hạn 01 năm kể từ ngày 05 tháng 6 năm 2009 và ông H cho bà C thuê lại căn nhà với giá là 6.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 19 tháng 5 năm 2010, bà C và ông T3 nhận thêm 100.000.000 đồng, được ghi nhận mặt phía sau hợp đồng nêu trên. Như vậy, có căn cứ xác định đến thời điểm ngày 19 tháng 5 năm 2010, ông H giao cho bà C, ông T3 tổng số tiền 250.000.000 đồng.

Cùng ngày 19 tháng 5 năm 2010, ông H với tư cách chủ dịch vụ cầm đồ Hải Vy viết Biên nhận tiền cầm cố nhà, nội dung nhận của bà Phạm Thị C và Phạm Thanh T3 loại tài sản đất và nhà số B, đường D và đất ở xã L, B, Bình Dương, tiền thực cầm 250.000.000 đồng, cầm thêm 30.000.000 đồng ngày 30 tháng 01 năm 2011. Biên nhận này chỉ có ông H ký bên đại diện dịch vụ cầm đồ Hải Vy, bà C và ông T3 không ký nhưng đều được các bên đương sự thừa nhận.

Mặt khác, ngày 28 tháng 11 năm 2011 bà Phạm Thị C và ông Tô Phú H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.752m^2 tại xã L. Cùng thời gian ngày 28 tháng 11 năm 2011, ông H đại diện hợp pháp của dịch vụ cầm đồ H2 viết tờ giấy cam kết "*Hôm nay ngày 28 tháng 11 năm 2011, chị C ra Phòng công chứng mua bán đất Bình Dương cho anh Tô Phú H chỉ là mua bán vay Ngân hàng trả nợ chứ không mua bán thật. Sau này chị C trả cho anh H xong, anh H sẽ ra công chứng ký trả đất lại cho chị C*" có đóng dấu Công ty H1.

Ngày 27 tháng 3 năm 2012 giữa bà Phạm Thị C và ông Tô Phú H đã ký hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002336, quyển số 03 TB/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 28 tháng 11 năm 2011 nên có căn cứ xác định hai bên đã chấm dứt giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 11 năm 2011.

Cùng ngày 27 tháng 3 năm 2012, bà Phạm Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tô Phú H thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.659m^2 tại xã L, huyện B (nay là huyện B) với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông H đã kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK719974, số vào sổ cấp GCN: CH05170 ngày 17 tháng 8 năm 2012 đối với diện tích đất trên. Nguyên đơn cho rằng do hợp đồng ngày 28 tháng 11 năm 2011 phải hủy bỏ là do phải trừ diện tích hành lang lộ giới mới ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên hai bên phải ký lại hợp đồng lại, trừ diện tích hành lang lộ giới và bị đơn cũng không cung cấp chứng cứ thể hiện giao nhận tiền chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Xét thấy, theo Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012, giữa bà Phạm Thị C và ông Tô Phú H đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện B thể hiện hai bên thanh toán chuyển nhượng bằng tiền mặt một lần khi hợp đồng hoàn thành thủ tục công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng C1 ký chứng nhận số 001352, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2012, sau khi công chứng hợp đồng bị đơn đã kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17

tháng 8 năm 2012, đến năm 2017 nguyên đơn mới tranh chấp cho rằng bị đơn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng là không phù hợp.

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012 là giả tạo, che giấu cho giao dịch vay số tiền 280.000.000 đồng với dịch vụ cầm đồ Hải V và ông H nhưng không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh và lời trình bày của nguyên đơn mâu thuẫn với chính số tiền mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012 là 500.000.000 đồng, trong khi khoản nợ vay chỉ 280.000.000 đồng.

Mặt khác, theo Biên bản hòa giải ngày 17 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ông H có nhận cầm cố căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng số tiền ông T3, bà C còn nợ là 280.000.000 đồng. Ông H và bà C, ông T3 không ai đề cập số nợ này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012 và chính bà C, ông T3 xác định đến tháng 5 năm 2012 chưa trả nợ được và năn nỉ ông H cho trả lãi và gốc 300.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý. Do đó có căn cứ xác định số tiền nợ 280.000.000 đồng và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012 là hai giao dịch riêng biệt. Việc nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 27 tháng 3 năm 2012 che giấu cho quan hệ vay tài sản số tiền 280.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 27 tháng 3 năm 2012 vô hiệu là không có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng, bị đơn không có chứng cứ chứng minh về việc giao số tiền 500.000.000 đồng cho bà C liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012, ý kiến trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: như phân tích trên, theo Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2012, giữa bà Phạm Thị C và ông Tô Phú H đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện B thể hiện hai bên thanh toán chuyển nhượng bằng tiền mặt một lần khi hợp đồng hoàn thành thủ tục công chứng và thực tế Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng C1 ký chứng nhận số 001352, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 3 năm 2012, do đó có căn cứ xác định bị đơn đã giao tiền cho nguyên đơn.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự khai mâu thuẫn với nhau về số tiền cầm của dịch vụ cầm đồ Hải Vy, về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Biên bản đối chất ngày 16/01/2024, bị đơn ông Tô Phú H thừa nhận số tiền bà C vay 280.000.000 đồng của dịch vụ cầm đồ Hải Vy đã giải quyết xong, sau khi ông H khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường A, Quận H thì bà C đã thanh toán cho ông H và dịch vụ cầm đồ Hải V số tiền này nên giữa bà C và ông H, dịch vụ cầm đồ Hải Vy (Công ty TNHH Một thành viên H1) không còn nợ nần gì với nhau, do đó yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010359 ngày 18/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ