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

Bản án số: 303/2023/DS-PT
Ngày 01-8-2023
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 7 và 01 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2023/TLPT-DS ngày 23/02/2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2022/DS-ST ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Ngọc P, sinh năm 1971; địa chỉ: số K khu phố T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kiều Thành T, sinh năm 1984 và bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1998; cùng địa chỉ: R đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2022); ông T có mặt, bà H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Phạm Văn N – Luật sư thuộc Công ty L1 – Đoàn Luật sư tỉnh Đ; có mặt.

2. Ông Huỳnh Hữu N1 – Luật sư thuộc Công ty L2 – Đoàn Luật sư tỉnh Đ; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Ngũ Tuấn A, sinh năm 1976; địa chỉ: số A khu phố Đ, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1986; địa chỉ: số H, đường N, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2021); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số A khu phố Đ, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Nguyễn Tấn Phước V, sinh năm 1985; địa chỉ: số H đường N, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng ủy quyền ngày 02/6/2021); có mặt.

2. Ông Tôn Hòa P1, sinh năm 1968; địa chỉ: số K T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc P, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Kiều Thành T thể hiện:

Ngày 02/02/2019, ông Ngũ Tuấn A và bà Trần Thị Ngọc P có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 250m^2 trong tổng diện tích đất 2.660m^2 thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04256 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2018 cho ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1; giá thỏa thuận là 970.000.000 đồng. Giao dịch thể hiện bằng "Giấy bán đất lập ngày 02/02/2019". Giấy bán đất lập bằng giấy tay do ông Tôn Hòa P1 viết, ông Ngũ Tuấn A thống nhất đồng ý với nội dung của văn bản và ký tên, lăn tay. Sau khi ông A ký tên, lăn tay thì ông Tôn Hòa P1 thay mặt bà P giao đủ 970.000.000 đồng cho ông Ngũ Tuấn A. Ông A đã ký tên, lăn tay nhận đủ tiền. Bà P cũng ký tên xác nhận người mua đất. Khi ký giấy và nhận tiền, ông A giao cho bà P bản chính giấy chứng nhận kết hôn của vợ chồng ông Ngũ Tuấn A, bà Nguyễn Thị Phương T1; bản chính sổ hộ khẩu của gia đình và bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 102.

Hai bên thỏa thuận sẽ lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng khi ra Giêng (sau Tết Âm lịch năm 2019). Do ông Ngũ Tuấn A đã nhận đủ tiền nhưng không thực hiện giao dịch, không tiến hành thủ tục công chứng, tách sổ đất cho bà P nên bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông Ngũ Tuấn A, công nhận cho bà P quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 250m^2 trong tổng diện tích đất 2.660m^2 thuộc thửa

102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04256 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2018 cho ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1.

Tuy nhiên, hiện nay, phần đất này ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim L, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây nhà ở. Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngũ Tuấn A và bà Trần Thị Ngọc P thể hiện bằng Giấy tay bán đất ngày 02/02/2019 đối với phần đất diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ 13 tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Buộc ông Ngũ Tuấn A trả lại 970.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần tiền đã nhận là 1.940.000.000 đồng; tổng số tiền ông Ngũ Tuấn A phải trả cho bà P là 2.910.000.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là: Giấy tay bán đất ngày 02/02/2019.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của của bị đơn trình bày:

Ông Ngũ Tuấn A có ký tên, lăn tay trên Giấy bán đất ngày 02/02/2019 do nguyên đơn xuất trình. Giấy bán đất này là do ông Tôn Hòa P1 viết, sau đó ông A có đọc nội dung và ký tên, lăn tay theo yêu cầu của ông P1, ông A không biết bà P. Còn số tiền 970.000.000 là tiền ông P1 cộng tiền gốc ông A vay trước đó (5.000.000 đồng) và tính lãi gấp nhiều lần thành 970.000.000 đồng nên lập giấy bán đất yêu cầu ông A ký. Việc ký giấy này bà Nguyễn Thị Phương T1 không biết. Bà T1 cũng không biết việc ông A giao bản chính sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận kết hôn cho ông P1.

Hiện nay, phần đất này đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Kim L. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không bán đất cho nguyên đơn, chỉ ký giấy theo yêu cầu của ông P1 vì bị đơn nợ tiền của ông P1.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương T1 và người đại diện của bà T1 là ông Nguyễn Tấn Phước V thể hiện:

Bà Nguyễn Thị Phương T1 là vợ của ông Ngũ Tuấn A, việc ông A ký giấy bán đất với bà Trần Thị Ngọc P thì bà T1 hoàn toàn không biết. Bà T1 và ông A là đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất thửa đất 102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04256 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2018. Do đó, bà T1 không đồng ý trả tiền cho bà P theo yêu cầu khởi kiện. Việc ông A lấy bản chính giấy đăng ký kết hôn và sổ hộ khẩu gia đình giao cho bà P thì bà T1 không biết.

Hiện nay, vợ chồng bà T1 đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Huỳnh Thị Kim L, bà L đã xây nhà ở nên bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L trình bày:

Bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1 ngay tình, hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng đất được ký công chứng ngày 09/12/2020 tại Văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05196 ngày 30/12/2020 đối với thửa 395, tờ bản đồ số 13 với diện tích 600m^2 (trong đó có 100m^2 đất thổ cư) tại xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất 395 được tách ra từ thửa 102 của ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1.

Thời điểm nhận chuyển nhượng bà L không biết việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P với bị đơn ông Ngũ Tuấn A đối với phần đất thuộc thửa số 102 của ông A và bà T1. Bà L chỉ biết khi Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng và triệu tập làm việc. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã xin giấy phép xây dựng và xây cất nhà cấp 4 trên thửa đất nhận chuyển nhượng. Việc xây dựng có giấy phép xây dựng hợp pháp.

Bà L xác định không liên quan đến tranh chấp giữa bà P và ông A. Bà L nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, có ranh giới rõ ràng. Bà L không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà L yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Hòa P1 trình bày:

Ông Tôn Hòa P1 là người trực tiếp thương lượng, thỏa thuận với ông Ngũ Tuấn A về việc mua đất của ông Ngũ Tuấn A cho bà Trần Thị Ngọc P. Sau khi thương lượng thỏa thuận với ông Ngũ Tuấn A về vị trí đất, diện tích đất, giá chuyển nhượng thì hai bên thống nhất lập giấy bán đất ngày 02/02/2019 tại nhà của ông Tôn Hòa P1. Tại đây, ông Tôn Hòa P1 viết "Giấy bán đất đề ngày 02/02/2019" với nội dung *"Tôi tên: Ngũ Tuấn A, sinh 1976; thường trú: 10/12A ấp Đ, xã H, B; số CM 271248033. Hiện tôi đứng tên và sở hữu 2.660m2 đất nông nghiệp có 200m2 thổ cư tại địa chỉ gần sân gôn xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, số CO 026511 cấp 24/12/2018 chứng nhận 2.660 mét số thửa 102 tờ bản đồ 13. Tôi bán cho chị Trần Thị Ngọc P thường trú K T, B 200m^2 trong 2.660 mét. Tôi sẽ có trách nhiệm làm thủ tục mua bán cho chị F trong hết tháng giêng. Nếu có gì sai trái tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật (nếu tôi không thực hiện sẽ bồi thường gấp 2)".*

Hợp đồng thể hiện bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực. Giấy bán đất do ông Tôn Hòa P1 viết, ông Ngũ Tuấn A đã xem, đồng ý với nội dung và ký tên, lăn tay. Sau khi ông A ký tên, ông P1 đã giao đủ số tiền 970.000.000 đồng theo thỏa thuận cho ông Ngũ Tuấn A. Ông A đã nhận đủ tiền. Ngay sau đó, ông P1 viết thêm dòng chữ *"Đã nhận đủ tiền, ký tên lăng tay <chín trăm bảy mươi triệu đồng>* đè lên dấu vân tay của ông A theo yêu cầu của bà P nhằm mục đích xác nhận số tiền chuyển nhượng là 970.000.000 đồng đã giao đủ cho ông A. Trước đó, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng

ông Ngũ Tuấn A đã thống nhất giảm cho bà P 30.000.000 đồng nên sau khi ông A ký tên, lăn tay, bà P sợ ông A không giữ lời nên mới ghi thêm dòng chữ này.

Lúc lập giấy bán đất và giao tiền, có mặt ông P1, bà P và ông Ngũ Tuấn A (không có mặt bà Nguyễn Thị Phương T1) nhưng bà P không ngồi chung bàn với ông P1 và ông A mà ngồi phía sau nhưng vẫn chứng kiến sự việc. Ông Ngũ Tuấn A đã giao cho bà P bản chính giấy chứng nhận kết hôn, bản chính sổ hộ khẩu và bản photo sổ đất để làm thủ tục chuyển nhượng công chứng nên bà P mới tin tưởng giao đủ số tiền 970.000.000 đồng cho ông Ngũ Tuấn A.

Giấy bán đất chỉ thể hiện diện tích đất, số thửa, tờ bản đồ theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không ghi cụ thể vị trí, quy cách, chiều dài, chiều ngang. Tuy nhiên, ông Ngũ Tuấn A có đưa ông P1 đi xem đất và xác định vị trí đất chuyển nhượng là phía Đông khu đất (bên tay phải nhìn từ phía đường vào), vị trí tiếp giáp đường, chiều ngang là 10m, chiều dài là 25m (diện tích 250m^2). Ông A còn xác định vị trí chuyển nhượng là phần đất trống đầu đất ở phía đối diện căn nhà, vì đầu bên kia của thửa đất (phía Tây) có thổ cư, có căn nhà nên không chuyển nhượng. Thỏa thuận này không lập văn bản.

- Kết luận giám định của Phòng K công an tỉnh B xác định:

Chữ viết có nội dung "Đã nhận đủ tiền <Ký Tên Lăng Tay <Chín Trăm Bảy mươi Triệu>" trên "Giấy bán đất" đề ngày 02/02/2019 (ký hiệu A) so với chữ viết của Ngũ Tuấn A trên các tài liệu mẫu (ký kiệu từ M1 đến M4) không phải do cùng một người viết ra và được viết đè lên 02 (hai) dấu vân tay màu đỏ của ông Ngũ Tuấn A.

Quá trình giải quyết vụ án có sự mâu thuẫn trong lời khai của ông Tôn Hòa P1, bà Trần Thị Ngọc P với ông Ngũ Tuấn A. Tuy nhiên, ông Ngũ Tuấn A có đơn từ chối đối chất và các bên vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: xác định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc P với ông Ngũ Tuấn A thể hiện bằng "Giấy tay bán đất ngày 02/02/2019"; yêu cầu bị đơn ông Ngũ Tuấn A trả lại số tiền 970.000.000 đồng đã nhận; đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại với số tiền 1.940.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của của bị đơn xác định bị đơn có ký Giấy tay bán đất ngày 02/02/2019 nhưng do ông Tôn Hòa P1 ép buộc. Ông A chỉ mượn tiền của ông P1, không bán đất, không nhận tiền của bà P và không biết bà P là ai nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

- Ông Tôn Hòa P1 xác định ông có nhận của bà P 03 lần tiền với tổng số tiền 970.000.000 đồng (trong đó 02 lần đầu tổng cộng là 700.000.000 đồng không nhớ rõ thời gian và lần thứ 3 nhận 300.000.000 đồng, ngày 02/02/2019 khi ký giấy bán đất do ông Ngũ Tuấn A bớt 30.000.000 đồng nên ông P1 đã trả lại cho bà P 30.000.000 đồng). Ông P1 xác định chính ông là người giao tiền

mặt cho ông Ngũ Tuấn A tại thời điểm ông Ngũ Tuấn A ký giấy bán đất. Nội dung giấy bán đất ngày 02/02/2019 là do ông P1 tự viết và ông Ngũ Tuấn A đã đọc lại nội dung, ký tên lăn tay và nhận đủ tiền. Sau khi ông Ngũ Tuấn A ký tên, lăn tay thì ông P1 viết thêm dòng chữ *"Đã nhận đủ tiền ký tên lăng tay <Chín trăm bảy mươi triệu đồng>"* đè lên vết lăn tay của ông A theo yêu cầu của bà P để xác nhận số tiền bán đất và việc ông A đã nhận đủ tiền. Ông P1 không cho ông Ngũ Tuấn A vay tiền như lời trình bày của bị đơn.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày*: Bà T1 không biết việc ông Ngũ Tuấn A thỏa thuận bán đất cho bà P. Phần đất này hiện nay đã được vợ chồng bà T1, ông A chuyển nhượng hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Kim L. Bà T1 thống nhất ý kiến với bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Hữu N1 trình bày:*

Về thủ tục tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để triệu tập ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1 đối chất để làm rõ mâu thuẫn lời khai về việc ông A cho rằng chỉ vay số tiền 5.000.000 đồng của ông P1, ông P1 tính gốc và lãi thành 970.000.000 đồng và buộc ông A ký Giấy bán đất, không thỏa thuận chuyển nhượng đất; đưa Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Tân Uyên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vào tham gia tố tụng để làm rõ việc tẩu tán tài sản của ông A và bà T1 (chuyển nhượng đất cho bà L khi Tòa án đã thụ lý vụ án và nguyên đơn đã có đơn ngăn chặn chuyển nhượng).

Về nội dung: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vào tham gia tố tụng để làm rõ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bị đơn vì bà L nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp sau khi Tòa án đã thụ lý vụ án và nguyên đơn đã có đơn yêu cầu ngăn chặn giao dịch.

Về nội dung: Bản chất sự việc là bà P ủy quyền cho ông P1 thực hiện giao dịch mua bán đất và giao tiền cho ông Ngũ Tuấn A nên bà P có quyền khởi kiện. Giấy bán đất ngày 02/02/2019 giữa bà P, ông A là hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng 02 trong 01, không trái quy định pháp luật. Hai bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Bị đơn cho rằng bị ép buộc ký giấy bán đất do nợ tiền của ông P1 là không có căn cứ vì ông P1 xác định không có việc vay mượn tiền, bị đơn không chứng minh được cách tính như thế nào mà số tiền vay 5.000.000 đồng thành 970.000.000 đồng; đồng thời, ngày ký giấy bị đơn đã giao cho ông P1 bản chính giấy chứng nhận kết hôn và sổ hộ khẩu, bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung giấy bán đất không thể hiện số tiền mua bán 970.000.0000 đồng vì đã có thỏa thuận trước đó (thể hiện tại bản tường trình của ông A tại Tòa án và Biên bản ghi lời khai tại

Cơ quan Công an Biên Hòa) nên không cần ghi vào giấy bán đất. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến bổ sung của ông Phạm Văn D: Nguyên đơn đã yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bằng "Giấy bán đất" và rút yêu cầu bồi thường gấp hai lần tiền nên ý kiến của Luật sư trình bày là không liên quan, không cần thiết nên không tranh luận. Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 970.000.000 đồng là không có căn cứ vì nguyên đơn không chứng minh được đã giao tiền cho bị đơn. Ông P1 cho rằng bà P giao cho ông P1 1.000.000.000 đồng, ông P1 trả lại 30.000.000 đồng nhưng lời khai của bà P tại Cơ quan Điều tra Công an thành phố B đã xác định chỉ giao cho ông P1 970.000.000 đồng. Ông P1 xác định bà P chứng kiến việc ký giấy bán đất và giao tiền nhưng bà P trình bày chỉ nghe ông P1 kể lại. Mặt khác, ông A không biết việc ông P1 ghi thêm nội dung *"Đã nhận đủ tiền ký tên lăng tay <chín trăm bảy mươi triệu đồng>"* vào giấy bán đất. Thực tế, ông A không nhận tiền từ ông P1 hoặc từ bà P nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2022/DS-ST ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 1.940.000.000 đồng.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc P và ông Ngũ Tuấn A đối với một phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04256 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2018 cho ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1 thể hiện bằng "Giấy bán đất ngày 02/02/2029" là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P về việc buộc bị đơn ông Ngũ Tuấn A phải hoàn trả số tiền 970.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi triệu đồng).

4. Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P hoàn trả cho bị đơn ông Ngũ Tuấn A bản chính Sổ hộ khẩu số 03400363 đứng tên chủ hộ Ngũ Trung Thu do Công an thành phố B cấp và bản chính Giấy chứng nhận kết hôn số 106/2000, quyển số 01 do Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/12/2000 cho ông Ngũ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Phương T1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm, ngày 30/12/2022, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Về nội dung:

Giữa các bên xác lập việc mua bán đất là có thật, ngay tình, tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hiện nay, giao dịch vẫn còn tồn tại, các bên chưa có thỏa thuận chấm dứt. Ý chí của ông A đã thực hiện giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ về hình thức nhưng nguyên đơn đã thực hiện 2/3 nên không tuyên vô hiệu giao dịch theo Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặc dù đất là tài sản chung của ông A và vợ nhưng căn cứ vào Luật Hôn nhân và Gia đình thì ít nhất ông A có ½ quyền sử dụng đất nên ông A có quyền bán phần đất tranh chấp. Sở hữu chung của vợ chồng là hợp nhất có thể phân chia.

Theo lời khai tại công an, ông A thừa nhận có thừa nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P1 (bút lục 128), thừa nhận số tiền 970.000.000 đồng nhưng cho rằng cấn trừ nợ. số tiền 970.000.000 đồng này là có thật do bà P nhờ ông P1 tìm mua đất cho bà P. Ông P1 khai là trả tiền mua đất, ông A khai là cấn trừ nợ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để xác định lời khai nào đúng. Ông A cho rằng chưa nhận tiền thì phải có văn bản phản đối, yêu cầu hủy bỏ giấy này nhưng ông A không thực hiện chứng tỏ việc giao tiền là có thật. Ông A cho rằng là cấn trừ nợ nhưng lại không tố giác về việc cho vay nặng lãi và lời khai về số tiền nợ cũng không thống nhất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là không phù hợp. Bà P đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền nhưng ông A vi phạm nghĩa vụ giao đất và đã chuyển nhượng cho bà L là không đúng.

Về tố tụng: Bị đơn không có đơn phản tố mà cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông P1, bà P trả lại giấy tờ cho ông A là vượt quá phạm vi khởi kiện.

Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Hữu N1 trình bày*: Ông A đã nhận đủ 970.000.000 đồng của bà P do ông P1 giao, ông A không thừa nhận có giao dịch mua bán đất mà cấn trừ nợ vay của ông P1 từ năm 2016 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, nếu vay mà không trả thì ông P1 không thể tiếp tục cho vay; nếu cho vay lãi ngày thì ông A phải biết số điện thoại ông P1 nhưng ông A không biết số điện thoại ông P1 là không phù hợp. Không thể nào vay 5.000.000 đồng mà tính lãi lên đến 970.000.000 đồng. Ông A cũng đã giao các giấy tờ cho ông P1. Ông A không thừa nhận là không phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ. Ông A cũng đã cam kết ra sổ cho ông P1. Ông A, ông P1, bà P chỉ có mối quan hệ mua bán đất, việc ông A giao các giấy tờ là để đảm bảo mua bán chứ không phải vay. Ông A từ chối đối chất là có dấu hiệu trốn tránh, không dám đối diện với ông P1. Xét thấy, việc đối chất là cần thiết vì lời khai của bị đơn là không thống nhất. Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Tân Uyên

cũng đã gửi văn bản cho Tòa án để hỏi về việc thực hiện thủ tục tách thửa cho bà L, trong luật đất đai không có quy định về tách thửa do khó khăn, ông P1 và bà P cũng đã có đơn ngăn chặn nhưng bà L vẫn ra được sổ là không đúng. Do đó, đề nghị hủy án sơ thẩm.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết đơn kháng cáo của nguyên đơn theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn Ngũ Tuấn A ký ngày 02/02/2019 đối với diện tích 250m^2 (ngang 10m x sâu 25m) thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là: 970.000.000 đồng, công nhận cho nguyên đơn sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.940.000.000 đồng. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tại Giấy tay bán đất ngày 02/02/2019; yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 970.000.000 đồng đã nhận, đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại số tiền 1.940.000.000 đồng.

Bị đơn ông Ngũ Tuấn A xác định có ký tên, lăn tay Giấy tay bán đất ngày 02/02/2019 nhưng do ông Tôn Hòa P1 ép buộc. Bị đơn ông A chỉ mượn tiền của ông P1, không bán đất, không nhận tiền của bà P và không biết nguyên đơn bà P là ai nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, còn số tiền 970.000.000 đồng là tiền ông P1 cộng tiền gốc do ông A vay trước đó là 5.000.000 đồng và tính tiền lãi nhiều lần thành số tiền 970.000.000 đồng nên lập giấy bán đất yêu cầu bị đơn ký tên. Việc này bà Nguyễn Thị Phương T1 là vợ không biết.

Ông A đã giao sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn bản chính cho ông P1.

Phần đất hiện nay tranh chấp vợ chồng ông Ngũ Tuấn A đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim L và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Nguyên đơn bà P cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông A thể hiện qua Giấy bán đất ngày 02/02/2019, bị đơn ông Ngũ Tuấn A xác nhận có đọc nội dung, ký tên, lăn tay vào giấy bán đất, nhưng do vay tiền của ông Tôn Hòa P1 và bị ông P1 ép buộc bán đất trừ nợ với số tiền 970.000.000 đồng.

Ngày 02/02/2019, ông A đến nhà ông Tôn Hòa P1, thời điểm này tại nhà ông P1 gồm có: ông Ngũ Tuấn A, bà Trần Thị Ngọc P, ông Tôn Hòa P1. Còn giấy bán đất ngày 02/02/2019 do ông Tôn Hòa P1 viết, sau đó ông A đã đọc nội dung và ký tên, lăn tay theo yêu cầu của ông P1, ông A đã giao giấy chứng nhận kết hôn và bản chính sổ hộ khẩu cho ông P1. Ông A đã đưa ông P1 đi xem đất của vợ chồng bị đơn để kiểm tra (thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13 với diện tích 2.660,9m^2), tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/8/2018 cho vợ chồng ông Ngũ Tuấn A, bà Nguyễn Thị Phương T1 cùng đứng tên trên giấy chứng nhận.

Việc ông A cho rằng ông ký vào giấy bán đất là bị ép buộc là không đúng, bởi vì ông A đã đến nhà ông P1 và đã thừa nhận đọc nội dung và ký tên, lăn tay vào giấy bán đất ngày 02/02/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Về nội dung giấy bán đất (bút lục 09) như sau: *tôi Ngũ Tuấn A, sinh năm 1976 hiện đứng tên và sở hữu diện tích 2.660m^2 (đất nông nghiệp, có 200m^2 thổ cư). Địa chỉ gần sân banh xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, QSDĐ số C:0026511 cấp ngày 24/12/2018 chứng nhận 2.660m^2, thửa đất 102, tờ bản đồ số 13. Tôi (A) bán đất cho chị Trần Thị Ngọc P thường trú K1/2E, ấp T, B, B, 200m^2 trong 2.660m^2. Tôi sẽ có trách nhiệm là thủ tục mua bán cho chị P; trong hết tháng giêng nếu có gì sai trái tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật (nếu tôi không thực hiện sẽ bồi thường gấp 2).*

Ông Ngũ Tuấn A đã ký tên, lăn tay vào giấy bán đất.

Xét: Giấy bán đất ngày 02/02/2019, bị đơn ông A ký tên, lăn tay nhưng không thể hiện vị trí đất, chiều dài, chiều rộng (tứ cận), không có ghi số tiền cụ thể. Tại thời điểm bị đơn ký giấy bán đất đối với thửa 102, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.660m^2 không có sự đồng ý và ký tên của bà Nguyễn Thị Phương T1 (vợ) là đồng sở hữu đối với tài sản này. Do đó, giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu ngay từ thời điểm bị đơn ký giấy và nguyên đơn cũng biết đất này do hai vợ chồng ông A đứng tên giấy chứng nhận tuy nhiên chỉ có một mình bị đơn ông A ký tên vào giấy bán đất. Ngoài ra, việc mua bán chuyển nhượng không được công chứng theo quy định là đã vi phạm điều cấm của luật. Trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua "Giấy bán đất ngày 02/02/2019" là có cơ sở nên giao dịch vô hiệu sẽ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tại thời điểm các bên giao kết.

Xét việc giao nhận tiền giữa các bên, theo giấy bán đất ngày 02/02/2019. Nguyên đơn bà P cho rằng đã giao đủ số tiền cho ông Ngũ Tuấn A là 970.000.000 đồng, nhưng bị đơn ông A không thừa nhận, phía nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ, chứng minh nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn. Nguyên đơn xác định giao tiền cho ông Tôn Hòa P1 để ông P1 giao lại cho ông A. Việc giao nhận tiền không có lập biên bản giao nhận riêng, việc bị đơn ông A ký tên, lăn tay xác nhận đã nhận đủ tiền trong "Giấy bán đất ngày 02/02/2019". Nhưng theo Kết luận giám định của Phòng K, Công an tỉnh B ngày 17/12/2020 (bút lục 120). Kết luận về đối tượng giám định: chữ viết có nội dung *"Đã nhận đủ tiền, ký tên, lăn tay <Chín trăm bảy mươi triệu đồng>"* trên "giấy bán đất", đề ngày 02/02/2019 so với chữ viết của ông Ngũ Tuấn A trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M4) không phải do cùng một người viết ra và được viết đè lên (2), dấu vân tay màu đỏ, nên có đủ cơ sở xác định chữ viết này sau khi ông A lăn tay. Ông Tôn Hòa P1 đã xác định chính ông viết dòng chữ này sau khi ông Ngũ Tuấn A lăn tay, theo yêu cầu của bà P nhằm mục đích xác nhận số tiền giao dịch 970.000.000 đồng.

Bị đơn ông Ngũ Tuấn A xác định không có nhận tiền, chỉ ký tên, lăn tay vào giấy bán đất theo yêu cầu của ông P1, ông A không biết bà P là ai. Việc ông P1 thừa nhận có nhận tiền từ bà P nhưng ông P1 không chứng minh được giao nhận tiền cho ông A. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn ông A đã nhận số tiền 970.000.000 đồng của nguyên đơn là không có cơ sở.

Đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Trong vụ án này nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P không chứng minh được giao tiền cho bị đơn, bị đơn cũng không thừa nhận đã nhận tiền của nguyên đơn, hơn nữa bị đơn cũng chưa giao tài sản là quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Trong việc này hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 970.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn bà P thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận kết hôn và bản chính sổ hộ khẩu của bị đơn là không liên quan đến giao dịch giữa các bên và không đúng quy định của pháp luật nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn.

Từ những phân tích trên kháng cáo của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[2] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: bà Trần Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006648 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng