TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phương úc**

Bản án số: 54/2023/DS-PT
Ngày 03/8/2023
"V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Lê Văn Hữu;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phương úc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2023/TLPT-DS 28 tháng 4 năm 2023 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phương úc thẩm số: 42/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn S – Có mặt, bà Đinh Thị H - Vắng mặt, cùng địa chỉ: Tổ dân phương ố 8, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Nguyễn K L – Luật sư Công ty luật TNHH MTV Kvà cộng sự - Thuộc đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk, địa chỉ: Số 08A N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông– Có mặt.

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

+ Ông V Văn N – Luật sư Công ty Luật TNHH H– Đoàn Luật sư thành phương ố Hà Nội – Có mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh Đ – Luật sư Công ty Luật TNHH H– Đoàn Luật sư

thành phương ố Hà Nội, cùng địa chỉ: C30 K, phương ường V, quận H, thành phương ố Hà Nội – Có mặt.

- *Bị đơn*:

+ Ông Trần Thế D, bà Trần Thị Mai H, cùng địa chỉ: Tổ dân phương ố 02, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Thế V, địa chỉ: Phương òng 703, số 272, K, quận T, TP. Hà Nội – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thế D và bà Trần Thị Mai H: Ông Trần Tuấn A và ông Lê Văn D – Luật sư công ty Luật hợp danh M - thuộc đoàn Luật sư thành phương ố Hà Nội, địa chỉ: Phương òng 703, số 272, K, quận T, TP. Hà Nội – Đều có mặt.

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

+ Chị Trần Thị Quyên Tr, địa chỉ: Tổ dân phương ố 02, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Anh Trần Quốc K, địa chỉ: Số 116, đường 23/3/ phương ường N, thành phương ố G, tỉnh Đăk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng T, trụ sở giao dịch: số 35 đường N, phương ường T, thành phương ố B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Ngọc Á; chức vụ: Trưởng phương òng – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của ông Hoàng Văn S và bà Đinh Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H trình bày:

Giữa vợ chồng ông S, bà H và ông Trần Thế D là chỗ quen biết thân tình nhiều năm, vào khoảng thời gian đầu năm 2019, do đầu tư làm ăn thua lỗ, vợ chồng ông bà nợ nần nhiều, dẫn đến mất khả năng trả nợ, vì là chỗ thân thiết nên vợ chồng ông bà có trao đổi với ông D để tìm phương án giải quyết, lúc đó ông D nói để ông D giúp vợ chồng ông bà xử lý nợ nần, ông D đã bàn phương án trước mặt mọi người với nội dung, ông D yêu cầu vợ chồng ông bà phương ải sang tên tài sản là nhà, đất cho ông D, để ông D đứng tên giúp, xong rồi ông sẽ đứng ra can thiệp với các chủ nợ để vợ chồng ông bà được tiếp tục làm ăn, tin lời ông D, vợ chồng ông bà đã ký các hồ sơ, giấy tờ hợp thức hóa thủ tục sang tên nhiều tài sản, trong đó có các tài sản là nhà và quyền sử dụng đất trong vụ án này, cụ thể:

Vào ngày 27/3/2019, ông D gọi điện thoại cho vợ chồng ông bà và yêu cầu xuống nhà riêng của bà Vũ Thị Hồng Th, là công chứng viên để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m^2, theo Giấy chứng nhậnquyền sử dụng đất

(GCNQSDĐ) số AD 029325, do UBND huyện C cấp ngày 16/9/2005 (hợp đồng này ký kết tại nhà bà Th chứ không phương ải phương òng công chứng), vì đang trong giai đoạn khủng hoảng trầm trọng, nên khi có người hứa giúp đỡ thì vợ chồng ôngbà vô cùng vui mừng và ông D lại là người có uy tín nên vợ chồng ông bàcàng tin tưởng hơn, sau khi ký xong thì ông D đề nghị vợ chồng ôngbà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cất giữ phương ục vụ cho việc trả nợ.

Tiếp theo ngày 01/4/2019, ông D tiếp tục yêu cầu vợ chồng ông bàsang tên tài sản để ông giữ giúp, tài sản lần này lô đất thuộc thửa số 900, tờ bản đồ số 21, theo là GCNQSDĐ số BB 028386, do UBND huyện C cấp 09/02/2010 cho ông D, ông D đề nghị vợ chồng ôngbà ký tên sang cho chị Trần Thị Mai H là con gái ông D, việc sang nhượng trên là theo sự chỉ đạo của ông D, sau khi ký xong vợ chồng ôngbà cũng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D cất giữ.

Toàn bộ việc sang nhượng trên chỉ là giả tạo, chứ không có quan hệ chuyển nhượng thật giữa vợ chồng ôngbà với ông D, giá ghi trong hợp đồng cũng không phương ải là giá trị thật, ông D không trả cho vợ chồng ông bà bất cứ một khoản tiền nào trên thực tế.

Sau khi vợ chồng ông bà sang tên tài sản cho ông D như ông D yêu cầu, lúc đầu ông D cũng có đứng ra trao đổi nhiều lần với những người cho vợ chồng ông bà vay tiền để tìm phương án giải quyết, nhưng đến tháng 7/2019 thì ông D trở mặt, ông không chịu đứng ra giải quyết tranh chấp và cũng không chịu trả lại tài sản cho vợ chồng ôngbà, vì đang nợ nhiều, nên vợ chồng ông bà đề nghị ông D sang tên trả lại tài sản cho vợ chồng ông bà để vợ chồng ông bà bán đi nhằm mục đích trả nợ, nhưng ông D cố tình không thực hiện.

Vì vậy ông S, bà H khởi kiện ra Tòa án với yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H và ông D xác lập ngày 27/03/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H và chị H lập ngày 01/4/2019 là vô hiệu do giả tạo, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông D, chị H trả lại cho ông S, bà H 02 thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất như đã trình bày.

Quá trình giải quyết, ngày 22 tháng 11 năm 2021, ông Hoàng Văn S có yêu cầu khởi kiện bổ sung:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế D và anh Trần Quốc K đối với lô đất thuộc thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21, diện tích 740m^2 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Mai H và chị Trần Thị Quyên Tr đối với lô đất thuộc thửa số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^2 là vô hiệu

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc K và Ngân hàng T vào ngày 04/12/2019 là vô hiệu.

Lý do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là do khi thỏa thuận giao dịch, chưa có sự đồng ý của chủ sử dụng là ông S, bà H.

Đồng thời yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên chị Tr, anh K hiện nay.

Bị đơn ông Trần Thế D trình bày:

Khoảng giữa tháng 3/2019, tại nhà ông Phạm Văn T, có địa chỉ tại thôn 3, xã T, huyện C, tỉnh Đăk Nông, gồm có ông, ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H, ông Phạm Văn T, ông Trần Văn Ch, ông Nguyễn Duy T, bà Lê Thị D, bà Phạm Văn T. Tại đây, ông S, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, giá thỏa thuận là 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng). Cũng trong ngày hôm đó vợ chồng ông S, bà H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^2 tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho con gái ông là chị Trần Thị Mai H, nhưng hôm đó con gái ông bận công việc gia đình nên nhờ ông đứng ra mua hộ, hai bên thỏa thuận giá là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Mọi chi phương phí, tiền thuế chuyển nhượng do ông, và chị H phương phải chịu. Sau khi thỏa thuận xong giá mua bán thì ông đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông S, bà H bằng tiền mặt, thanh toán tại nhà ông Phạm Văn T nên không có giấy tờ gì. Đến ngày 27/03/2019, ông D cùng vợ chồng ông S, bà H đến phòng công chứng số 2, địa chỉ tại thị trấn E, huyện C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m^2, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến ông Nguyễn Duy T, ông Trần Văn Ch tại phòng công chứng. Vào ngày 01/4/2019, con gái ông là chị Trần Thị Mai H cùng vợ chồng ông S, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^2 tại phòng công chứng số 2, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến ông Nguyễn Duy T, ông Trần Văn Ch. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc có mặt của công chứng viên là bà Vũ Thị Hồng Th. Ông S, bà H giao đất cho ông và chị H sử dụng kể từ thời điểm công chứng hợp đồng xong. Cả hai thửa đất trên ông D cho ông Vũ Thành T, địa chỉ tổ 9, thị trấn E, huyện C mượn để đậu xe ô tô và quản lý khu đất đó kể từ ngày ông S, bà H sang tên cho ông.

Đối với các file ghi âm và văn bản ghi chép lại nội dung ghi âm do ông S cung cấp cho Tòa án tại các buổi đối chất, ông thừa nhận là giọng nói của mình, nhưng các file ghi âmđều là ghi lén các cuộc trò chuyện, về thời gian là sau khi ông và chị H đã thực hiện xong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi đó việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của phương áp luật. Nội dung ghi âm do ông S cung cấp về cuộc trò chuyện giữa các

bên chỉ đề cập về đất một cách chung chung, không thể hiện việc ông giữ hộ, đứng tên giúp như ông S, bà H đã trình bày.

Hiện nay, thửa đất số 1478 và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất ông D đã chuyển nhượng cho anh Trần Quốc K và anh K cũng đã thế chấp thửa đất trên để vay vốn tại Ngân hàng T, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất chị H đã chuyển nhượng cho chị Trần Thị Quyên Tr.

Ông không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông S và bà H.

Bị đơn chị Trần Thị Mai H trình bày: Vào khoảng giữa tháng 3/2019, tại nhà ông Phương ạm Văn Tư, bố chị là ông Trần Thế D và vợ chồng ông S, bà H có thỏa thuận thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m^{2}và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, giá thỏa thuận là 170.000.000 đồng. Cũng trong ngày hôm đó, thì vợ chồng ông S, bà H đồng thời thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^{2}cho chị, nhưng hôm đó chị bận công việc nên không có mặt, mà nhờ bố chị là ông D đứng ra thỏa thuận và nhờ ông D thanh toán tiền cho ông S, bà H. Hai bên thỏa thuận giá trị lô đất của chị là 450.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong giá chuyển nhượng, thì ông D đã thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ông S, bà H. Đến ngày 27/03/2019, ông D cùng vợ chồng ông S, bà H ra Phòng công chứng số 2, địa chỉ tại thị trấn E, huyện C ký để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a), diện tích 740m^2, khi ký kết hợp đồng có sự chứng kiến ông Nguyễn Duy Tân, ông Trần Văn Ch. Đến ngày 01/4/2019, thì chị và vợ chồng ông S, bà H ra phòng công chứng số 2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^2, cũng có sự làm chứng của ông Nguyễn Duy T, ông Trần Văn Ch. Việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, có mặt của công chứng viên là bà Th. Hiện nay thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất chị đã chuyển nhượng cho người thứ ba là chị Trần Thị Quyên Tr. Chị H không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông S và bà H.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: - Anh Trần Quốc K trình bày: Anh K có nhận chuyển nhượng của ông D 01 thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21 diện tích 740 m^2 đất tọa lạc tại thị trấn Ea Tling, huyện C, tỉnh Đắk Nông vào tháng 10 năm 2019, địa điểm ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng số 2 huyện C, giá chuyển nhượng là 176.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận xong việc mua bán, ông D đã bàn giao lô đất cho anh K quản lý, sử dụng, việc sử dụng là ổn định cho đến trước thời điểm khởi kiện. Ngày 11/12/2019, anh K có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phương òng đăng ký đất đai huyện C đối với thửa đất trên để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng T chi nhánh Đắk Lăk. Trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S liên quan đến thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21 anh không đồng ý, vì

việc chuyển nhượng đất hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, có chứng thực của Công chứng viên.

-*Chị Trần Thị Quyền Tr trình bày:* Chị Tr có nhận chuyển nhượng của chị Trần Thị Mai H 01 lô đất, thửa đất số 900, tờ bản đồ số 21, diện tích 447m^2 đất tọa lạc tại thị trấn Ea Tling, huyện C, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng 360.000.000 đồng. Sau đó đến khoảng tháng 4/2020 hai bên đến phòng công chứng số 2 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang tên theo đúng quy định. Nay ông S, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S và chị H, chị Tr không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T trình bày:* Vào ngày 04/12/2019, giữa Ngân hàng T chi nhánh Đắk Lắk và ông Trần Quốc K đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 1478, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại thị trấn Ea Tling để vay vốn tại Ngân hàng, được văn phòng đăng ký đất C xác nhận ngày 29/10/2019 việc chuyển nhượng cho ông Trần Quốc K theo hồ sơ số 856981.CN.001 để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Thế D – chủ doanh nghiệp chế biến Lâm Sản K.

Nay bên nguyên đơn ông S, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H và ông D đối với thửa đất số 1478, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại thị trấn Ea Tling, huyện C, quan điểm của Ngân hàng Vietinbank không đồng ý, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 10/4/2019 cho ông Trần Thế D đúng theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Vietinbank cũng đã thẩm định thửa đất đúng vị trí, đất không có tranh chấp với ai, không bị kê biên tại thời điểm thẩm định, thế chấp tại Ngân hàng. Việc thế chấp tài sản đã được công chứng và đăng ký thế chấp đầy đủ nên Ngân hàng T cho vay là đúng quy định.

Tại bản án số: 02/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

"1.1.Không chấp nhận cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S và bà Đinh Thị H yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 27/03/2019, giữa vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với ông Trần Thế D đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m^2, theo Giấy chứng nhậnquyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AD 029325, do UBND huyện C cấp ngày 16/9/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/4/2019, giữa vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H và chị Trần Thị Mai H đối với thửa số 900, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386, do UBND huyện C cấp 09/02/2010 là vô hiệu, và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hoàng Văn S đối với các yêu cầu tuyên bố các các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế D với anh Trần Quốc K đối với thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Mai H với chị Trần Thị Quyên Tr đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ 21; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc K với Ngân hàng T ngày 04/12/2019 là vô hiệu và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Quốc K và chị Trần Thị Quyên Tr hiện nay"

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phương í và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/3/2023 ông Hoàng Văn S kháng cáo đề nghị cấp phương úc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phương úc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp phương áp của nguyên đơn cho rằng: Việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng là không có thật, chỉ nhằm mục đích để ông D là người có tiếng nói đại diện đứng ra để bán tài sản trả các khoản nợ thay cho ông S trong quá trình làm ăn bị thua lỗ. Do vậy, đây chỉ là một giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Hơn nữa, các thửa đất và tờ bản đồ thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng tự chỉnh sửa là không đúng quy định. Mặt khác, giá trị ghi trong hợp đồng có sự gian dối vì giá trị quyền sử dụng đất thực tế theo chứng thư thẩm định giá là lớn hơn rất nhiều. Từ những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Việc thỏa thuận giá trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng giá thị trường thì cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật vì cơ quan thuế khi xác định giá tính theo quy định của phương áp luật. Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao dịch này là giả tạo nên đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với nội dung sửa chữa bản án có sự sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm thay đổi bản chất cửa vụ án và ông ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp phương áp của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phương át biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phương úc thẩm.

Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông cho rằng: Nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế là không có căn cứ. Bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự. Hơn nữa, cơ quan Thuế đã có văn bản trả lời là phù hợp với quy định của phương áp luật. Do vậy, hợp đồng không bị vô hiệu do giả tạo. Việc Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố các HĐ CNQSDĐ vô hiệu là có că cứ.

Đối với nội dung kháng cáo về việc đính chính bản án: Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại đối với yêu cầu đề nghị tuyên hủy 2 GCNQSDĐ đã rút và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết trước đó là có sự sai sót và việc sửa chữa, bổ sung bản án là không đúng. Tuy nhiên, nội dung này cũng không làm thay đổi bản chất vụ án và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp phương áp của đương sự. Do vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của ông Hoàng Văn S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C đối với mục 1.2 phần quyết định của bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn S làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phương í phương úc thẩm là hợp lệ.

[1.2]. Qúa trình giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể: Đối với yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ số AD 029325 cấp cho ông Trần Thế D và GCNQSDĐ số BB 028386 cấp cho chị Trần Thị Mai H trong quá trình giải quyết lần đầu nguyên đơn đã rút và Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ xét xử tại bản án số 01/2021/DS-ST ngày 25/11/2021. Tuy nhiên, sau khi giải quyết lại nguyên đơn không bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu khởi kiện đã rút và đình chỉ chỉ tại Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 25/11/2021 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và tiếp tục tuyên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này là có sự nhầm lẫn, không đúng. Mặt khác, sau khi tuyên án Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án với nội dung "*Việc ông S, bà H rút đơn khởi kiện đối với yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386 đã được giải quyết trong giai đoạn trước nên Hội đồng xét xử không xem xét thêm"* là không đúng theo quy định tại Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nội dung này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, cấp phúc thẩm nêu ra để rút kinh nghiệm.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng hợp đồng CNQSDĐ giữa các bên xác lập ngày 27/03/2019 là giả tạo nên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng với giá trị quyền sử dụng đất thực tế; thửa đất và tờ bản đồ của diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng CNQSDĐ và sang tên cho bên nhận chuyển nhượng không đúng số thửa, số tờ bản đồ địa chính theo GCNQSDĐ được cấp; việc kê khai biến động quyền sử dụng đất có sự giả mạo chữ ký của nguyên đơn. Tuy nhiên, các tình tiết nêu trên không phải là căn cứ chứng minh hợp đồng CNQSDĐ giữa các bên năm 2019 là giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, bởi lẽ:

Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: "*1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.*

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu."

[2.2]. Qúa trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn tự nguyện chuyển quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất cho bị đơn nhằm mục đích để bị đơn đứng ra thương lượng và trả nợ cho các chủ nợ khác và đồng thời để đảm bảo cho việc trả nợ của nguyên đơn đối với bị đơn số tiền nợ gốc là 14 tỷ đồng và tiền lãi hơn 2 tỷ đồng. Nội dung này phía bị đơn không thừa nhận nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai nêu trên. Mặc dù, nội dung bản ghi âm thể hiện bị đơn có nói với nguyên đơn: "...*Mày cứ trả hết cho tao 16 tỉ mấy là tao trả hết cho mày, tao chẳng giữ một cái gì, tao không bao giờ giữ một cái gì hết. Chú nói với tH S sự thật như thế thôi, cho nên bây giờ chú cháu mình nói với nhau thế thôi là mày hiểu chú không bao giờ chú khó khăn hay là chú gì hết…"*. nhưng với nội dung này không đủ cơ sở để xác định hợp đồng CNQSDĐ giữa các bên là giả tạo để che giấu một giao dịch khác của các bên theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật sân sự.

[2.3]. Do nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giữa các bên có giao dịch khác và việc chuyển quyền sử dụng đất năm 2019 cho bị đơn là hợp đồng giả tạo. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phương iên tòa nguyên đơn thừa nhận việc xác lập hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn năm 2019 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng đã được công chứng và đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên đã có hiệu lực phương áp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 500 và Điều 503 Bộ luật dân sự. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3]. Từ những nhận định, phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phương ần nội dung kháng cáo của nguyên đơn đối với phần quyết định đình chỉ yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã tuyên. Những nội dung khác không có căn cứ để chấp nhận nên giữ nguyên; Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông là có căn cứ nên cần chấp nhận. Sửa một phần bản bán dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông đối với phần tuyên án tại mục 1.2 của bản án theo hướng tuyên không xem xét giải quyết đối với yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ số AD 029325 cấp cho ông Trần Thế D và GCNQSDĐ số BB 028386 cấp cho chị Trần Thị Mai H vì đã được đình chỉ xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đăk Nông.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án nên ông Hoàng Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn S. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng các Điều 117, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phương í và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S và bà Đinh Thị H đối với ông Trần Thế D, bà Trần Thị Mai H về việc yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 27/03/2019, giữa vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H với ông Trần Thế D đối với thửa đất số 1478 (thay thế thửa 80b), tờ bản đồ số 21 (thay thế tờ bản đồ số 16a) diện tích 740m^2, theo Giấy chứng nhậnquyền sử dụng đất số AD 029325, do UBND huyện C cấp ngày 16/9/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/4/2019, giữa vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H và chị Trần Thị Mai H đối với thửa số 900, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386, do UBND huyện C cấp 09/02/2010 là vô hiệu do giả tạo và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hoàng Văn S đối với các yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thế D với anh Trần Quốc K đối với thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 21; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Mai H với chị Trần Thị Quyên Tr đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ 21; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc K với Ngân hàng T ngày 04/12/2019 là vô hiệu và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Quốc K và chị Trần Thị Quyên Tr.

3. Không xem xét giải quyết đối với yêu cầu của ông Hoàng Văn S và bà Đinh Thị H về việc hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029325 cấp cho ông Trần Thế D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 028386 cấp cho chị Trần Thị Mai H vì đã được đình chỉ xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đăk Nông.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H phải nộp 31.850.000đ *(ba mươi mốt triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng)* chi phí xem xét

thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Ông S, bà H đã nộp tạm ứng số tiền 21.500.000 đồng, ông Trần Thế D đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng, vì vậy buộc ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H phải hoàn trả lại cho ông Trần Thế D số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phương ải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phương í dân sự:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hoàng Văn S, bà Đinh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng)* được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000699 ngày 24/4/2020 và buộc ông Hoàng Văn S phải chịu án dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ do yêu cầu khởi kiện bổ sung không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003560 ngày 26/11/2021, tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Đăk Nông.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Hoàng Văn S 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên số 0000198 ngày 29/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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".

Bản án phương úc thẩm có hiệu lực phương áp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư phương áp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng