TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 210/2024/DS-PT
Ngày: 19/3/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt
Bà Phạm Thị Thu Trang

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Minh Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 471/2023/TLPT-DS ngày 17/11/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*
1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1963;
2. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1976; (có mặt)
Cùng địa chỉ: số F, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn H – là luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; địa chỉ: A H, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1967;

Đăng ký thường trú: B3/66A ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện sống tại: C Chung cư H, đường N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H2, sinh năm 1983; Địa chỉ: C đường D tổ D khu phố G, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo văn bản ủy quyền ngày 11/4/2023. (có mặt)

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

1. Bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q, sinh năm 1981;

Địa chỉ: A khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Ông Võ Thành S, sinh năm 1986;

Địa chỉ: 2 N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3. Bà Ting Xuân H3, sinh năm 1972;

Địa chỉ: A D, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. Ông Phan Thanh N, sinh năm 1972;

5. Bà Huỳnh Thị Tuyết H4, sinh năm 1975;

Địa chỉ: 867 ấp N, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà H4: Ông Võ Thanh D, sinh năm 1992; địa chỉ: C, đường Đ, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022 và ngày 11/5/2023. (có mặt)

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần N1;

Địa chỉ trụ sở: A T, phường L, Quận H, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Văn T1 - Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 Chi nhánh B; Theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2021. (xin giải quyết vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2018, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 11/5/2023 cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ngày 09/8/2018, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B cho bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên với giá chuyển nhượng 9.200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận giữa ông Đ, bà T và bà Q

là hợp đồng chuyển nhượng do bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đứng tên bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 09/8/2018 (do bà Q nói bà Ngọc H1 là chị bà con, bà Ngọc H1 cho bà Q vay tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên để bà Ngọc H1 đứng tên quyền sử dụng đất, do cần tiền nên ông Đ, bà T đồng ý). Ông bà thừa nhận cùng ngày 09/8/2018 thì ông bà có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên với bà Ngọc H1. Tuy nhiên, ông bà hoàn toàn không được đọc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này, đến khi Tòa án công khai chứng cứ này thì ông bà mới biết.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018, bà Q giao cho ông bà số tiền 500.000.000 đồng, sau đó giữa đôi bên có viết giấy tập thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Thủy H5 làm chứng. Đến ngày 13/8/2018 bà Q chuyển khoản cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng, đến tháng 9 và tháng 10 năm 2018, bà Q có đưa thêm hai lần tiền, một lần 200.000.000 đồng và một lần 300.000.000 đồng cho ông Đ, bà T. Tổng cộng ông Đ, bà T đã nhận của bà Q số tiền 2.000.000.000 đồng, ông Đ bà T không có nhận số tiền nào của bà Ngọc H1. Khi bà Q giao cho ông Đ bà T số tiền 500.000.000 đồng, 200.000.000 đồng và 300.000.000 đồng thì bà T có ký nhận trong sổ của bà Q, hiện nay sổ này do bà Q giữ. Số tiền còn lại là 7.200.000.000 đồng, bà Q, ông Đ và bà T thỏa thuận bà Q vay của bà T số tiền này, hai bên làm hợp đồng có công chứng tại Văn phòng C1, không lãi suất, thỏa thuận trả tiền trong 03 lần:

- Lần 1: ngày 30/8/2018, bà Q trả 3.000.000.000 đồng.
- Lần 2: ngày 10/9/2018, bà Q trả 4.000.000.000 đồng.
- Lần 3: ngày 25/9/2018, bà Q trả 200.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà chưa giao đất cho bà Q do bà Q chưa trả đủ tiền, lúc chuyển nhượng không có tiến hành đo đạc. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên thửa đất 382 tờ bản đồ số 14 có 10 phòng trọ (nhà cấp 4) và căn nhà cho thuê.

Ngày 07/9/2018, bà Ngọc H1 được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 382 tờ bản đồ số 14. Ngày 05/11/2018, bà Ngọc H1 đã chuyển nhượng cho ông Võ Thành S, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 4 ngày 09/11/2018). Ngày 10/12/2018, ông S chuyển nhượng thửa đất này cho bà Ting Xuân H3. Do đất đang tranh chấp nên bà Xuân H3 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng giữa bà Ngọc H1 và ông S và giữa ông S và bà Xuân H3 thì ông Đ, bà T hoàn toàn không hay biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà. Sau đó, bà Ngọc H1 kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Tại Bản án dân sự

phúc thẩm số 111/2020/DS-PT ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, ông Đ, bà T đã được thi hành án. Ông bà đã trả cho Q số tiền 2.000.000.000 đồng, sau đó ông bà đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 382 tờ bản đồ số 14 vào ngày 11/11/2020. Ngày 13/01/2021, ông bà có đơn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để tách thửa đất số 382, thửa đất số 382 được tách thành thửa đất số 454 tờ bản đồ số 14 diện tích 707,3m^2 thửa đất này ông bà đã chuyển nhượng cho ông Phan Thanh N vào ngày 09/02/2021 (các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng) và thửa đất số 455 tờ bản đồ số 14 diện tích 365,7m^2 hiện do ông bà cùng đứng tên quyền sử dụng đất.

Nay, ông Đ và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa ông Đ, bà T với bà Ngọc H1.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa ông Đ, bà T với bà Ngọc H1.

- Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng ngày 10/8/2018 giữa bà T với bà Q. Ông Đ, bà T đồng ý trả lại cho bà Q số tiền 2.000.000.000 đồng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018 giữa bà Ngọc H1 với ông S.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông S với bà Xuân H3.

Ông bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và không còn yêu cầu nào khác.

Theo đơn phản tố ngày 20/10/2022, đơn phản tố bổ sung ngày 17/5/2023, bản tự khai cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H1 cũng như ông Nguyễn Hữu H2 người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà T. Qua môi giới, bà Ngọc H1 được biết bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên có chuyển nhượng thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 tại phường P. Bà Ngọc H1 nghe bà Q nói đã nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Đ và bà T với giá 9.200.000.000 đồng, bà Q chuyển nhượng lại cho bà Ngọc H1 với giá 9.500.000.000 đồng. Bà Ngọc H1 đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này nên ngày 09/8/2018, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Cùng ngày 09/8/2018, bà Ngọc H1 đã giao cho bà Q số tiền 4.500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng TMCP C2 Chi nhánh B, số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng bà Ngọc H1 giao bà Q bằng tiền mặt và bà Q có ghi "giấy biên nhận" cho bà Ngọc H1 cùng ngày 09/8/2018. Như vậy, tổng số tiền mà bà Q nhận chuyển khoản qua

ngân hàng và tiền mặt từ bà Ngọc H1 là 9.500.000.000 đồng. Bà Q giao nhận tiền với ông Đ, bà T là 9.200.000.000 đồng, bà Q hưởng môi giới chênh lệch là 300.000.000 đồng. Sau đó, bà Ngọc H1 có cho ông Đ, bà T thuê lại thửa đất này với giá 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 tháng, hai bên có làm hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực, hợp đồng này cũng được ký tại Văn phòng C. Từ khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đến nay thì bà Ngọc H1 chưa có thu tiền thuê quyền sử dụng đất của ông Đ bà T, bà Ngọc H1 tìm hiểu thì được biết có sự mâu thuẫn tiền bạc giữa bà Q với ông Đ bà T nên ông Đ bà T không chịu đóng tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Ngọc H1.

Ngày 07/9/2018, bà Ngọc H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp quyền sử dụng đất thửa đất này. Sau đó, ngày 05/11/2018, bà Ngọc H1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Võ Thành S với giá 9.000.000.000 đồng và ông S đã được cấp quyền sử dụng đất nhưng do vẫn còn thời hạn thuê đất với ông Đ, bà T nên bà Ngọc H1 chưa giao đất cho ông S, hết hạn sẽ giao đất cho ông S. Đến hết hạn 06 tháng, ông Đ bà T cố tình không giao tài sản.

Nay, bà Ngọc H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 thì đề nghị Tòa án buộc ông Đ, bà T và bà Q có trách nhiệm liên đới trả cho bà Ngọc H1 số tiền 9.500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 09/8/2018 đến ngày có yêu cầu phản tố với số tiền là 1.600.000.000 đồng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021 giữa ông Đ, bà T với ông N đối với thửa đất 454 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Thanh N đối với thửa đất 454 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q trình bày:

Ngày 09/8/2018, bà Q có liên hệ ông Đ, bà T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B với giá chuyển nhượng là 9.200.000.000 đồng. Mục đích của việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để mở cửa hàng kinh doanh sắt xây dựng. Phương thức thanh toán: bà trả trước cho ông Đ, bà T số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại bà viết giấy nợ số tiền 7.200.000.000 đồng, thời gian trả là sau khi vay ngân hàng xong sẽ trả.

Đến thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bên đối tác làm ăn của bà chưa chuyển tiền cho bà nên bà không có số tiền 2.000.000.000 đồng đưa cho ông Đ, bà T, vì vậy bà vay của bà Ngọc H1 số tiền

là 5.000.000.000 đồng, bà có trình bày với bà Ngọc H1 là vay tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đầu tư kinh doanh, thời gian thanh toán là sau khi vay ngân hàng xong sẽ trả, bà vay của bà Ngọc H1 với lãi suất là 10%/tháng. Số tiền vay của bà Ngọc H1 thì bà Ngọc H1 chuyển khoản cho bà qua Ngân hàng V với số tiền là 4.500.000.000 đồng, sau đó bà Ngọc H1 yêu cầu bà viết giấy nợ là 5.000.000.000 đồng trong đó bao gồm số tiền 500.000.000 đồng là tiền lãi tháng đầu tiên. Bên cạnh đó, bà Ngọc H1 yêu cầu bà phải thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B. Bà có trình bày với ông Đ, bà T việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà vay tiền nên bà Ngọc H1 sẽ đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà có liên hệ ngân hàng để vay nhưng bà Ngọc H1 không hợp tác để bà vay được tiền, sau đó bà có kêu chuyển nhượng thửa đất này để thu hồi vốn và trả nợ nhưng bà Ngọc H1 không hợp tác nên mới có sự việc hôm nay. Để chứng minh cho lời trình bày nêu trên, vào ngày 03/10/2018 bà có chuyển khoản trả cho bà Ngọc H1 số tiền 250.000.000 đồng với nội dung "Q chuyển trả chị H1 tiền lãi mua đất P".

Nay, bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa ông Đ, bà T với bà Ngọc H1, cũng như đồng ý hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng ngày 10/8/2018 giữa bà T và bà. Phần tiền bà vay của bà Ngọc H1 với số tiền 5.000.000.000 đồng, bà đồng ý trả lại cho bà Ngọc H1 nếu bà Ngọc H1 có yêu cầu trả.

Theo bản tự khai ngày 19/5/2022 cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành S trình bày:

Ngày 05/11/2018, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ bà Nguyễn Thị Ngọc H1. Tuy nhiên, vì sau đó có tranh chấp đối với thửa đất trên giữa bà Ngọc H1 và ông Đ, bà T, việc giải quyết vụ án kéo dài quá lâu nên bà Ngọc H1 đã quyết định thanh toán lại số tiền đất mà ông đã trả cho bà Ngọc H1 và ông cũng đã nhận lại đủ số tiền. Vì vậy, ông không còn bất kỳ yêu cầu gì đối với bà Ngọc H1 liên quan đến vụ án này. Ông và bà Ngọc H1 đã thống nhất và thỏa thuận được với nhau. Đây là thỏa thuận về dân sự và việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên. Ông làm đơn này trong điều kiện sức khỏe tốt, hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, không bị bất ký sự cưỡng ép, đe dọa nào, việc làm đơn này là đúng với ý chí và nguyện vọng của ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ting Xuân H3:

Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Ting Xuân H3 để tham gia tố tụng, cung cấp tài liệu chứng cứ, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và lời trình

bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, tuy nhiên bà Xuân H3 vắng mặt không lý do.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Võ Thanh D là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Thanh N và bà Huỳnh Thị Tuyết H4 trình bày:

Ông N, bà H4 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/2/2021 theo yêu cầu phản tố của bà Ngọc H1 vì trên thực tế có việc chuyển nhượng, ông N bà H4 là người thứ ba ngay tình. Về giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021, ông có ý kiến như sau: giá chuyển nhượng thực tế giữa ông Đ, bà T với ông N là 400.000.000 đồng. Do ông N và ông Đ, bà T có mối quan hệ quen biết đặc biệt, thân thiết với nhau, do đó ông Đ, bà T vừa bán vừa cho ông N. Giá chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng ngày 09/02/2021 là đúng, ông N đã vào quản lý, cải tạo đất. Nói thêm, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, một khoảng thời gian dài thì ông Đ, bà T mới chuyển nhượng phần thửa đất 454 tờ bản đồ số 14 cho ông N nên đây không phải tẩu tán tài sản như bà Ngọc H1 trình bày. Đối với những người thuê trọ trên thửa đất số 454, những người này họ thuê nhà theo tháng nên ông đề nghị không triệu tập những người này tham gia tố tụng vì họ không liên quan gì trong vụ án này. Đối với kết quả đo đạc, định giá thì ông đồng ý, không có ý kiến. Ông N, bà H4 không còn yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 trình bày:

Ngày 30/3/2021, Công ty TNHH V1 (do bà Huỳnh Thị Tuyết H4 là người đại diện theo pháp luật) có vay tiền của Ngân hàng TMCP N1 Chi nhánh B. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty V1 thì ông N, bà H4 có thế chấp cho ngân hàng nhiều tài sản, trong đó có quyền sử dụng đất thửa đất số 454 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 150/NHNN/BL21 ngày 04/10/2021 và đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố B ngày ngày 05/10/2021. Tại thời điểm cho vay, ngân hàng thẩm định cho vay và nhận tài sản thế chấp hoàn toàn hợp pháp, hợp lệ và đúng quy định pháp luật. Đến nay, thửa đất nêu trên do ông Phan Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất không còn thế chấp tại ngân hàng, tuy nhiên do thửa đất đang tranh chấp nên chưa được xóa đăng ký giao dịch bảo đảm. Do bận công việc nên ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Cụ thể tuyên:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m2, tọa lạc tại phường P, thành phố B đã ký giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m2, tọa lạc tại phường P, thành phố B đã ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 với ông Võ Thành S.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

- Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng lập ngày 09/8/2018 đã ký giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q.

Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Thành S sang cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Võ Thành S và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ghi nhận việc Ông Đ bà T tự nguyện đồng ý trả lại cho bà Q số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

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

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 111/2020/DS-PT ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H1;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành S;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 124,131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy đinh về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m2 tọa lạc tại phường P, thành phố B đã ký giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m2 tọa lạc tại phường P, thành phố B đã ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 với ông Võ Thành S.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

- Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng lập ngày 09/8/2018 đã ký giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T với bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q.

Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Thành S sang cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành S và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ghi nhận việc Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T tự nguyện đồng ý trả lại cho bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải trả cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản số tiền là 1.928.000 đồng (Một triệu chín trăm hai mươi tám ngàn đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2022/QĐ-GĐT ngày 07/01/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; Điều 342 và Điều 343 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 86/2021/KN-DS ngày 12/5/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 111/2020/DS-PT ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T với bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi thụ lý lại vụ án và tiến hành các thủ tục giải quyết vụ án, hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ:

- Các điều 117, 118, 123, 133, 407, 408, 463, 472, 500 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 228, Điều 229 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T, cụ thể:

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 3354, quyển số 08/2018 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng (đã thực hiện xong).

Đối với quan hệ vay tài sản liên quan đến số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) đồng theo "Ủy nhiệm chi ngày 09/8/2018" của Ngân hàng TMCP C2 và số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng theo "Giấy biên nhận ngày 09/8/2018" giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác nếu sau này bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có yêu cầu.

1.2. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

1.3. Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng ngày 10/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T với bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q, số công chứng 2593/HĐV, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

1.4. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 với ông Võ Thành S đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 8287, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông Võ Thành S không có quản lý, sử dụng thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B nên không cần thiết

buộc ông Võ Thành S giao trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1. Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Võ Thành S, trường hợp sau này đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

1.5. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông Võ Thành S với bà Ting Xuân H3 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 5076, quyển số 7/2018TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bà Ting Xuân H3 không có quản lý, sử dụng thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B nên không cần thiết buộc bà Ting Xuân H3 giao trả lại đất cho ông Võ Thanh S1. Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành S với bà Ting Xuân H3, trường hợp sau này đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H1, cụ thể:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9.500.000.000 (chín tỷ năm trăm triệu) đồng và tiền lãi 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T với ông Phan Thanh N đối với thửa đất 454 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B, số công chứng 0615/HĐCNQSDĐ, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. Không chấp nhận của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 454 tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Thanh N ngày 02/3/2021.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/8/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá từng giao dịch để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không

đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn. Ông Võ Thanh D (người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N, bà H4) và bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, cần điều chỉnh lại án phí là không buộc bị đơn phải chịu án phí đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành S và bà Ting Xuân H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 có đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án triệu tập những người khác tham gia tố tụng tại phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn cũng có yêu cầu và Tòa án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, có nhận định tại bản án sơ thẩm; qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết vụ án không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên không cần thiết phải triệu tập như yêu cầu của bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018:

[2.1.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ bà T khẳng định người đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất là bà Q và nhận tiền từ bà Q với số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 7.200.000.000 đồng các bên lập hợp đồng

vay tiền ngày 10/8/2018, thời hạn vay là 45 ngày và được trả thành 03 đợt, do bà Q vay tiền của bà Ngọc H1 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng là bà Ngọc H1. Còn bà Q cho rằng có vay của bà Ngọc H1 số tiền 5.000.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận số tiền 4.500.000.000 đồng, thực tế bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ, bà T. Tại văn bản nêu ý kiến ngày 17/5/2023 (BL927, 928), ông Nguyễn Hữu H2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc H1 trình bày :"... *đối với số tiền 9.500.000.000 đồng là số tiền tôi đã thanh toán cho bà Q để bà Q trả cho ông Đ, bà T, vì việc tôi mua bán đất là lướt sóng thông qua bà Q...*".

Tuy nhiên, lời trình bày này của ông H2 không được ông Đ, bà T và bà Q thừa nhận cũng như ông H2 không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc chuyển nhượng lướt sóng và bà Q hưởng chênh lệch số tiền 300.000.000 đồng. Bên cạnh đó, từ khi thụ lý đến nay, bà Ngọc H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Ngọc H1 có chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 382 tờ bản đồ số 14 cho ông Đ, bà T.

Từ các chứng cứ trên, có đủ sở xác định bà Q là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 của ông Đ bà T chứ không phải bà Ngọc H1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 vô hiệu về mặt chủ thể do không đúng chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 ghi số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng các bên thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 9.200.000.000 đồng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng nêu trên đã được công chứng có giá trị thấp hơn so với giá trị thực tế nhằm mục đích che giấu giá trị thực của tài sản và trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/8/2018 còn bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 bị vô hiệu về mặt chủ thể và do vi phạm điều cấm nên bà Ngọc H1 yêu cầu công nhận hợp đồng nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.1.2] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Như đã phân tích trên, có đủ cơ sở kết luận bà Q mới là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ bà T, tuy nhiên khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng các bên thống nhất để bà Ngọc H1 đứng tên bên nhận chuyển nhượng và ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế. Như vậy, lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 vô hiệu được xác định là do lỗi của ông Đ, bà T với bà Q và đều có lỗi như nhau.

[2.1.3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: giao dịch giữa các bên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với bà Q: từ ngày 09/8/2018 đến nay, bà Q không có quản lý, sử dụng đất thửa đất 382 tờ bản đồ số 14 nên không cần thiết buộc bà Q giao trả thửa đất này cho ông Đ, bà T. Giữa ông Đ, bà T và bà Q thống nhất thỏa thuận ông Đ, bà T hoàn trả cho bà Q số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền này đã được thi hành án xong, các đương sự không yêu cầu gì thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với bà Ngọc H1: như đã phân tích nêu trên, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 là bà Q chứ không phải bà Ngọc H1, đồng thời đến nay bà Ngọc H1 không cung cấp được chứng cứ có giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ bà T. Do đó, việc bà Ngọc H1 phản tố buộc ông Đ bà T trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9.500.000.000 đồng và tiền lãi với số tiền 1.600.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Bà Ngọc H1 khẳng định bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Q căn cứ theo tờ ủy nhiệm chi tại Ngân hàng TMCP C2 có nội dung "*Nguyễn Thị Ngọc H1 chuyển tiền mua đất và nhà tại thửa 382 tờ bản đồ số 14 địa chỉ KP G- P, thành phố B*" với số tiền chuyển cho bà Q là 4.500.000.000 đồng và "giấy biên nhận ngày 09/8/2018" bản photo với nội dung bà Q đã nhận đủ của bà H1 số tiền 5.000.000.000 đồng. Tòa án đã yêu cầu đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc H1 cung cấp giấy biên nhận 5.000.000.000 ngày 09/8/2018, tuy nhiên đến nay bà Ngọc H1 không cung cấp được. Ngoài chứng cứ nêu tại tờ ủy nhiệm chi ngày 09/8/2018, bà Ngọc H1 không còn cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác thể hiện giữa bà Ngọc H1 và bà Q có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 382 tờ bản đồ số 14, cụ thể như: hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.... Còn bà Q khẳng định bà chỉ vay bà H1 số tiền 4.500.000.000 đồng tuy nhiên việc viết biên nhận bà nợ số tiền 5.000.000.000 đồng vì trong đó bao gồm 500.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu tiên (lãi suất 10%/tháng). Đối chiếu với với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở kết luận bà Q vay tiền của bà Ngọc H1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 382 tờ bản đồ số 14 của ông Đ, bà T.

Ông H2 đại diện theo ủy quyền bà Ngọc H1 cho rằng có cho bà Q vay tiền nhưng đã thanh toán xong, việc bà Q trả tiền cho bà Ngọc H1 số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 03/10/2018 là một giao dịch khác, hoàn toàn không liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này. Đồng thời, tại phiên tòa, ông H2 đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc H1 khẳng định chỉ yêu

cầu bà Q trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 9.500.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng, không có yêu cầu trả tiền vay và không yêu cầu xem xét tiền lãi trên số tiền vay. Do đó, Hội đồng xét thấy quan hệ vay tài sản giữa bà Ngọc H1 và bà Q là một quan hệ tranh chấp khác, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa đôi bên, nếu sau này giữa bà Ngọc H1 và bà Q có tranh chấp về quan hệ vay tiền theo "Ủy nhiệm chi ngày 09/8/2018 và "Giấy biên nhận ngày 09/8/2018" sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[2.2] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa bà Ngọc H1 với ông Đ, bà T (BL96): Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã yêu cầu đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc H1 cung cấp bản chính của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng đến nay bà Ngọc H1 không cung cấp được. Tại biên bản hòa giải ngày 07/6/2022, bà Ngọc H1 trình bày: " *Từ khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 đến ngày 05/11/2018 thì tôi không có thu tiền thuê quyền sử dụng đất của ông Đ bà T*" (BL746). Còn ông Đ, bà T trình bày chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là của ông bà tuy nhiên ông bà không có đọc hợp đồng này và khẳng định ông bà không có thuê quyền sử dụng đất của bà Ngọc H1. Hội đồng xét xử xét thấy: vào thời điểm ngày 09/8/2018, thửa đất 382 tờ bản đồ số 14 ông Đ bà T vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/9/2018, bà Ngọc H1 mới được cấp quyền sử dụng đất. Do đó, vào ngày 09/8/2018 bà Ngọc H1 ký tên cho thuê quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên là không đúng về mặt chủ thể bên cho thuê. Đồng thời, bà Ngọc H1 cũng không chứng minh được ông Đ, bà T có chuyển tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Ngọc H1 trong thời hạn cho thuê cũng như chứng cứ chứng minh bà Ngọc H1 đã áp dụng các biện pháp cần thiết để buộc ông Đ, bà T giao tiền thuê quyền sử dụng đất. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định việc bà Ngọc H1 cho ông Đ, bà T thuê quyền sử dụng đất thửa 382 tờ bản đồ số 14 là không có thật. Do đó, ông Đ bà T yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở nên được chấp nhận. Từ khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đến nay, bà Ngọc H1 chưa quản lý, sử dụng đất và ông Đ bà T chưa trả tiền thuê đất, do đó không phát sinh hậu quả.

[2.3] Đối với hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng ngày 10/8/2018 (BL918): như đã phân tích trên, tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 9.200.000.000 đồng, bà Q đã giao cho ông Đ bà T số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 7.200.000.000 đồng, các bên thống nhất giữa đôi bên sẽ tiến hành lập thành hợp đồng vay tài sản. Số tiền vay 7.200.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 10/8/2018 thực chất là số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Q còn nợ lại ông Đ, bà T. Lời khai này của các đương sự phù hợp các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Nay, giao dịch chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông Đ, bà T và bà Q bị vô hiệu nên ông Đ, bà T yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền ngày 10/8/2018 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngọc H1 với ông S lập ngày 05/11/2018 cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Ting Xuân H3 ngày 10/12/2018, thấy rằng: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018 và ngày 10/12/2018 cũng bị vô hiệu.

[2.4.1] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018 vô hiệu, xét thấy: mặc dù, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/11/2019, đại diện theo ủy quyền của ông S yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên sau khi Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh hủy án sơ thẩm và phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã ban hành thông báo giao nộp tài liệu chứng cứ về việc yêu cầu ông S có ý kiến trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018 thì ông S có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không nhưng đến nay ông S không có ý kiến. Đồng thời, tại bản tự khai ngày 19/5/2022, ông S trình bày đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của bà Ngọc H1 và tại phiên tòa, ông H2 trình bày bà Ngọc H1 đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông S. Căn cứ lời trình bày của các đương sự, đối chiếu Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018, trường hợp sau này bà Ngọc H1 và ông S có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[2.4.2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 vô hiệu, xét thấy: theo như lời trình bày của ông S thì ông S chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Xuân H3, bà Xuân H3 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo giao nộp chứng cứ yêu cầu ông S, bà Xuân H3 cung cấp giá thực tế chuyển nhượng, việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa đôi bên (BL 955, 958) nhưng đến nay ông S, bà Xuân H3 không có ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án cũng như không có ý kiến về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu hợp đồng vô hiệu. Căn cứ lời trình bày của các đương sự, đối chiếu Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018, trường hợp sau này ông S và bà Xuân H3 có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn liên quan đến thửa đất số 454 tờ bản đồ số 14, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thì thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 được tách thành 02 thửa là thửa đất số 454 và thửa đất số 455 tờ bản đồ số 14. Ngày 09/02/2021, ông Đ bà T chuyển nhượng thửa đất số 454 cho ông Phan Thanh N. Như đã phân tích nêu trên, do hợp đồng chuyển hượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 vô hiệu nên cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 382 cho ông Đ bà T là phù hợp. Bà Ngọc H1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà T với ông N vô hiệu do có hành vi trốn thuế thu nhập cá nhân và thuế lệ phí trước bạ nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này cũng như chứng cứ chứng minh ông Đ bà T có hành vi tẩu tán tài sản. Do đó, yêu cầu phản tố này của bà Ngọc H1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021 là phù hợp quy định pháp luật nên bà Ngọc H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 454 tờ bản đồ số 14 cấp cho ông N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Chi phí thu thập chứng cứ số tiền là 9.775.000 đồng, ông Đ bà T đã tạm ứng chi phí này. Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà T được chấp nhận nên bà Ngọc H1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Đ bà T số tiền này.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Do đó: bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 119.700.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Trần Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Bà Nguyễn Thị Thu T được nhận lại số tiền án phí đã nộp 600.000 đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các điều 117, 118, 123, 133, 407, 408, 463, 472, 500 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 228, Điều 229 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T, cụ thể:

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 3354, quyển số 08/2018 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng (đã thực hiện xong).

Đối với quan hệ vay tài sản liên quan đến số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) đồng theo "Ủy nhiệm chi ngày 09/8/2018" của Ngân hàng Thương mại cổ phần C2 và số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng theo "Giấy biên nhận ngày 09/8/2018" giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và bà Bùi Vũ T2 Đỗ Quyên sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác nếu sau này bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có yêu cầu.

1.2. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

1.3. Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng ngày 10/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T với bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q, số công chứng 2593/HĐV, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

1.4. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 với ông Võ Thành S đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 8287, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông Võ Thành S không có quản lý, sử dụng thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B nên không cần thiết buộc ông Võ Thành S giao trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1. Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Võ Thành S, trường hợp sau này đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

1.5. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông Võ Thành S với bà Ting Xuân H3 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện tích 1073,2m^2 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 5076, quyển số 7/2018TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bà Ting Xuân H3 không có quản lý, sử dụng thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B nên không cần thiết buộc bà Ting Xuân H3 giao trả lại đất cho ông Võ Thanh S1. Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành S với bà Ting Xuân H3, trường hợp sau này đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H1, cụ thể:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9.500.000.000 (chín tỷ năm trăm triệu) đồng và tiền lãi 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T với ông Phan Thanh N đối với thửa đất 454 tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố B, số công chứng 0615/HĐCNQSDĐ, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. Không chấp nhận của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 454 tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Thanh N ngày 02/3/2021.

3. Chi phí thu thập chứng cứ: Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 9.775.000 (chín triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 119.700.000 (một trăm mười chín triệu bảy trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 58.750.000 (năm mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009960 ngày 20/10/2022 và số tiền 30.150.000 (ba mươi triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002976 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Như vậy, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 30.800.000 (ba mươi triệu tám trăm nghìn) đồng.

- Bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Trần Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí. Bà Nguyễn Thị Thu T được nhận lại số tiền án phí đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007157 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007205 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng