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

Bản án số: 481/2023/DS-PT
Ngày 07-12-2023
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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 366/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 383/2023/QĐ-PT, ngày 03 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 597/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: số C đường số D, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: số C, đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Hà Văn H, sinh năm 1992; có mặt.

2. Ông Chu Văn T, sinh năm 1989; có mặt.

Cùng địa chỉ: số D đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Minh C, Luật sư Văn phòng L2 – Chi nhánh D, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961; địa chỉ: số D đường L, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Văn Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023); có mặt.

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

1. Bà Võ Thị L, sinh năm 1978 (chết ngày 17/5/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L:

1.1. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1933; địa chỉ: số A Quốc lộ A, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

1.2. Bà Đặng Huỳnh M, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: số C đường số D, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: số C, đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bà Đặng Huỳnh M, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: số C, đường số D, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: số C, đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Văn phòng C1; địa chỉ: số C, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 4 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hà Văn H và ông Chu Văn T cùng thống nhất trình bày.

Ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 123m^2 (trong đó đất ở 107,4m^2, đất trồng cây lâu năm là 15,6 m^2), thuộc thửa đất số 581b, 575b (nay là thửa 1871) tờ bản đồ số 01, tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3148QSDĐ/CN.ĐH do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 01/3/2001 cho bà Trần Ngọc M1, được cập nhật biến động sang tên bà Võ Thị L vào ngày 28/9/2009. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 04, diện tích 80,9m^2 có kết cấu tường gạch mái tôn, trần la phông thạch cao, cột bê tông

cốt thép, cửa sắt do ông S và bà L xây dựng năm 2008 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Năm 2019, do bà L cần tiền để kinh doanh nên ông S, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh G, Thành phố Hồ Chí Minh để vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 9/2020, bà L không có tiền để đáo hạn ngân hàng nên số tiền lãi và gốc tổng cộng là 2.100.000.000 đồng. Do bà L có quen biết ông Nguyễn Văn T1 nên đã đề nghị vay ông T1 số tiền 2.100.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng. Ông T1 đồng ý cho bà L vay tiền với điều kiện là ông S và bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T1 để đảm bảo cho khoản vay với mức lãi suất là 02%/tháng (tương đương 42 triệu/tháng). Do cần tiền để đáo hạn ngân hàng và sợ khoản nợ ngân hàng sẽ bị nợ xấu sau này sẽ không vay tiền ngân hàng được; đồng thời, ông S, bà L nghĩ sau khi đáo hạn sẽ hoàn trả cho ông T1 nên đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1. Ngày 05/8/2020, ông T1 đã chuyển khoản cho ông S, bà L số tiền 2.100.000.000 đồng để thanh toán tiền ngân hàng và giải chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trên.

Ngày 11/9/2020, ông T1 yêu cầu ông S, bà L ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nghe ông T1 đọc lại nội dung hợp đồng, tại Điều 2 ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông S đã hỏi ông T1 tại sao ghi giá thấp vậy thì ông T1 cho biết ghi để đảm bảo cho khoản vay và để sau này ông S làm hồ sơ nộp thuế và lệ phí cho thấp xuống, khi nào ông S, bà L trả tiền cho ông T1, sẽ đỡ phải trả chi phí hoàn lại cho ông T1. Vì nghĩ việc ký hợp đồng mua bán để đảm bảo cho việc vay tiền của ông S, bà L với ông T1 nên ông S đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, ông S và bà L đã chuẩn bị đủ số tiền để thanh toán cho ông T1 và yêu cầu ông T1 giao lại giấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông T1 đã làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, nếu muốn lấy lại thì phải trả cho ông T1 số tiền 7.950.000.000 đồng. Ngoài ra, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, phần đất còn tồn tại căn nhà cấp 04 của ông S và bà L xây dựng năm 2008 với hiện trạng là: tường gạch, mái tôn, nền gạch men (căn nhà không cập nhật biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên trong nội dung hợp đồng các bên cũng không thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần tài sản trên đất này. Ông S vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà cho đến nay nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D đã không xem xét thực trạng phần đất, mà vẫn tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho ông T1 là không đúng quy định. Do việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T1 là đảm bảo cho khoản vay 2.100.000.000 đồng, không có việc ông S nhận của ông T1 200.000.000 đồng; đất và tài sản trên đất vẫn do ông S, bà L quản lý, sử dụng nên ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 581b, 575b thuộc tờ bản số 1, diện tích 123m^2 trong đó: đất ở 107,4m^2, đất trồng cây lâu năm là 15,6m^2 (nay là thửa 1871, tờ bản đồ số 01) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1874-2020 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, ký ngày 11/9/2020 tại Văn phòng C1 giữa ông Đặng Văn S, bà Võ Thị L và ông Nguyễn Văn T1 là hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn S là Luật sư Phan Thị Minh C thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và trình bày bổ sung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì:

- Thứ nhất: do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm ông S, bà L và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2020 trên đất đã có căn nhà cấp 04 gắn liền thửa đất. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến việc chuyển nhượng tài sản là nhà này, mà chỉ ghi *"Bằng hợp đồng này cùng với những cam kết sau đây bên A đồng ý toàn bộ quyền sử dụng đất cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A nêu trên"*.

- Thứ hai: do hợp đồng giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự vì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chênh lệch so với giá thực tế mà không xác định được lý do của sự chênh lệch này (giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng trong khi giá thực tế được định giá hơn 3.000.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chỉ nhằm che dấu quan hệ vay mượn giữa ông T1 với bà L. Đồng thời, nếu có việc ông T1 đã mua đất của ông S và bà L nhưng tại sao không yêu cầu ông S và bà L giao quyền sử dụng đất ngay tại thời điểm đó mà để cho đến khi bà L chết thì ông T1 mới đến yêu cầu ông S và bà M1 bàn giao đất cho ông T1.

- Thứ ba: Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020 giữa ông T1 với ông S và bà L đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu do ông S không biết chữ nhưng lại ký tên, lăn tay vào hợp đồng đặt cọc mà không có người làm chứng.

2. Theo Đơn phản tố đề ngày 06/6/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Dương Văn Q trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất 123m^2 (trong đó: diện tích đất ở đô thị là 107,4m^2; diện tích đất trồng cây lâu năm là 15,6m^2), thuộc thửa đất số 581b, 575b (nay là thửa 1871) do ông T1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông S và bà L. Trước khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 31/7/2020, ông Nguyễn Văn T1 và ông Đặng Văn S, bà Võ Thị L đã ký kết Hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T1 đã chuyển khoản vào tài khoản của ông S số tiền 2.100.000.000 đồng vào ngày 05/8/2020, số tiền 900.000.000 đồng còn lại các bên thỏa thuận khi nào hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán. Đến ngày 11/9/2020, tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V1, ông T1, ông S và bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng số 012388. Ngày 18/11/2020, ông T1 giao tiền mặt cho bà L 1.000.000.000 đồng. Tuy các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng nhưng ông T1 đã thanh toán cho ông S và bà L cao hơn số tiền đã thỏa thuận là 100.000.000 đồng vì bà L và ông S đề nghị ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để giảm thuế nên ông T1 giao lại cho ông S và bà L số tiền trên.

Đến ngày 09/01/2021, ông T1 giao tiếp cho bà L 300.000.000 đồng là do bà L và ông S xin hỗ trợ thêm để cam kết sẽ bàn giao nhà và đất cho ông T1. Sau khi ông T1 giao thêm số tiền 300.000.000 đồng thì ông S và bà L vẫn không chịu giao nhà cho ông T1. Bà L có giấy cam kết hẹn đến ngày 30/12/2021 sẽ giao nhà, đất cho ông T1 nhưng vẫn không thực hiện. Ông T1 xác định không có việc ông T1 cho ông S, bà L vay số tiền 2.100.000.000 đồng, việc ông S, bà L dùng số tiền này để trả nợ ngân hàng hay không đều không liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất của ông T1. Ngày 02/11/2020, ông Nguyễn Văn T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17793. Do ông S, bà L không thực hiện bàn giao nhà, đất cho ông T1 nên ông T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu ông Đặng Văn S phải di dời các tài sản cá nhân để trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 căn nhà cấp 04 diện tích 80,9m^2, kết cấu tường gạch mái tôn, trần la phông thạch cao, cột bê tông cốt thép, cửa sắt gắn liền thửa đất số 1871, thuộc tờ bản số 1, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU456608, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS17793 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/11/2020.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T1 thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể: yêu cầu ông Đặng Văn S, bà Đặng Huỳnh M và bà Dương Thị H1 có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất diện tích 123m^2 (đất ở là 107,4m^2, đất trồng cây lâu năm là 15,6m^2) và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 04, diện tích 80,9m^2, kết cấu tường gạch mái tôn, trần la phông thạch cao, cột bê tông cốt thép, cửa sắt, thuộc thửa đất số 1871, tờ bản đồ số 01, tại lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 456608, số vào sổ CS 17793 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2020 cho ông Nguyễn Văn T1. Đối với các tài sản trên đất, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2022 gồm 01 đồng hồ nước, 01 giếng khoan có mô tơ và 01 đồng hồ điện kế, ông T1 đồng ý thanh toán giá trị cho ông S, bà M, bà H1 theo giá của Hội đồng định giá thành phố D với số tiền 7.371.000 đồng.

3. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/5/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L là bà Đặng Huỳnh M (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Bà Đặng Huỳnh M là con ruột của ông S, bà L. Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 581b, 575b (nay là thửa đất số 1871) là tài sản của cha mẹ bà M. Bà M không biết việc ông S, bà L chuyển nhượng đất cho ông T1. Đến khoảng tháng 4/2021, khi ông T1 đến yêu cầu ông S, bà L giao nhà thì bà M mới biết việc chuyển nhượng đất cho ông T1. Ông S không biết chữ, chỉ biết ký và ghi họ tên ông S. Đến ngày 24/9/2020, ông S và bà L ly hôn theo Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 997/2020/HNGĐ-ST của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 17/5/2022, bà L chết. Ông S và bà M đang sinh sống trong căn nhà cấp 04 trên đất, việc chuyển nhượng đất cho ông T1 không bao gồm căn nhà cấp 04. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, bà M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà M không có yêu cầu gì trong vụ án.

4. Tại Bản tự khai ngày 08/02/2023, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L là bà Dương Thị H1 trình bày:

Diện tích đất 123m^2 (đất ở 107,4m^2, đất trồng cây lâu năm là 15,6m^2), thuộc thửa đất số 1871 là tài sản chung của ông S, bà L. Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông S, bà L với ông T1, bà H1 không biết và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Tại Bản tự khai ngày 08/3/2023, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 11/9/2020, Văn phòng C1 tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 581b, 575b (nay là thửa

đất số 1871) diện tích 123m^2 (đất ở 107,4m^2, đất trồng cây lâu năm là 15,6m^2), tờ bản đồ số, tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương giữa ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L với ông Nguyễn Văn T1. Sau khi kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ, xét thấy hồ sơ có đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật công chứng và pháp luật có liên quan nên văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì trong vụ án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đối với nguyên đơn ông Đặng Văn S.

2.1 Buộc nguyên đơn ông Đặng Văn S và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L là bà Đặng Huỳnh M và bà Dương Thị H1 có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất diện tích 123m^2 (đất ở 107,4 m^2, đất trồng cây lâu năm là 15,6 m^2) và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 04, diện tích 80,9m^2, kết cấu tường gạch mái tôn, trần la phông thạch cao, cột bê tông cốt thép, cửa sắt, thuộc thửa đất số 1871, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 456608, số vào sổ CS 17793 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2020 cho ông Nguyễn Văn T1 (*có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

2.3 Ông Nguyễn Văn T1 được quyền sở hữu 01 đồng hồ nước, 01 giếng khoan có mô tơ và 01 đồng hồ điện kế. Ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông Đặng Văn S, bà Đặng Huỳnh M và bà Dương Thị H1 với số tiền 7.371.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/8/2023 nguyên đơn ông Đặng Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa

bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đặng Văn S do ông Chu Văn Trung đại d vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 do ông Dương Văn Q đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. 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 Luật sư Phan Thị Minh C phát biểu quan điểm:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì:

- Thứ nhất: do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm ông S, bà L và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2020 trên đất đã có căn nhà cấp 04 gắn liền thửa đất. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến việc chuyển nhượng tài sản là nhà này, mà chỉ ghi *"Bằng hợp đồng này cùng với những cam kết sau đây bên A đồng ý toàn bộ quyền sử dụng đất cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A nêu trên"*.

- Thứ hai: do hợp đồng giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự vì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chênh lệch so với giá thực tế mà không xác định được lý do của sự chênh lệch này (giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng trong khi giá thực tế được định giá hơn 3.000.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chỉ nhằm che dấu quan hệ vay mượn giữa ông T1 với bà L. Đồng thời, nếu có việc ông T1 đã mua đất của ông S và bà L nhưng tại sao không yêu cầu ông S và bà L giao quyền sử dụng đất ngay tại thời điểm đó mà để cho đến khi bà L chết thì ông T1 mới đến yêu cầu ông S và bà M bàn giao đất cho ông T1.

- Thứ ba: Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020 giữa ông T1 với ông S và bà L đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu do ông S không biết chữ nhưng lại ký tên, lăn tay vào hợp đồng đặt cọc mà không có người làm chứng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L là bà Dương Thị H1, bà Đặng Huỳnh M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Huỳnh M, Văn phòng C1 tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung: Ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 581b và 575b, diện tích 123m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3148QSDĐ/CN.ĐH do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 01/3/2001 cho bà Trần Ngọc M1, được cập nhật biến động sang tên ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L vào ngày 28/9/2009. Ngày 31/7/2020, ông T1 và ông S, bà L ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 581b và 575b với giá 3.000.000.000 đồng. Ngày 05/8/2020, ông T1 đã thanh toán cho ông S, bà L số tiền 2.100.000.000 đồng, số tiền 900.000.000 đồng còn lại các bên thỏa thuận khi nào hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán. Đến ngày 11/9/2020, tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V1, ông T1, ông S và bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng số 012388. Ngày 18/11/2020, ông T1 giao tiền mặt cho bà L 1.000.000.000 đồng. Ngày 02/11/2020, ông T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 456608, số vào sổ CS 17793 đối với thửa đất số 581b và số 575b (số mới 1871). Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020 giữa ông T1 với ông S và bà L là vô hiệu do ông S không biết chữ nhưng lại ký tên lăn tay vào hợp đồng đặt cọc mà không có người làm chứng; việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay 2.100.000.000 đồng giữa ông S, bà L với ông T1, thời điểm chuyển nhượng trên thửa đất số 1871 có căn nhà cấp 04 của vợ chồng ông S, bà L nhưng các bên không thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng nên yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà L với ông T1 đối với thửa đất số 581b, 575b, (nay là thửa 1871) được Văn phòng C2 ngày 11/9/2020 vô hiệu. Bị đơn ông T1 có đơn phản tố yêu cầu ông S, bà M1 và bà H1 có nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản gắn liền đất cho ông T1.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3148QSDĐ/CN.ĐH cập nhật biến động sang tên bà Võ Thị L vào ngày 28/9/2009 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D cung cấp thể

hiện: Ngày 10/01/2019, ông S và bà L thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, Chi nhánh G – Phòng G1, được thể hiện tại trang bổ sung giấy chứng nhận (bút lục số 123). Ngày 31/7/2020, ông T1, ông S và bà L ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 581b và số 575b với giá 3.000.000.000 đồng; ngày 05/8/2020, ông T1 đã thanh toán cho ông S, bà L số tiền 2.100.000.000 đồng được thể hiện tại Phiếu chuyển tiền ngày 05/8/2020 (bút lục số 44). Ngày 18/8/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D đã xác nhận xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 10/01/2019. Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm ông T1 đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 581b và số 575b thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và việc ông T1 đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Ông S cho rằng ông S và bà L nợ ngân hàng nên vay ông T1 số tiền 2.100.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng nhưng ông S không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh các bên có quan hệ vay mượn tiền. Việc ông S, bà L dùng số tiền đặt cọc này để trả cho ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc giữa ông T1 đối với ông S, bà L mà còn nhằm bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S, bà L với ông T1. Do vậy, lời trình bày của ông S là không có căn cứ chấp nhận. Đối với ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ông S không biết chữ nhưng khi ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng mà không có người làm chứng nên yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Xét thấy, như trên đã nhận định hợp đồng đặt cọc này là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, hợp đồng đặt cọc này có đầy đủ chữ ký, chữ viết ghi họ và tên và dấu lăn tay của cả hai vợ chồng ông S và bà L. Tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật Dân sự quy định: "*trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân thủ quy định đó*". Đối chiếu quy định viện dẫn thì hợp đồng đặt cọc các bên được lập thành văn bản, ông S tự nguyện điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng nên lý do yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng đặt cọc trên thì đến ngày 11/9/2020, ông S, bà L và ông T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, hợp đồng được công chứng số 012388 là đã thực hiện đúng các nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C1 ngày 11/9/2020 được ông S, bà L và ông T1 ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, ông T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 456608, số vào sổ CS 17793 ngày 02/11/2020 là đúng trình tự thủ tục, phù hợp với quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2020 đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, đại diện nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo để che đậy cho hợp đồng vay tiền giữa ông S, bà L với ông T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2022, trên đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 04, diện tích 80,9m^2, kết cấu tường gạch mái tôn, trần la phông thạch cao, cột bê tông cốt thép, cửa sắt do ông S, bà L xây dựng năm 2008. Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C1 ngày 11/9/2020 các bên không thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà cấp 04 nêu trên nhưng căn cứ vào Giấy giao nhà (bút lục số 42) do bà Võ Thị L viết thì bà cam kết giao nhà cho ông T1 đúng thời hạn ngày 30/12/2021. Như vậy, dựa vào Giấy giao nhà trên có căn cứ xác định các bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất. Do đó, đại diện nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Về giá đất chuyển nhượng: Nguyên đơn ông S cho rằng chỉ nhận từ bị đơn số tiền 2.100.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn giao nộp chứng cứ thể hiện đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3.400.000.000 đồng (trong đó 3.000.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng; 100.000.000 đồng là tiền thuế thu nhập cá nhân và 300.000.000 đồng là hỗ trợ thêm để ông S, bà L giao nhà, đất cho ông T1). Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020, giá thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng, ngày 05/8/2020 ông T1 đã thanh toán số tiền 2.100.000.000 đồng vào tài khoản ông S (thời điểm này ông S và bà L chưa ly hôn); ngày 18/11/2020, ông T1 tiếp tục thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng và ngày 09/01/2021, thanh toán số tiền 300.000.000 đồng, cả hai lần thanh toán này bà L là người ký nhận tiền. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các đương sự đều không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà L tại các giấy nhận tiền đề ngày 18/11/2020, ngày 09/01/2021 (bút lục 43) và Giấy giao nhà (không đề ngày, tháng, năm, bút lục số 42). Như vậy, có căn cứ xác định ông T1 đã thanh toán số tiền 3.400.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng nhà và đất cho ông S, bà L. Ngoài ra, tài liệu chứng cứ do ông S giao nộp là Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 997/2020/HNGĐ-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận (nay là thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh thì thời điểm ông T1 thanh toán số tiền còn lại cho bà L, ông S và bà L đã ly hôn nên việc ông S cho rằng không biết việc giao nhận tiền thì ông T1 có quyền khởi kiện đối với những người kế

thừa quyền và nghĩa vụ của bà võ Thị L1 bằng một vụ kiện khác đối với số tiền này.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: sau khi ông T1 thanh toán hết số tiền chuyển nhượng nhà, đất cho ông S, bà L1 nhưng ông, bà vẫn chưa giao nhà, đất cho ông T1 quản lý, được bà L1 thừa nhận tại giấy cam kết có nội dung: "hẹn ngày 30/12/2021 sẽ giao nhà cho ông Nguyễn Văn T1". Như trên đã nhận định tại mục [3], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/9/2020 giữa ông S, bà L1 với ông T1 đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp luật, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn ông S và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L1 có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 123m^2, thuộc thửa đất 1871 (trước đây là các thửa đất số 581b và 575b) cho ông T1 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[5] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2022, trên thửa đất số 1871 có các tài sản gồm: 01 đồng hồ nước, 01 giếng khoan có mô tơ và 01 đồng hồ điện kế, để đảm bảo giá trị sử dụng tài sản này thì cần giao cho ông T1 được quyền quản lý, sử dụng; ông T1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông S, bà M1, bà H1 theo giá của Hội đồng định giá thành phố D xác định với tổng số tiền là 7.371.000 đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn S.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đặng Văn S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006742 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền