

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 470/2023/DS-PT
Ngày: 19/4/2023
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**
Các Thẩm phán: 1. Bà **Vũ Thị Thu Hương**
2. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Tiền**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/4/2023 và ngày 19/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2023/DSPT ngày 16/3/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 743/2022/DS-ST ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1233/2023/QĐ-PT ngày 22/03/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ Văn Đ**, sinh năm 1966
Địa chỉ: 916/6 T, tổ F, ấp H, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàn V, sinh năm 1972 (có mặt)
Địa chỉ: 24A quốc lộ T, ấp BT, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1977
Địa chỉ: 40 đường số S, ấp T, xã H, huyện , Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1997 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ S Khu phố S, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1980 (xin vắng)

Địa chỉ: 9/1 tổ T, ấp C, xã TH, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phan Thị M, sinh năm 1964 (có mặt)

3. Ông Võ Thanh V, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 916/6 T, tổ F, ấp H, xã MH, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị Thu M1, sinh năm 1988(có mặt)

Địa chỉ: ấp S, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 916/6 T, tổ F, ấp H, xã MH, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 2S tỉnh lộ N, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh Phong (xin vắng)

6. Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng H)

Địa chỉ: OTA tỉnh lộ N, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Dương Thái H (xin vắng)

Người làm chứng:

Bà Trần Thị H1, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: N đường số FO, ấp BC, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Võ Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, người đại diện nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 01/2014, ông Võ Thanh V (là con của nguyên đơn - ông Võ Văn Đ) có vay của ông Nguyễn Văn U số tiền 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) và thế chấp cho ông U bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BH582035, vào sổ cấp GCN số CH00790 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đ ngày 11/10/2011, diện tích đất 6.292,1m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 36 tại xã H, huyện C.

Ông U kêu ông Đ đi công chứng việc thế chấp, cầm cố nên ngày 22/01/2014 ông Đ và ông U đến Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H) ký hợp đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và ông Đ ra về không mang theo bất kỳ giấy tờ, tiền bạc gì.

Thời gian sau, ông Đ nghe một số người nói rằng bị đơn đã bán đất cho người khác nên ngày 30/11/2017 nguyên đơn đến Văn phòng công chứng C để xin trích lục hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản giữa nguyên đơn và ông U, nhưng nguyên đơn bất ngờ khi nhận được lại là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001675 ngày 22/01/2014 giữa nguyên đơn với ông U đối với diện tích đất nêu trên.

Theo Đơn khởi kiện ngày 06/12/2017 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/06/2019, nguyên đơn yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDD ngày 22/01/2014 được ký kết giữa nguyên đơn và ông U tại Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng công chứng H)

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 120824 số vào sổ cấp GCN: CH01941 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/3/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Đối với các cây cao su, cây cau trên đất là của ông Võ Thanh V trồng, không phải của vợ chồng nguyên đơn.

Đối với chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, nguyên đơn tự nguyện chịu, không có yêu cầu gì.

Phía bị đơn – ông Nguyễn Văn U do người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2014 ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông U, theo đó ông U có nhận chuyển nhượng của ông Đ phần đất diện tích 6.292,1 m² thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 36 tại xã H, huyện C. Trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) nhưng bên ngoài hai bên có thỏa thuận miệng giá mua bán 78.000 đồng/m², thành tiền tổng cộng là 490.854.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Ông U đã trả hết tiền chuyển nhượng đất làm nhiều lần. Năm 2015 thì đã hoàn tất việc sang tên phần đất qua cho ông U đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 120824 số vào sổ cấp GCN: CH01941 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/3/2015.

Ông U không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ và Bà M.

Trên đất có các cây cao su trên đất và 02 cây cau giá trị không lớn do ông V trồng, bị đơn tự nguyện bồi hoàn giá trị các cây cao su trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá và giá trị 02 cây cau cho ông V.

Những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phan Thị M: Bà và ông Võ Văn Đ là vợ chồng. Việc ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông U không có sự đồng ý của Bà M nên ngày 14/06/2019 Bà M có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng C vì Bà M không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng này.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 120824 do Ủy ban nhân dân huyện Cu Chi cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/03/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại đất cho vợ chồng Bà M, ông Đ.

Đối với các cây cao su, cây cau trên đất là của ông Võ Thanh V trồng, không phải của vợ chồng nguyên đơn. Bà không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Ông Võ Thanh V trình bày:

Phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông là ông Võ Văn Đ và bà Phan Thị M.

Thông qua sự giới thiệu của bà H1, ông V có vay ông U 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) vào ngày 19/01/2014, lãi suất 7%/tháng. Sau đó ông V có vay thêm nhiều lần, tổng cộng tiền gốc là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng). Ông có trả tiền lãi được mấy năm nhưng không nhớ chính xác, chưa trả tiền gốc, sau đó hết khả năng trả nợ nên ông U kêu bán đất sang tên. Hiện ông V không còn giữ bất cứ giấy tờ vay mượn gì.

Lần đầu tiên bà H1 dẫn ông đi gặp ông U vay số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), còn những lần sau ông V tự đi gặp ông U vay tiền, không có bà H1.

Ông V có vay tiền ông U thì bây giờ ông V có nghĩa vụ trả tiền cho ông U số tiền nợ là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Đối với các cây cao su, cây cau trên đất là của ông trồng.

Bà Lê Thị Thu M1 trình bày: Bà là vợ ông Võ Thanh V. Khi ông V vay tiền ông U là trong thời gian bà và ông V đã kết hôn với nhau.

Việc vay tiền ông U là do vợ chồng bà đứng ra vay của ông U 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) vào ngày 19/01/2014 thông qua sự giới thiệu của bà H1.

Đối với các cây cao su, cây cau trên đất là của ông V trồng.

Bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn U kết hôn năm 2003, ly hôn năm 2017. Trong quyết định ly hôn ghi tài sản tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đ và ông U ngày 22/01/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN CHO 1941 cấp ngày 10/3/2015 đối với ông U là còn trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông U.

Nay ông Đ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông U, bà T không đồng ý. Bà T yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà T và ông U.

Ủy ban nhân dân huyện C - đại diện có ông Nguyễn Thanh Phong trình bày:

Năm 1995, bà Lê Thị Ch, sinh năm 1929, địa chỉ tại ấp H, xã H, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 483/QSĐĐ/QĐ-UBND ngày 29/10/1998 diện tích 7.679m² thuộc thửa số 05,06,02 tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 146,145,165,166,164,163 tờ bản đồ số 3 (tài liệu bản đồ số 02/CT-UB) bộ địa chính xã H, huyện C.

Năm 2001 bà Ch chết (theo Giấy chứng tử số 02, quyền số 01/2007 do Ủy ban nhân dân xã H cấp ngày 09/01/2007).

Năm 2011 ông Võ Văn Đ lập thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146, 145, 165, 164, 163 tờ bản đồ số 3 (tài liệu bản đồ số 02/CT-UB) đối với phần đất của bà Ch để lại và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00790 ngày 11/10/2011, diện tích 6.292,1 m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 36 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã H, huyện C do ông Đ đứng tên chủ sử dụng.

Năm 2014 ông Đ chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn U theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001675 quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng C lập ngày 22/01/2014 và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01941 ngày 10/3/2015, diện tích 6.292,1mm² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 36.

Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H) do người đại diện theo pháp luật - ông H trình bày:

Ngày 22/01/2014, ông Võ Văn Đ, sinh năm 1966, CMND số 022372476 và ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1977, CMND số 023195288 có đến trụ sở Văn phòng công chứng H yêu cầu công chứng viên Văn phòng Công chứng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 115, tờ bản đồ 36 tại xã H, huyện C, số công chứng 001675.

Tại thời điểm công chứng, ông Đ và ông U đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Người làm chứng bà Trần Thị H1 trình bày: Bà là người dẫn ông V đi gặp ông U để vay tiền nên bà biết rất rõ sự việc trên, không có việc bán đất cho ông U. Bà chỉ dẫn ông V đi vay tiền lần đầu tiên là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), còn những lần sau bà không biết.

Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 743/2022/DS-ST ngày 22/12/2022 như sau:

“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSĐĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng công chứng Cu Chi và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01941 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/3/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSĐĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng Công chứng C và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01941 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/3/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn U về việc thanh toán cho ông V giá trị toàn bộ các loại cây có trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc

tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: 254 cây cao su là 133.705.000đ (Một trăm ba mươi ba triệu bảy trăm lẻ năm nghìn đồng) và 02 cây cau là 284.000đ (Hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng), tổng cộng là 133.989.000đ (Một trăm ba mươi ba triệu chín trăm tám mươi chín nghìn đồng), thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông U có trách nhiệm trả lãi cho ông V với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày ông V có đơn yêu cầu thi hành án.

Ông U được toàn quyền sở hữu toàn bộ các cây cao su (254 cây) và 02 cây cau có trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 27/12/2022 nguyên đơn và bà Phan Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án vừa nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn và ông U là giao dịch cầm cố, thế chấp cho khoản vay giữa ông V và ông U. Con nguyên đơn (ông V) vay tiền ông U và kêu nguyên đơn đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng, nguyên đơn nghe con (ông V) nói là hợp đồng thế chấp nên đồng ý. Ngày ra công chứng, con nguyên đơn (ông V) chở nguyên đơn ra Văn phòng Công chứng, ký hợp đồng xong nguyên đơn về không cầm bất cứ giấy tờ gì.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông U là có thực thì nguyên đơn yêu cầu ông U phải trình ra giấy tờ giao nhận tiền mua bán đất giữa nguyên đơn và ông U.

Ông U cho ông V vay tiền và lấy giấy tờ đất của nguyên đơn thế chấp ngay lần đầu vay tiền ngày 19/01/2014. Bà Trần Thị H1 là người dẫn ông V đi vay tiền của ông U nên bà H1 biết rõ việc này.

Đối với phần đất 6.292,1 m² thì ông Đ là người đang quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay và chưa giao đất cho bất kỳ ai; mặt khác đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa nguyên đơn và Bà M nên việc Bà M không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là lý do để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông U.

Nguyên đơn có nộp đoạn ghi âm cuộc nói chuyện, trong đó ông U thừa nhận cho ông V vay tiền và vì ông V không trả tiền lãi nên ông U sang tên phần đất của ông Đ qua cho ông U đứng tên.

Từ đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông U là giao dịch dân sự do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch vay mượn, thế chấp, cầm cố. Nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông U theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01941 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/3/2015.

Bị đơn - do người đại diện hợp pháp trình bày:

Đồng ý bản án sơ thẩm, không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

Giữa ông V và ông U có thỏa thuận vay tiền, ông V không trả tiền nên sau đó ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất để cầm trả. Số tiền chuyển nhượng thực tế là 78.000 đồng/m², thành tiền là 490.854.000đ. Bị đơn đã thanh toán nhiều lần đủ số tiền trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, giữa ông U và ông V không còn nợ nần gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thị M trình bày:

Bà M và ông Đ có thỏa thuận miệng với nhau về quyền sử dụng đất 6.292m² tờ bản đồ số 36 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001675/HĐ-CNQSĐĐ ngày 22/01/2014 không có sự đồng ý của bà là không hợp pháp. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng này và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Võ Thanh V trình bày:

Ông V vay tiền của ông U lần đầu là 20.000.000đ thời hạn là một tháng, lãi suất là 7%/tháng, nhờ bà H1 dẫn đến vay ông U. Sau đó vay tiền nhiều lần, ông không nhớ cụ thể nhưng tổng cộng vay khoảng 90.000.000đ, có làm giấy vay

tiền nhưng khi dọn nhà đã làm mất giấy này. Ông V có trả lãi cho ông U đến khoảng năm 2016, không nhớ số tiền đã trả lãi và thời gian trả lãi, không làm giấy tờ giao nhận tiền. Lúc vay lần đầu chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đất, sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất để thế chấp. Ông U có nói nếu trả đủ tiền sẽ sang tên trả lại. Nay ông V vẫn còn nợ tiền gốc vay ông U là 90.000.000đ và tiền lãi, ông V đề nghị trả lại ông U số tiền này và lãi suất theo quy định pháp luật, còn hợp đồng chuyển nhượng đất ông Đ ký là giả cách nên đề nghị Tòa tuyên hủy.

Bà Lê Thị Thu M1 (vợ ông V) có cùng ý kiến với ông V.

Người làm chứng – bà H1 trình bày: Bà H1 có dẫn ông V tới vay tiền ông U lần đầu vay 20.000.000đ, những lần sau ông V tự đi nên bà không biết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được ký đúng quy định pháp luật, ông Đ tự nguyện khi ký kết. Nguyên đơn không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả cách, không chứng minh được về hợp đồng thế chấp cho vay tiền giữa ông V và ông U. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bà M không đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng là tài sản ông Đ được nhận thừa kế từ mẹ ruột nên theo luật pháp về hôn nhân và gia đình tài sản này là tài sản riêng của ông Đ. Do vậy kháng cáo của ông Đ và Bà M là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và Bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

[1]. Về hình thức: Kháng cáo của ông Võ Văn Đ và bà Phan Thị M trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và có mặt đầy đủ, riêng Văn phòng Công chứng H và Ủy ban nhân dân huyện C có đơn yêu

cầu xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định chung.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Đương sự kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm và sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét kháng cáo về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSĐĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng H).

Theo ông Đ – Hợp đồng chuyển nhượng trên thực chất là hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa ông V và ông U, thể hiện qua đĩa ghi âm đã nộp tại Hồ sơ.

Theo Bà M, bà là đồng sở hữu chủ của quyền sử dụng đất nêu trên nên việc Bà M không ký tên đồng ý chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng làm cho hợp đồng này bị vô hiệu.

Xét thấy: Theo nội dung đĩa ghi âm được viết lại thành văn bản (BL.188), tại phần “*Nội dung cơ bản*” có nêu: “*Khi đến nhà ông U vào ngày 19/12/2017, bà H1 nói: Út mày coi thương lượng giải quyết cho xong, chứ cho vay vậy giờ lấy luôn miếng đất của người ta, (Bà H1 nói lập đi lập lại nhiều lần). Ông V thì liên tục nói: Chú Út cho con chuộc lại miếng đất của ba mẹ.*

Tại phút thứ 7 giây 57, chú Út nói: Lúc đó tao có nói, nếu không đóng tiền lãi ở đây sẽ sang tên, đừng tên có quyền bán luôn.”

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thực hiện chuyển nhượng vào ngày 22/01/2014. Ông U kê khai nộp lệ phí trước bạ và ông Đ kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 29/01/2015, ông U có đơn xin cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/3/2015.

Như vậy, từ các chứng cứ này và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Giữa ông U và ông V đã có hợp đồng vay tiền và ông Đ đồng ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất với ông U thay cho thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đây đã được thỏa thuận miệng về điều kiện – nếu trong thời hạn thỏa thuận bên bán trả đủ số tiền yêu cầu thì bên mua sẽ sang tên trả lại quyền sử dụng đất, quá thời hạn thì bên mua được quyền đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất. Lời nói của ông U trong đĩa ghi âm trên thể hiện rất rõ thỏa thuận về điều kiện của hợp đồng giữa các bên.

Do ông V không thanh toán tiền nên một năm sau ông U đã đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng thế chấp cho hợp đồng vay tiền đã chuyển hóa thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực.

Thêm vào đó, lời nói của ông V tại đầu đoạn ghi âm “*Chú Út cho con chuộc lại miếng đất của ba mẹ*” thể hiện ông V biết các thỏa thuận về chuyển nhượng đất khi không thanh toán dứt điểm hợp đồng vay, không phải lời nói phủ nhận về hợp đồng chuyển nhượng đất.

Bản thân ông V vay tiền từ năm 2014, thỏa thuận thời hạn vay một tháng nhưng ông V liên tục vay thêm và không thanh toán tiền suốt một thời gian dài dù đã biết hậu quả của việc không thanh toán tiền nhưng ông V vẫn bỏ mặc hậu quả xảy ra. Ngay cả việc ông V vay cụ thể như thế nào, đã trả lãi bao nhiêu cũng không nhớ và không có chứng cứ chứng minh.

Về phía ông Đ biết ông V yêu cầu cha mình đi ký hợp đồng công chứng, bản thân ông V chở ông Đ đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng nhưng ông Đ không kiểm tra hợp đồng, sau đó cũng không hỏi về việc ông V có trả tiền để lấy lại giấy tờ đất trả lại cho ông Đ hay chưa, thể hiện sự đồng thuận của ông Đ trong vấn đề này.

Do vậy, kháng cáo của ông Đ cho rằng bị lừa dối, ký hợp đồng chuyển nhượng đất là giả cách của hợp đồng thế chấp là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu độc lập của Bà M: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 120824 do Ủy ban nhân dân huyện Cu Chi cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/3/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại đất cho vợ chồng Bà M, ông Đ.

Về lời trình bày của Bà M về việc không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu, xét thấy: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BH 582035 do ông Đ nhận thừa kế từ mẹ là bà Lê Thị Ch, do vậy đây là tài sản riêng của ông Đ. Việc Bà M cho rằng ông Đ thỏa thuận nhập tài sản này vào tài sản chung vợ chồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tài sản này là quyền sử dụng đất nhưng ông Đ và Bà M không khai thác, sử dụng – thể hiện ông Đ Bà M khai ông V trồng một số cây trên đất chứ ông Đ và Bà M không trồng cây hay khai thác quyền sử dụng đất này, nên không có căn cứ cho thấy tài sản ông Đ được thừa kế riêng nhưng ông Đ đã nhập chung vào tài sản chung vợ chồng như lời trình bày của Bà M.

Do vậy, việc Bà M không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tài sản riêng của ông Đ không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

[2.3]. Án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị M

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 743/2022/DS-ST ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng Công chứng C và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01941 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/3/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 001675/HĐ-CNQSDĐ ngày 22/01/2014 ký kết tại Văn phòng Công chứng C và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01941 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 10/3/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn U về việc thanh toán cho ông Võ Thanh V giá trị toàn bộ các loại cây có trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: 254 cây cao su là 133.705.000đ (Một trăm ba mươi ba triệu bảy trăm lẻ năm nghìn đồng) và 02 cây

cau là 284.000đ (Hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng), tổng cộng là 133.989.000đ (Một trăm ba mươi ba triệu chín trăm tám mươi chín nghìn đồng), thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn U có trách nhiệm trả lãi cho ông Võ Thanh V với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày ông Võ Thanh V có đơn yêu cầu thi hành án.

Ông Nguyễn Văn U được toàn quyền sở hữu toàn bộ các cây cao su (254 cây) và 02 cây cau có trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Võ Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008Q74 ngày 21/12/2017 và biên lai số 0022318 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;

Ông Võ Văn Đ được hoàn lại số tiền là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà Phan Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0022328 ngày 04/7/2019 và biên lai thu số 0022317 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bà Phan Thị M được hoàn lại số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn U phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 6.699.450đ (Sáu triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Đ và bà Phan Thị M mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0020507 ngày 28/12/2022 và Biên lai thu số 0020541 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C. Ông Đ và Bà M đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND H.C;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS H.C;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền