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

Bản án số: 175/2020/DS-PT
Ngày: 26-10-2020

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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Vũ Hoàng Linh

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên

Trong các ngày 22/9/2020, 24/9/2020, 29/9/2020 và 26/10/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2020/TLPT-DS ngày 11/8/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2020/QĐXXPT-DS ngày 27/8/2020, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1993, địa chỉ: Ngõ 1372, khu phố 3, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh Tr, sinh năm 1971, địa chỉ: Ngõ 1372, khu phố 3, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

* *Bị đơn*: Ông Phạm Xuân H, sinh năm 1974, địa chỉ: Tổ 7, ấp 6, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước (có mặt)

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

1.Ông Đặng Đình H, sinh năm 1982, địa chỉ: Khu phố 3, P.Tiến Thành, TP.Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

2. Bà Lưu Thị Ng, sinh năm 1964 (có mặt)

3. Anh Trần Đình Ng, sinh năm 1989 (vắng mặt)

4. Anh Trần Đình Ng, sinh năm 1987 (vắng mặt)

5. Chị Trần Thành Ng, sinh năm 1995 (vắng mặt)

6. Chị Phạm Thị Ngọc S, sinh năm 1993 (có mặt)

7. Chị Đinh Thị M, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước

8. Ông Đỗ Thanh Tr, sinh năm 1971, địa chỉ: Khu phố 1, phường T, TP.Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 và ông Lê Kim M, sinh năm 1973, cùng địa chỉ: Kp. 3, phường T, TP.Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

10. Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Đường N, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Q - chức vụ: Trưởng phòng (vắng mặt)

** Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Ng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/5/2019 của chị Nguyễn Ngọc Th, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thanh Tr trình bày:

Ngày 7/5/2018 chị Nguyễn Ngọc Th ủy quyền cho ông Đặng Đình H nhân danh và thay mặt chị Th quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 025262, số vào sổ 01149/QSDĐ/3022/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/11/2004 và điều chỉnh biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 11/01/2018. Quyền sử dụng (QSD) đất có tờ bản đồ số 18, thửa đất số 47, địa chỉ ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước, diện tích 186m^2. Cùng ngày chị Th và ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Phạm Xuân H tại phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H trả tiền còn thiếu lại chị Th, ông H 150.000.000 đồng. Do thửa đất nói trên bà Lưu Thị Ng (là người trước đó đã chuyển nhượng cho chị Th) đang ở nên chị Th, ông H nhận đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông H, đồng thời giải phóng mặt bằng (kêu bà Ng chuyển đi nơi khác) để bàn giao mặt bằng cho ông H, khi đó ông H có trách nhiệm thanh toán cho chị Th 150.000.000 đồng còn lại với thời hạn là 45 ngày. Tuy nhiên do ông H cho rằng thời gian 45 ngày là quá lâu nên đứng ra chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị Th, ông H giải tỏa mặt bằng để bàn giao cho ông H, thời gian ông H làm thủ tục chuyển tên là 01 tháng. Hai bên thống nhất nếu hết 02 tháng mà ông H không thực hiện xong việc thực hiện sang tên thì ông H tự giải tỏa mặt bằng và ông H thanh toán hết số tiền 150.000.000 đồng còn lại. Việc thỏa thuận này được hai bên ông Hánh, ông H lập thành văn bản ngày 07/5/2018 và viết ngay trang sau bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Đỗ Thanh Tr và ông Vũ Văn Cường ký làm chứng. Tuy nhiên hết thời hạn 02 tháng ông H không thực hiện như đã

thỏa thuận, ông H nhiều lần đến đòi tiền nhưng ông H lấy lý do việc chuyển nhượng chưa xong nên không chịu trả tiền.

Do đó, chị Th yêu cầu ông H thanh toán cho chị Th số tiền là 150.000.000 đồng và lãi suất là 15.000.000 đồng (lãi tạm tính là 1/%/tháng tính từ ngày 07/7/2018 đến ngày khởi kiện) trong việc chuyển nhượng thửa đất 186m^2 tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Phạm Xuân H trình bày:

Ông H thống nhất ông có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Ngọc Th thửa đất có diện tích 186m^2, tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước nhưng giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng. Ông H giao trước cho chị Th 500.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng hẹn khi nào giao đất thì ông sẽ thanh toán hết cho chị Th. Việc chuyển nhượng này do ông Đặng Đình H là người đại diện ủy quyền của chị Th trực tiếp giao dịch với ông H. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo đúng quy định pháp luật. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 025262 ngày 30/11/2014 cho bà Lưu Thị Ng, ông Trần Đình Th, chị Th nhận chuyển nhượng của bà Ng và đã sang trang sau của giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi ký kết hợp đồng và làm hết các thủ tục công chứng giấy tờ, ông H đã được Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số CO 044705 ngày 01/10/2018 mang tên ông Phạm Xuân H. Đối với số tiền còn lại 150.000.000 đồng chưa thanh toán cho chị Th vì khi ông H nhận chuyển nhượng thì phía ông H có nói khi nào bàn giao mặt bằng bên ông H mới thanh toán hết số tiền còn lại, trên thực tế ông H chỉ phải thanh toán cho chị Th 145.000.000 đồng vì ông H nói bớt cho ông 5.000.000 đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi ông H đến nhận đất thì gia đình bà Lưu Thị Ng vẫn ở trên đất không chịu dọn đi nên ông H không thể nhận đất. Phía chị Th nhiều lần đến đòi ông H số tiền còn lại nêu trên nhưng ông H không đồng ý vì chị Th không giải phóng mặt bằng giao đất cho ông H. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên ông H không biết có gia đình bà Ng sinh sống trên đó vì qua cò đất giới thiệu ông thấy đất có sổ nên đồng ý nhận chuyển nhượng. Trước giờ ông H vẫn thấy gia đình bà Ng ở trên đất nhưng nghĩ bà Ng đã bán cho chị Th có lẽ bà Ng được ở nhờ trên đó nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Đến khi giao kết xong việc chuyển nhượng ông H mới biết bên chị Th không giao được đất do bà Ng ở mãi trên đất không chịu dọn đi. Ông H có trao đổi với bên ông H nhiều lần nhưng cũng không giải quyết việc bà Ng ở lì trên đất không bàn giao được mặt bằng cho ông H. Nay trước yêu cầu khởi kiện của chị Th về việc yêu cầu ông phải thanh toán cho chị Th số tiền là 150.000.000 đồng và lãi suất là 15.000.000 đồng (lãi tạm tính là 1/%/tháng tính từ ngày 07/7/2018 đến ngày khởi kiện) trong việc chuyển nhượng thửa đất 186m^2 ông H chỉ đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng khi chị Th bàn giao mặt bằng cho ông. Đối với tiền lãi ông H cũng không đồng ý trả vì ông H không phải là người chậm thực hiện nghĩa vụ mà do bên chị Th không giao được đất cho ông nên ông mới không thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng đất cho chị Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Ng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất diện tích 186m^2, tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 044705 cho ông Phạm Xuân H ngày 01/10/2018 là của vợ chồng bà Lưu Thị Ng, ông Trần Đình Th. Đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 025262 ngày 30/11/2014 cho vợ chồng bà Ng. Ông Thuật đã chết vào năm 2016. Trước đây do bà Ng nợ nần nhiều cần tiền trả nợ, qua giới thiệu của người quen nên ngày 11/6/2018 bà có nhờ anh Lê Kim M và chị Nguyễn Thị H vay tiền giùm. Chị H, anh Mđã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà lên nhà ông Đỗ Thanh Tr để vay giùm bà số tiền 100.000.000 đồng, tuy nhiên Chị H, anh Mnói cho Chị H, anh Mvay nhờ 150.000.000 đồng thì Chị H, anh Msẽ đóng lãi luôn phần của bà Ng nên bà đồng ý. Ngày 23/7/2017 Chị H, anh Mcầm 100.000.000 đồng sang giao cho bà Ng và nói trong vòng 1 năm bà Ng và Chị H, anh Mlo tiền để trả nợ, lấy sổ về sau khi nhận số tiền 250.000.000 đồng từ ông Tr và thế chấp giấy chứng nhận nêu trên cho ông Tr thì Chị H, anh M không đóng tiền cho ông Tr nên ông Tr đem bán cho chị Nguyễn Ngọc Th và chị Th bán lại cho ông Phạm Xuân H. Trước khi ông Tr mang sổ đất của bà Ng đi bán thì có báo với bà Ng, bà Ng có nói với vợ chồng anh M, chị H lo trả nợ để lấy sổ về cho bà nhưng do anh M, chị H không có tiền còn bà Ng không thể xoay sở hết 250.000.000 đồng để lo nên ông Tr đã bán đất của bà Ng cho chị Th. Việc ông Tr chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị Th có làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật và cũng được điều chỉnh sang trang sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Ng, trên cơ sở này chị Th mới chuyển nhượng cho ông H và hiện nay ông H cũng đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Bà Ng không ngờ chỉ vài tháng thì ông Tr đã bán đất của bà cho người khác. Sau khi biết đất của mình đã bị chuyển nhượng cho người khác, bà Ng có tìm Chị H, anh Mthì hai người này nói để họ làm ăn kiếm tiền chuộc lại sổ cho bà Ng. Mỗi lần bà Ng sang thì anh M, chị H viết giấy hứa, hứa mãi mà cũng không trả sổ lại cho bà Ng. Tuy nhiên từ thời gian đó trở đi Chị H, anh Mcũng trả cho bà Ng tổng cộng được 50.000.000 đồng vì bà Ng và vợ chồng anh M, chị H thống nhất góp tiền lại đủ 500.000.000 đồng để trả cho ông H lấy sổ về do bà Ng có hỏi ông H thì ông H nói cho chuộc nếu thanh toán đủ số tiền mà ông H đã bỏ ra để mua. Nhưng theo bà Ng biết thì ông H chỉ mới thanh toán cho chị Th được 500.000.000đồng nên bà Ng, Chị H, anh Msẽ trả cho ông H 500.000.000 đồng. Bà Ng và Chị H, anh Mgom góp để thanh toán cho ông H trong vòng 03 năm vì bà rất khó khăn. Còn phải giao đất cho ông H thì bà Ng không đồng ý. Bà Ng xác định việc bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Th là sự thật nhưng đây là hợp đồng là giả tạo mục đích để cho chị Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng khi đó ông Đỗ Thanh Tr (là chồng chị Th) sẽ cho bà Ng vay lại vì trước đây bà Ng bị nợ xấu không thể vay Ngân hàng được nữa. Bà Ng không nghĩ sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng để chị Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà thì chị Th lại đem chuyển nhượng lại cho ông Phạm Xuân H. Việc chị Th chuyển nhượng đất cho ông H đã xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bà do đó 02

hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ng và chị Th và giữa chị Th với ông H là không có hiệu lực pháp luật. Do đó bà Ng có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2017 giữa bà Lưu Thị Ng và chị Nguyễn Ngọc Th đối với thửa đất diện tích 186m^2, thửa số 47, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước là vô hiệu

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2018 giữa chị Nguyễn Ngọc Th và ông Phạm Xuân H đối với thửa đất diện tích 186m^2, thửa số 47, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2017 bà Lưu Thị Ng mang giấy chứng nhận QSD đất số Đ 025262 ngày 30/11/2014 đứng tên bà Lưu Thị Ng, ông Trần Đình Th đến nhờ vợ chồng bà H, ông M vay giùm với số tiền 100.000.000 đồng. Ông Thuật là chồng bà Ng đã chết và bà Ng đã làm thủ tục thừa kế cho bà Ng đứng tên. Vợ chồng bà H đã mang giấy này đến chỗ ông Tr để hỏi thì ông Tr nói sổ này chỉ vay được 250.000.000 đồng, do ông M mới bị tai nạn kẹt tiền nên vợ chồng bà H nói với bà Ng vay luôn 250.000.000 đồng để vợ bà H vay nhờ lại 150.000.000 đồng của bà Ng. Tiền lãi mỗi tháng là 22.000.000 đồng/250.000.000 đồng vợ chồng bà H sẽ trả cho ông Tr, bà Ng không có nghĩa vụ đóng lãi. Sau khi thống nhất sự việc thì ông Tr đã yêu cầu bà Ng làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Ngọc Th theo dạng sang nhượng thì mới đồng ý giao tiền. Bà Ng cũng đồng ý việc này nên mọi người đã ra công chứng hợp đồng, sau khi hoàn thành hợp đồng ra sổ cho chị Th thì ông Tr giao cho bà H, ông M 250.000.000 đồng. Bà H, ông M giao lại cho bà Ng 100.000.000 đồng, hàng tháng vợ chồng bà H đóng lãi cho ông Tr số tiền 22.000.000 đồng, đóng lãi được 7 tháng thì không đóng nữa vì lãi quá cao nên chậm gần 2 tháng, ông Tr lên nhà bảo phải trả nợ không thì sẽ bán đất cho người khác. Vì chưa xoay sở được tiền thì ông Tr đã bán đất cho người khác và báo lại cho bà Ng. Bà Ng có lên tìm vợ chồng ông M nhưng sự việc đã rồi, tiền thì xoay sở không ra nên chịu luôn cho tới nay. Khi bà Ng biết được đất đã bán cho ông H và ông H và chị Th tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và bị Tòa án mời làm việc thì bà Ng đã tìm bà H để giải quyết sự việc. Bà H có tìm ông Tr thì ông Tr nói bà H phải trả cho bà Ng 400.000.000 đồng thì ông H mới cho chuộc đất. Bà Ng cứ đến đòi vợ chồng ông M rút sổ ra vì bà H là người đưa sổ cho ông Tr thì phải rút sổ nhưng bà Ng và vợ chồng bà H đều không có tiền nên không thể rút sổ được. Vợ chồng bà H chỉ nợ bà Ng số tiền 150.000.000 đồng có viết giấy tay ngày 1/11/2018, bà giữ giấy nợ tới nay cũng không ý kiến gì nên bà H chỉ trả số tiền nợ 150.000.000 đồng cùng lãi suất mà pháp luật quy định nhưng phải trừ ra 50.000.000 đồng mà vợ chồng bà H đã trả dần cho bà Ng, còn số tiền chuộc sổ lại là bao nhiêu thì bà Ng phải tự chịu. Đối với ý kiến bà Ng cho rằng bà Ng và vợ chồng bà H thống nhất góp tiền lại đủ 500.000.000 đồng để trả cho ông H lấy sổ về thì bà H không đồng ý, không có thỏa thuận nào với bà Ng về việc này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim M trình bày:

Vào khoảng năm 2017 bà Ng có nói với vợ ông M là bà Nguyễn Thị H vay tiền nên bà H có nói với ông M, ông M có gọi cho bà Ng sang gặp ông Tr để vay tiền. Ông Tr có nói với bà Ng nếu vay thì phải ra công chứng sang tên cho ông Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Ng đã thế chấp. Bà Ng đồng ý còn giấy chứng nhận đứng tên ai ông M không biết vì chỉ có bà Ng và ông Tr ra công chứng, bà Ng đã vay của ông Tr số tiền 250.000.000 đồng, sau khi làm thủ tục công chứng ông Tr có đưa cho ông M số tiền 250.000.000 đồng và làm giấy nhận dùm bà Ng. Bà H đã đưa lại cho bà Ng 100.000 đồng, còn 150.000.000 đồng bà Ng vay giùm cho vợ chồng ông M, bà H và hàng tháng ông M, bà H phải trả lãi cho bà Ng. Thời hạn vay là 01 năm sẽ phải trả tiền, lãi hàng tháng là 3.000 đồng/1.000.000đồng/ngày nhưng không được ghi vào trong giấy. Vợ chồng bà H, ông M đã trả lãi được 90.000.000 đồng cho ông Tr và 50.000.000 đồng ông M bán xe ông Tr cũng lấy luôn nên tổng cộng lãi đã trả là 140.000.000 đồng. Việc ông Tr bán đất cho người khác thì bà Ng có đến gặp vợ chồng ông M, bà H để lấy sổ nhưng ông Tr nói muốn lấy lại thì phải trả 650.000.000 đồng. Ông M có nói với ông Tr chỉ vay 250.000.000 đồng và đóng lãi hàng tháng thì chỉ đồng ý đóng gốc và lấy lại sổ nhưng ông Tr đồng ý. Ông M xác định nghĩa vụ thanh toán tiền chuộc sổ thuộc về bà Ng, vợ chồng ông M chỉ có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Ng số tiền 150.000.000 đồng để bà Ng chuộc sổ. Việc bà Ng cho rằng bà Ng và vợ chồng ông M, bà H thống nhất góp tiền lại đủ 500.000.000 đồng để trả cho ông H lấy sổ về thì ông M không đồng ý, không có thỏa thuận với bà Ng về việc này. Khi ông M đi chấp hành án thì bà H có thanh toán cho bà Ng được mấy chục triệu ông M không nắm rõ.

Tại biên bản tự khai ngày 13/11/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đình H trình bày:

Ngày 7/5/2018 chị Nguyễn Ngọc Th ủy quyền cho ông H nhân danh và thay mặt chị Th chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân H thửa đất tờ bản đồ số 18, thửa đất số 47, địa chỉ ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước, diện tích 186m^2. Ông H có thay mặt bà Thà trong thời gian 02 tháng nếu ai làm xong sổ đỏ thì ông H cầm sổ đỏ sang yêu cầu bà Ng bàn giao mặt bằng để bàn giao đất cho ông H. Khi đó ông H có trách nhiệm thanh toán hết số tiền 150.000.000 đồng. Sau 02 tháng ông H chưa sang sổ nên công việc giải tỏa mặt bằng thuộc trách nhiệm của ông H.

Tại văn bản số 11/PCC ngày 30/3/2020 người đại diện theo pháp luật của phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước – ông Vũ Thế Q trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7797, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 28/10/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4379, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/5/2018 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục bởi các lý do sau:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là

đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại điều 42 Luật công chứng năm 2014. Quyền sử dụng đất nêu trên tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng, không vi phạm quy định tại điều 188 Luật đất đai năm 2013

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7797, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 28/10/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4379, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/5/2018 thực hiện theo quy định tại điều 41 của Luật công chứng năm 2014 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

Các bên tham gia giao kết hợp đồng bằng hành vi của chính mình tự nguyện xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

Các bên tham gia ký kết hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong Hợp đồng là đúng sự thật và không yêu cầu Phòng công chứng xác minh, giám định.

Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước không đồng ý với các yêu cầu của bà Lưu Thị Ng về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7797, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 28/10/2017 là vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4379, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/5/2018.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc Th: Buộc ông Phạm Xuân H phải thanh toán cho chị Nguyễn Ngọc Th số tiền 150.000.000 đồng và 29.548.000 đồng lãi suất.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Thị Ng về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/10/2017 giữa bà Lưu Thị Ng và chị Nguyễn Ngọc Th đối với thửa đất diện tích 186m^2, thửa số 47, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước là vô hiệu và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/5/2018 giữa chị Nguyễn Ngọc Th và ông Phạm Xuân H đối với thửa đất diện tích 186m^2, thửa số 47, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Giao thửa đất diện tích 186m^2, thửa số 47, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất được Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số CO 044705 ngày 01/10/2018 mang tên ông Phạm Xuân H cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Xuân H được quyền quản lý sử dụng.

Buộc ông Phạm Xuân H phải thanh toán cho bà Lưu Thị Ng, anh Trần Đình Ng, anh Trần Đình Ng, chị Trần Thành Ng số tiền 53.988.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 13/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Ng kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Ng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lưu Thị Ng làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Ngọc Th là ông Đỗ Thanh Tr, bị đơn ông Phạm Xuân H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Ng đều thống nhất thừa nhận: Vào ngày 28/10/2017, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, bà Ng có ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Th diện tích đất 186m^2, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Th, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 07/5/2018, chị Th chuyển nhượng lại thửa đất cho ông H, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện bà Ng cùng các con vẫn sinh sống trên đất. Xét thấy, các nội dung trên đã được các bên đương sự thừa nhận nên được xác định là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Ng về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: HĐCNQSDĐ) giữa bà Ng và chị Th là vô hiệu và yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa chị Th và ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Bà Ng cho rằng bà không chuyển nhượng đất cho chị Th. Vào ngày 28/10/2017, do bà không am hiểu pháp luật nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Th, nhưng thực chất bà chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì khi đó bà Ng và vợ chồng ông Lê Kim M, bà Nguyễn Thị

H có nhu cầu vay vốn nhưng do bà Ng đang có nợ xấu, không được Ngân hàng cho vay nên ông M bà H giới thiệu bà Ng đến nhờ chị Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị Th đứng ra vay tiền Ngân hàng về cho ông Tr (chồng sắp cưới của chị Th) giao tiền cho bà và vợ chồng ông M bà H vay lại. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông M bà H cũng cho rằng: Vợ chồng ông M, bà H là người giới thiệu bà Ng cho ông Tr để vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay tiền là 12 tháng; khi vay ông Tr đã yêu cầu bà Ng phải làm hợp đồng sang nhượng đất. Sau khi bà Ng làm hợp đồng sang nhượng đất cho chị Th thì ông M là người trực tiếp nhận số tiền 250.000.000 đồng từ ông Tr về giao cho bà Ng và được bà Ng cho vợ chồng ông M vay lại 150.000.000 đồng; hàng tháng ông M, bà H có trách nhiệm trả lãi của số tiền 250.000.000 đồng cho ông Tr và đã trả được 140 triệu tiền lãi. Sau này, khi ông M có qua hỏi ông Tr về việc lấy sổ đất lại thì ông Tr có nói "*muốn lấy lại sổ thì phải đóng thêm 650.000.000 đồng nữa mới lấy được…ông Tr còn nói tôi bí tiền đã cắm sổ và ông Tr nợ số tiền trên thì phải trả mới lấy được..."*(bút lục 44, 45). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tr xác nhận: "*Tôi nhiều lần cho bà Ng cơ hội chuộc sổ nhưng bà Ng và ông M cứ đổ lỗi cho nhau không chịu chuộc sổ*" (bút lục 334). Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tr tiếp tục xác nhận lại nội dung này. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18 nêu trên có căn nhà xây mà gia đình bà Ng đang sinh sống. Bà Ng cho rằng từ trước đến nay gia đình bà Ng vẫn sinh sống tại đây để chứng minh thực chất bà không chuyển nhượng đất cho chị Th, bởi nếu đã chuyển nhượng đất thì bà Ng phải giao tài sản gắn liền với đất cho chị Th. Ngược lại, phía ông Tr cho rằng việc gia đình bà Ng đang ở trên đất sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do được ông Tr, chị Th cho ở nhờ, tuy nhiên đây chỉ là lời trình bày của ông Tr, chưa có chứng cứ khác để đối chiếu, đánh giá. Việc gia đình bà Ng ở trên đất cũng được ông H xác nhận, theo ông H cho rằng khi nhận chuyển nhượng ông biết bà Ng đang ở trên đất nhưng do ông Tr nói "*cứ sang tên đi, sang tên rồi thì đất là của ông chứ sợ gì, ông còn 150 triệu chưa trả mà*" nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng đất (bút lục 336). Như vậy, các bên trình bày còn mâu thuẫn, thể hiện qua việc bà Ng cho rằng chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr để vay tiền, phù hợp với trình bày của ông M bà H, còn ông Tr, chị Th xác định là chuyển nhượng đất; cùng với việc ông M bà H trình bày có trả lãi cho ông Tr thay cho bà Ng nhưng không được ông Tr thừa nhận; cũng như việc gia đình bà Ng vẫn sinh sống trên thửa đất tranh chấp từ trước đến nay trong khi ông Tr, chị Th lại cho rằng cho ở nhờ và khi chị Th chuyển nhượng lại cho ông H, chị Th lại không mời bà Ng để thống nhất việc bàn giao đất nên chưa đủ căn cứ vững chắc để khẳng định việc bà Ng chuyển nhượng đất cho chị Th là sự thật.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th và ông H, ông H cũng cho rằng ông nhận chuyển nhượng từ chị Th với giá 650.000.000đ, đã thanh toán được 500.000.000đ, còn lại 150.000.000đ; còn chị Th, ông Tr lại cho rằng giá chuyển nhượng đất là 350.000.000đ, ông H đã thanh toán được 200.000.000đ, còn lại 150.000.000đ. Mặc dù số tiền còn lại 150.000.000đ được các bên thống nhất, nhưng giá trị chuyển nhượng thực sự các bên trình bày còn mâu thuẫn, nên trong trường hợp xử lý hậu quả của giao

dịch vô hiệu sẽ không chính xác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[4] Từ những nhận định trên thấy rằng lời trình bày các bên còn mâu thuẫn, tài liệu, chứng cứ chưa thu thập đầy đủ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai, chưa cho các đương sự đối chất để làm rõ những mâu thuẫn trên nhằm xác định có hay không việc thế chấp đất để vay tiền như bà Ng và vợ chồng ông M bà H trình bày hay thực tế là chuyển nhượng đất; làm rõ lý do tại sao ông Tr lại yêu cầu ông M bà H và bà Ng và trả thêm 650.000.000đ thì mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; làm rõ việc cư trú trên đất của gia đình bà Ng từ trước, trong và sau khi ký kết hợp đồng với chị Th; làm rõ lý do vì sao ông Tr lại nói ông H cứ sang tên đất mà khi chị Th chuyển nhượng cho ông H lại không báo trước cho bà Ng cũng như không cùng bà Ng và ông H thỏa thuận, thống nhất việc bàn giao tài sản. Tòa sơ thẩm cũng chưa làm rõ có việc chị Th thỏa thuận cho bà Ng ở nhờ trên đất sau khi bà Ng đã chuyển nhượng đất cho chị Th, nếu có thì quyền và nghĩa vụ các bên trong thời gian bà Ng tiếp tục ở trên đất, thời hạn bà Ng phải bàn giao đất cho chị Th..v.v...Những vấn đề còn mâu thuẫn nêu trên và tài liệu, chứng cứ cần thu thập bổ sung thì Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung ngay tại phiên tòa phúc thẩm được. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm còn có sự có mặt của vợ ông H là bà Lê Thị Liên, bà Liên khẳng định ông H nhận chuyển nhượng đất của chị Th với giá 650.000.000đ chứ không phải 350.000.000đ, tiền chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà, quá trình chuyển nhượng hai vợ chồng đều cùng bàn bạc nhưng bà không tham gia mà chỉ để ông H đứng ra giao dịch. Như vậy, việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Liên, nhưng việc không đưa bà Liên vào tham gia tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Liên. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ cho đầy đủ nên kháng cáo của bà Ng được chấp nhận một phần.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ng không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Ng;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thị Ng không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà Ng số tiền 300.000đ tạm ứng án phí bà Ng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004404, ngày 17/7/2020.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Quý Chi