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

Bản án số 70/ 2021/DSPT
Ngày: 15-12-2021

Về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp hủy cập nhật biến động QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

CácThẩm phán: Bà Trần Thị Thiên Hương, bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký phiên tòa: *Bà Cao Thị Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà Nguyễn Thị Hằng, Kiểm sát viên

Trong ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2021/TLPT-DS ngày 11/5/2021, về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp huỷ cập nhật biến động quyền sử dụng đất";*

Nguyên đơn: Ông Châu Tấn V - sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu phố 7, phường PT, TP. PT, tỉnh Bình Thuận

Bị đơn: Ông Lê Văn T - sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Thu H - sinh năm 1971;

Địa chỉ: Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H:

Ông Lê Văn T - sinh năm 1968 theo giấy ủy quyền ngày 25/11/2018.

Địa chỉ: Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

Kháng cáo, kháng nghị:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị
- Ông Lê Văn T kháng cáo

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/10/2018 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Châu Tấn V trình bày:

Ngày 10/9/2013, ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T diện tích 353m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 tọa lạc tại Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận với giá 30.000.000 đồng, theo hồ sơ chuyển nhượng số 23104.102133 CN.VP. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã đăng ký biến động sang tên ông ngày 19/9/2013, ông có yêu cầu ông T giao đất nhưng ông T không giao. Nay ông yêu cầu giải quyết buộc ông Lê Văn T trả cho ông diện tích đất 353m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 đã chuyển quyền sử dụng sang tên Châu Tấn V.

Đối với căn nhà cấp 4B và các tài sản trên đất theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 17/11/2020 gồm: 01 Căn nhà cấp 4B diện tích 105,12m^2 giá trị sử dụng còn lại 65% có giá 3.400.000đ/m^2 thành tiền là 245.980.800 đồng; 01 nhà bếp cấp 4C diện tích 5,67m^2 có giá 3.400.000 đồng /m^2 giá trị sử dụng còn lại 50% thành tiền 9.639.000 đồng; nhà vệ sinh diện tích 9,2625m^2 giá trị sử dụng còn lại 50% có giá 2.300.000 đồng /m^2 thành tiền 10.651.875 đồng; 02 trụ cổng giá trị sử dụng còn lại 90% có giá 900.000 đồng /trụ thành tiền 1.620.000 đồng; 02 cánh cửa cổng bằng sắt diện tích 3,42m^2 giá trị còn lại 90% có giá 750.000 đồng /m^2 thành tiền 2.308.500 đồng; 01 cây me có giá 400.000 đồng; 02 cây nhãn có giá 710.000 đồng / cây thành tiền 1.420.000 đồng; 12 cây mãn cầu có giá 175.000 đồng /cây thành tiền 2.100.000 đồng và 01 cây đu đủ có giá 60.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản là 274.180.175 đồng, ông đồng ý trả bằng tiền cho vợ chồng ông T theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Bị đơn ông Lê Văn T và là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thu H, năm 2013 vì không có tiền cho con đi học Đại học tại thành phố Hồ Chí Minh, theo sự giới thiệu của ông Lê Văn T người ở phường Lạc Đạo, TP. Phan Thiết, nên ông có gặp ông Châu Tấn V hỏi vay tiền và được ông V đồng ý và ông V có đặt vấn đề vợ chồng ông phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 bằng hình thức hợp đồng sang nhượng diện tích đất 353m^2, khi nào vợ chồng ông có tiền thì ông V sẽ cho chuộc lại và ông V sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông nên vợ chồng ông đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 để vay 30.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng; sau đó vợ cH ông vay thêm 2.000.000 đồng, tổng cộng 32.000.000 đồng, vợ cH ông đã trả lãi 08 tháng làm 02 lần, lần thứ nhất 10.000.000 đồng, lần hai 8.000.000 đồng. Sau đó vợ cH ông có gặp anh V để trả 30.000.000 đồng tiền gốc thì ông V không nhận mà đòi vợ cH ông bà phải giao đất. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông V và yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa vợ cH ông với ông Châu Tấn V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DSST ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:

1. Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điệu 402, Điều 412, Điều 604, Điều 605, Điều 608, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 9, Điều 105, Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Châu Tấn V buộc vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyên sử dụng đất ngày 10/9/2013 và giao cho anh Châu Tấn V diện tích 353m^2 thuộc thửa số 791 loại đất ở nông thôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 (có sơ đồ vị T kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông Châu Tấn V là ông Châu Tấn V đồng ý trả cho vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H giá trị tài sản có trên diện tích đất 353m^{2}thuộc thửa số 791 diện tích 353m^2 loại đất ở nông thôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 gồm: 01 Căn nhà cấp 4B diện tích 105,12m^2 giá trị sử dụng còn lại 65% có giá 3.400.000 đồng /m^2 thành tiền là 245.980.800 đồng; 01 nhà bếp cấp 4C diện tích 5,67m^2 có giá 3.400.000 đồng /m^2 giá trị sử dụng còn lại 50% thành tiền 9.639.000 đồng; nhà vệ sinh diện tích 9,2625m^2 giá trị sử dụng còn lại 50% có giá 2.300.000 đồng /m^2 thành tiền 10.651.875 đồng; 02 trụ cổng giá trị sử dụng còn lại 90%, có giá 900.000 đồng /trụ thành tiền 1.620.000 đồng; 02 cánh cửa cổng bằng sắt diện tích 3,42m^2 giá trị còn lại 90% có giá 750.000 đồng /m^2 thành tiền 2.308.500 đồng, 01 cây me có giá 400.000 đồng; 02 cây nhãn có giá 710.000 đồng / cây thành tiền 1.420.000 đồng; 12 cây mãn cầu có giá 175.000 đồng /cây thành tiền 2.100.000 đồng và 01 cây đu đủ có giá 60.000 đồng . Tổng giá trị tài sản là 274.180.175 đồng (hai trăm bảy mươi bốn triệu một trăm tám mươi ngàn một trăm bảy mươi lăm đồng).

"Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015".

- Ông Châu Tấn V được quyền tiếp tục quản lý sử dụng các loại tài sản sau: diện tích 353m^2 thuộc thửa số 791 loại đất ở nông thôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 và các lại tài sản có trên đất gồm: căn nhà cấp 4B diện tích 105,12m^2 giá trị sử dụng còn lại 65% có giá 3.400.000đ/m^2 thành tiền là 245.980.800d; 01 nhà bếp cấp 4C diện tích 5,67m^2 có giá 3.400.000đ/m^2 giá trị sử dụng còn lại 50% thành tiền 9.639.000đ; nhà vệ sinh diện tích 9,2625m^2 giá trị sử dụng còn lại 50% có giá 2.300.000đ/m^2 thành tiền 10.651.875đ; 02 trụ cổng giá trị sử dụng còn lại 90%, có giá 900.000đ/trụ thành tiền 1.620.000đ; 02 cánh cửa cổng bằng sắt diện tích 3,42m^2 giá trị còn lại 90% có giá 750.000đ/m^2 thành tiền 2.308.500đ, 01 cây me có giá 400.000đ; 02 cây nhãn có giá 710.000đ/ cây thành tiền 1.420.000đ; 12 cây mãn cầu có giá 175.000đ/cây thành tiền 2.100.000đ và 01 cây đu đủ có giá 60.000đ.

- Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Châu Tấn V đối với diện tích 353m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008.

2. Về án phí, lệ phí: Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ƯBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Châu Tấn V phải chịu 13.711.000 đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đ do anh V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0023261 ngày 15/11/2018, còn lại 13.41 l.000 đ tiếp tục nộp.

Ông Lê Văn T phải chịu 600.000 đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 300.000đ ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0028542 ngày 19/8/2019 còn lại 300.000đ tiếp tục nộp.

Ông Lê Văn T phải chịu 6.060.000đ (sáu triệu không trăm sáu mươi ngàn đồng) lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho ông Châu Tấn V do ông V đã nộp 6.060.000 đồng tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

Bà Nguyễn Thị H, ông Châu Tấn V không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

- Ngày 08 tháng 02 năm 2021, ông Lê Văn T làm đơn kháng cáo cho rằng năm 2013 vì không có tiền cho con đi học Đại học tại thành phố Hồ Chí Minh, theo sự giới thiệu của ông Lê Văn T người ở phường Lạc Đạo, TP. Phan Thiết, nên ông có gặp ông Châu Tấn V hỏi vay tiền và được ông V đồng ý, ông V có đặt vấn đề vợ cH ông phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 bằng hình thức hợp đồng sang nhượng diện tích đất 353m^2, khi nào vợ cH ông có tiền thì ông V sẽ cho chuộc lại. Nhưng sau đó ông V tự động đi đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông V. Việc ông V cho rằng vợ chồng ông đã bán đất cho ông V là không đúng, trên đất của ông còn có nhà do vợ chồng ông xây dựng năm 2000; ông V khai mâu thuẫn về tiền mua đất lúc đầu khai mua với giá 30 triệu đồng, sau đó khai mua 100 triệu đồng, sau đó lại khai mua với giá 200 triệu đồng. Ông đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Châu Tấn V, vợ chồng ông đồng ý trả 30 triệu đồng tiền vay và lãi cho ông V.

- Ngày 04 tháng 3 năm 2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận có Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm với nội dung sau:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án đủ để chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 791 diện tích 353 m^2 thổ cư tọa lạc tại Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận chỉ là giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn bởi những yếu tố như sau:

[1] Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá thị trường vào thời điểm chuyển nhượng. Tại biên bản cuộc họp xác định giá tài sản tranh chấp ngày 22/10/2020 thể hiện giá trị thửa đất tranh chấp theo giá thị trường vào năm 2013 là 177.912.000 đồng, trong khi giá trị trên hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2013 là 30.000.000 đồng và theo lời trình bày của

nguyên đơn tại phiên hòa giải là mua với giá 100.000.000 đồng.

[2] Căn cứ theo lời trình bày của các hộ dân sinh sống gần đất tranh chấp, đều xác nhận căn nhà cấp 4B diện tích 105,12 m^2 được gia đình ông T xây dựng vào năm 2000. Tại biên bản cuộc họp xác định giá tài sản tranh chấp ngày 22/10/2020 xác định trị giá căn nhà cấp 4B theo giá thị trường vào năm 2013 là 244.608.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng chỉ mua đất không mua nhà và nguyên đơn mua đất của bị đơn thông qua môi giới, có xuống thực địa xem đất, vậy nếu bị đơn rao bán đất mà không bán nhà, trong khi giá trị nhà tại thời điểm chuyển nhượng lại cao hơn giá trị đất là không hợp lý, đồng thời căn nhà xây kiên cố không thể di dời được. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng không xem xét và nhận định vấn đề này là thiếu sót.

[3] Bị đơn cho rằng việc bị đơn ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay 30.000.000 đồng, tuy bị đơn không cung cấp được giấy vay tiền, nhưng bị đơn đã cung cấp được tên người làm chứng là ông Lê Văn T. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019 ông T xác nhận có giới thiệu ông V cho ông T liên hệ gặp để vay tiền, chứng tỏ giữa ông T và ông V có sự việc vay tiền của nhau. Bên cạnh đó quá trình giải quyết vụ án ông V đã đưa ra nhiều lời khai không thống nhất, cụ thể: Theo biên bản ghi lời khai ngày 28/01/2019 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Thuận ông V trình bày: sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì ông V đưa trực tiếp 30.000.000 đồng cho ông T, không hề có việc ông V cho ông T vay tiền. Ông V trình bày mua đất của ông T qua môi giới. Tại biên bản hòa giải ngày 23/12/2020 ông V lại trình bày giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa ông V lại khai nhận chuyển nhượng 200.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng để trốn thuế.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện vào năm 2013, nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ cho việc giao nhận tiền chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng lại không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng, bị đơn vẫn sinh sống ổn định từ đó cho đến nay.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "Việc đánh giá chứng cứ phải khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác".

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định:
" Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu".

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 10/9/2013 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Tấn V nhưng không xem xét, nhận định các vấn đề nêu trên là thiếu sót, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện.

Từ những vi phạm của Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã phân tích nêu trên, nhận thấy cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và

chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 nêu trên vô hiệu do giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Ông Lê Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận và kháng cáo của ông Lê Văn T, sửa án dân sự sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Châu Tấn V đòi ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyên sử dụng đất ngày 10/9/2013 và giao cho ông Châu Tấn V diện tích 353m^2 đất ở nông thôn tại Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H với ông Châu Tấn V là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Về án phí đề nghị hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên tranh luận và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét thấy: Nguồn gốc diện tích 353 m^2 đất tranh chấp là của gia đình ông Lê Văn T sử dụng ổn định từ năm 1990; năm 2000 vợ cH ông Lê Văn T xây nhà cấp 4b và công trình trên đất như hiện nay; ngày 16/12/2008 Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 đứng tên ông Lê Văn T đối với thửa đất số 791, tờ bản đồ số 1, diện tích 353 m^2 đất ở tại nông thôn.

[2] Xét thấy, sau khi xảy ra tranh chấp bị đơn ông Lê Văn T cho rằng vợ cH ông vay của ông V 30.000.000 đồng có ra công chứng để làm tin, chứ vợ cH ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Còn nguyên đơn ông Châu Tấn V thì cho rằng vợ cH ông Lê Văn T đã chuyển nhượng quyền sử dụng 353 m^2 đất cho ông; nhưng lời khai của ông V về giá đất nhận chuyển nhượng luôn thay đổi, mâu thuẫn nhau, cụ thể:

[2.1] Năm 2019, do ông Lê Văn T có đơn tố cáo ông Châu Tấn V tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bình Thuận về hành vi cho vay nặng lãi và gian lận giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chiếm đoạt tài sản.

Ngày 28/01/2019, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bình Thuận đã làm việc với ông Châu Tấn V thì ông V khai như sau*:*

... "Khoảng năm 2013, tôi V được một người môi giới đất giới thiệu đến mua đất của ông T tại thôn Thắng Lợi, Hàm Thắng. Người này giới thiệu diện tích đất khoảng 300 – 350 m^2 và nói giá 30.000.000 đồng, sau đó tôi có lên xem qua đất và đồng ý mua. Khoảng mấy tháng sau, qua người môi giới tôi và vợ cH ông T đến Văn

phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận để thực hiện việc sang tên đối với thửa đất số AN 753728, sau khi ký xong tôi đưa 30.000.000 đồng tiền mặt cho ông T, hoàn thành việc mua thửa đất này"...(BL: 59, 60)

[2.2] Tại Biên bản hòa giải ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc ông V khai giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng,

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm lúc đầu ông V khai giá 100.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng 30.000.000 đồng để giảm thuế (BL: 243- trang 3,4 Biên bản phiên tòa); sau đó ông V lại khai giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (BL 240, 242 – trang 6, 9 Biên bản phiên tòa sơ thẩm)

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông V khai giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Nhưng ông V không đưa ra được chứng cứ chứng minh giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và đã thanh toán cho vợ cH ông T 200.000.000 đồng như ông V khai.

[3] Đồng thời, ông Châu Tấn V cho rằng mua đất thông qua người môi giới. Trong quá trình tham gia tố tụng lúc đầu ông V khai không nhớ người môi giới là ai, ở đâu. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông Châu Tấn V xác định: *Ông Lê Văn Tư* (sinh 1958, địa chỉ khu phố 4 phường Lạc Đạo, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận) *là người dẫn ông Lê Văn T đến để thỏa thuận chuyển nhượng đất chứ không phải để vay tiền* (BL: 240- trang 10 Biên bản phiên tòa).

[4] Nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc thì ông Lê Văn Tư là người làm chứng khai như sau:

…" *Khoảng năm 2013 ông Lê Văn T cần tiền cho con ông T đi học ở TP. Hồ Chí Minh nên có nhờ tôi dẫn T đến gặp Châu Tấn V vay tiền cho con T đi học"...*(BL: 98,99)

Lời khai của người làm chứng ông Lê Văn Tư phù hợp với với khai của bị đơn ông Lê Văn T.

[5] Hơn nữa, giá 353 m^2 đất theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc theo giá thị trường vào năm 2013 là 177.912.000 đồng;

[6] Ngoài ra thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2013, khi đó trên đất còn có căn nhà cấp 4B diện tích 98 m^2 trị giá 244.608.000 đồng; nhà tạm 5,4 m^2 giá 7.517.000 đồng; tổng trị giá 430.037.000 đồng (theo giá thị trường vào năm 2013).

[7] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thể hiện trên diện tích đất tranh chấp là toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc… mà vợ cH ông Lê Văn T đã đầu tư và cũng là nhà ở duy nhất của cả gia đình ông T; ngoài nhà ở này ra vợ cH ông T không còn nhà ở nào khác.

[8] Do đó, việc ông Châu Tấn V cho rằng ông chỉ mua đất của vợ cH ông Lê Văn T, tức là vợ cH ông Lê Văn T chỉ bán đất mà không bán nhà là không có căn cứ; bởi giá đất mà các bên ghi trong hợp đồng chỉ lớn hơn 1/6 giá trị thật còn giá trị nhà lớn gần gấp hai lần giá trị đất.

[9] Nên không thể có việc vợ chồng ông T bỏ nhà để bán đất hoặc bán nhà cho người khác, còn đất bán cho ông V hoặc chỉ bán đất cho ông V còn nhà không bán – như vậy việc mua bán đất không khả thi.

[10] Thực tế vợ chồng ông Lê Văn T vẫn là người quản lý, sử dụng tài sản liên tục từ đó cho đến nay. Ông Châu Tấn V không quản lý, sử dụng tài sản một ngày nào.

[11] Nên, đủ căn cứ để khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2013 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Châu Tấn V đối với diện tích 353m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 là nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, đúng như lời khai của vợ cH ông T; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 nên bị vô hiệu;

Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này"*.

Do hợp đồng vô hiệu nên phải căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết hậu quả, điều luật quy định Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: "

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"

[12] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Như đã phân tích ở trên, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Còn hợp đồng vay tiền bị che giấu vẫn có hiệu lực, khi nào ông Châu Tấn V đòi thì vợ chồng ông T phải trả cho ông V tiền gốc 30 triệu đồng và lãi theo quy định;

- Trong vụ án này tài sản là quyền sử dụng đất vẫn do bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H quản lý, sử dụng thì bị đơn vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật biến động sang tên cho ông Châu Tấn V nên phải hủy bỏ cập nhật biến động sang tên cho ông Châu Tấn V để quyền sử dụng đất trở lại trạng thái ban đầu.

- Trong vụ án này không có thiệt hại, nên vấn đề bồi thường thiệt hại sẽ không đặt ra.

[13] Nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận và kháng cáo của ông Lê Văn T là có căn cứ; bản án sơ thẩm vì vậy sẽ bị sửa như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[14] Do sửa án nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng cũng phải sửa cho phù hợp. Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[15] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do tại Tòa án tỉnh Bình Thuận thực hiện ngày 27/10/2021, tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Văn T tự nguyện chịu chi phí này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận và kháng cáo của ông Lê Văn T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DSST ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

Căn cứ vào Điều 129, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1, 3,5 Điều 26 , điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Châu Tấn V đòi ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và giao cho ông Châu Tấn V diện tích 353m^2 đất ở nông thôn tại Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Châu Tấn V là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

- Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông Châu Tấn V ngày 19/9/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hàm Thuận Bắc, (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Hàm Thuận Bắc) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 753728 ngày 16/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Văn T, địa chỉ Thôn TL, xã HL, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

3. Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Ông Châu Tấn V phải chịu 600.000 đ án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0023261 ngày 15/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Ông Châu Tấn V còn phải nộp 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Châu Tấn V phải chịu 6.060.000 đồng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án huyện Hàm Thuận Bắc (đã nộp đủ).

- Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0028542 ngày 19/8/2019 và số 0009982 ngày 17/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

- Ông Lê Văn T tự nguyện chịu 1.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tỉnh Bình Thuận thực hiện.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Thuận Bắc ;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Cường