

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DS-PT

Ngày: 22-3-2023

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 KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Võ Đình Phương

Bà Võ Thị Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2022:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Võ Vương L, sinh năm 1987. Địa chỉ: phường M, thành phố V, tỉnh V.

- Bị đơn: Ông Phan Minh Th, sinh năm 1975. Địa chỉ: Xã B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1977. Địa chỉ: phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Theo giấy ủy quyền ngày 20/9/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Huỳnh Thị Hồng Đ, sinh năm 1944. Địa chỉ: phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Anh Q, sinh năm 1978. Địa chỉ: phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 09/02/2021). Vắng mặt.

+ Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

+ Văn phòng công chứng B. Địa chỉ: thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng công chứng B: Văn phòng công chứng Đ. Địa chỉ: phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đ – Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

+ Bà Đỗ Thị Thu D, sinh năm 1968. Địa chỉ liên lạc: phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Thanh G, sinh năm: 1964. Địa chỉ: phường H, thành phố V, tỉnh V. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Võ Vương L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hồng Đ, ông Đặng Anh Q.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Võ Vương L trình bày:

Bà không quen biết ông Phan Minh Th mà chỉ quen biết vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết H. Bà được vợ chồng ông T, bà H giới thiệu mua 02 lô đất của bà Huỳnh Thị Hồng Đ. Ông T nói là góp vốn cùng bà mua 02 lô đất nhưng ông T, bà H không muốn ra mặt nên nhờ ông Phan Minh Th đứng tên sang nhượng cùng với bà. Ông T nói giá trị 02 lô đất là 7.000.000.000 đồng.

Ngày 12/9/2018, ông T đã soạn thảo bản thỏa thuận với nội dung bà góp 4.000.000.000 đồng, ông Th góp 3.000.000.000 đồng để sang nhượng thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn B, xã B, thành phố C do bà Huỳnh Thị Hồng Đ là chủ sử dụng đất. Cũng trong ngày 12/9/2018, tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông T yêu cầu bà chuyển 4.000.000.000 đồng cho bà Huỳnh Thị Hồng Đ để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông Th với bà Đ. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng B, địa chỉ thị trấn V, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa, do công chứng viên Đỗ Thị Thu D trực tiếp vào Thành phố Hồ Chí Minh công chứng nội dung hợp đồng; tuy nhiên, khi ký, hợp đồng này chưa có số và chưa được đóng dấu và công chứng viên mang hợp đồng về V.

Bà đã chuyển khoản đủ cho bà Đ 4.000.000.000 đồng và bà Đ đã giao lại cho bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Trong hợp đồng chỉ ghi số tiền sang nhượng 02 lô đất là 4.000.000.000 đồng (mỗi thửa đất có giá trị sang nhượng là 2.000.000.000 đồng) nên bà có thắc mắc thì ông T giải thích ghi 4.000.000.000 đồng để giảm bớt thuế, trách nhiệm của ông T là sẽ giao hết cho bà Đ số tiền còn lại.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà đã gặp bà Đ và tìm hiểu thực chất giá trị sang nhượng 02 lô đất nêu trên chỉ có 4.000.000.000 đồng. Vì bức mình nên bà đã xé bỏ hợp đồng thỏa thuận lập ngày 12/9/2018 giữa bà và ông Th. Bà đã gọi điện chất vấn ông T thì ông T đã tự ý đến Văn phòng công chứng B nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được sự ủy quyền của bà. Ông T yêu cầu bà phải giao cho ông T 3.000.000.000 đồng thì ông T mới giao lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Ông T đã có hành vi lừa dối bà về giá trị sang nhượng của 02 lô đất để bà tin rằng ông T đã góp vốn cùng bà, trong khi thực tế ông T không hề bỏ tiền.

Nay, bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà, ông Th với bà Đ đối với thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn B, xã B, thành phố C vào ngày 12/9/2018 do bà bị lừa dối, bà Đ phải trả lại cho bà 4.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn T, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Minh Th, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Trước đây, ông Phan Minh Th và vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Huỳnh Văn T đồng sở hữu 02 thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn B, xã B, thành phố C. Tuy nhiên, vì là người trong nhà nên ông Th để vợ chồng ông T, bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên.

Năm 2009, vợ chồng ông T sang nhượng 02 thửa đất trên cho bà Huỳnh Thị Hồng Đ. Do lúc đó bà Đ là Việt kiều nên bà Đ đã chỉ định bà Nguyễn Thị Vân đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 lô đất nêu trên. Giá trị chuyển nhượng 02 lô đất là 4.500.000.000 đồng, bà Đ mới chuyển cho vợ chồng ông T 2.250.000.000 đồng, vẫn còn nợ lại 2.250.000.000 đồng.

Sau khi bà Đ có quốc tịch Việt Nam, bà Vân đã làm thủ tục sang tên lại cho bà Đ đứng tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Năm 2016, bà Đ có nhu cầu sang nhượng lại 02 lô đất nêu trên nên nhờ vợ chồng ông T tìm khách sang nhượng.

Khoảng tháng 9/2018, ông Nguyễn Thanh G có liên hệ với ông T để nhận sang nhượng 02 lô đất nêu trên. Lúc đầu, vợ chồng ông T và ông G thỏa thuận giá trị lô đất là 8.000.000.000 đồng, nhưng sau đó ông G thay đổi ý kiến đề nghị thanh toán cho bà Đ 4.000.000.000 đồng, vợ chồng ông T 4.000.000.000 đồng để cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vợ chồng ông T là

người địa phương, dễ quản lý và sang nhượng đất. Sau đó, chính ông G là người thay đổi ý kiến cho rằng lô đất trị giá 7.000.000.000 đồng, phần ông G góp 4.000.000.000 đồng, còn vợ chồng ông T góp 3.000.000.000 đồng. Vì muốn giải quyết quyền lợi của mình là số tiền bà Đ còn nợ khi sang nhượng 02 lô đất này nên vợ chồng ông T đồng ý. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 12/9/2018, ông G đưa con ông G là bà Nguyễn Võ Vương L đứng tên trong hợp đồng, còn vợ chồng ông T đưa ông Th cùng đứng tên trong hợp đồng. Cùng ngày, bà L đã chuyển khoản cho bà Đ 4.000.000.000 đồng theo thỏa thuận giữa các bên, bà Đ đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th và bà L, sau đó bà Đ giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ.

Nay, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần 3.000.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất là quyền lợi của ông Th, ông T và bà H đã góp vào từ khi sang nhượng đất cho bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hồng Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ trình bày:

Bà Đ là chủ sử dụng 02 thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn B, xã B, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BG 025326, số vào sổ cấp GCN: CH00067 và số BG 025327, số vào sổ cấp GCN: CH 00048 cùng ngày 21/10/2011 cho bà Đ.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã nhờ ông T là luật sư hỗ trợ bà làm thủ tục xin phép đầu tư khách sạn du lịch trên 02 thửa đất trên, đồng thời, thuê ông Th và bà H giúp bà trông coi và chăm sóc 02 thửa đất từ năm 2012 đến năm 2017 vì bà không có mặt ở C. Hàng tháng, bà trả phí đầy đủ.

Do không được cấp phép khai thác kinh doanh khách sạn du lịch nên bà nhờ ông Th và vợ chồng ông T tìm người chuyển nhượng lại 02 lô đất nêu trên. Ông T xác định giá trị chuyển nhượng 02 lô đất là 4.000.000.000 đồng vì giá thị trường đất không tăng. Vì tin tưởng ông T nên bà cũng đồng ý giá đó. Sau đó, bà được thông báo ông Th sẽ là người nhận chuyển nhượng đất và hẹn ký kết hợp đồng tại Thành phố Hồ Chí Minh vào sáng 12/9/2018, có công chứng viên Văn phòng công chứng B vào công chứng tại chỗ. Tại đây, bà mới được biết có cô Nguyễn Võ Vương L là người cùng ông Th sẽ nhận chuyển 02 lô đất của bà. Sau đó, cô L là người trực tiếp chuyển 4.000.000.000 đồng cho bà theo yêu cầu của ông T. Lúc này, bà có thắc mắc vì chỉ thấy mình cô L chuyển tiền cho bà còn ông Th không chuyển tiền, nhưng vì đã nhận đủ 4.000.000.000 đồng nên bà cũng bỏ qua không hỏi. Nay, bà mới biết bà L kiện ông Th do ông T nói giá đất chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, cả hai cùng góp vốn chuyển nhượng trong khi thực tế ông T nói với bà giá chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng và bà chỉ nhận đúng 4.000.000.000 đồng. Việc ông T xác định bà Đ còn nợ tiền trước

đây bà nhận chuyển nhượng 02 lô đất là không đúng sự thực vì bà đã thanh toán hết cho bên bán đất. Bà chỉ chuyển tiền thuê vợ chồng ông T và ông Th trông coi đất.

Bà nhất trí hủy phần chuyển nhượng cho ông Th và nếu Tòa tuyên hủy toàn bộ 02 hợp đồng chuyển nhượng, bà đồng ý trả lại 4.000.000.000 đồng cho bà L để ký kết lại hợp đồng với bà L.

Văn phòng công chứng Đ trình bày tại Công văn số 16/CV ngày 08/11/2022 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng Đ, hiện có lưu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hồng Đ với ông Phan Minh Th và bà Nguyễn Võ Vương L do Công chứng viên Đỗ Thị Thu D công chứng ngày 12/9/2018. Hiện tại, Công chứng viên Đỗ Thị Thu D không còn làm việc tại Văn phòng công chứng Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Đỗ Thị Thu D trình bày tại văn bản đề ngày 04/01/2023 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Ngày 12/9/2018, bà có chứng nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Minh Th và bà Nguyễn Võ Vương L đối với thửa đất số 1 và 2 tờ bản đồ 00, địa chỉ: thôn B, xã B, thành phố C; giá chuyển nhượng 02 thửa đất theo Hợp đồng là 4.000.000.000 đồng. Công chứng viên đã thực hiện công chứng 02 hợp đồng theo đúng quy định của Luật Công chứng.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh G trình bày:

Con gái ông là bà Nguyễn Võ Vương L có mua mảnh đất của bà Huỳnh Thị Hồng Đ; ông Huỳnh Văn T là người hùn mua đất. Ông T nói với ông và bà L là bà Đ đồng ý bán 02 thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn B, xã B, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BG 025326, số vào sổ cấp GCN: CH00067 và số BG 025327, số vào sổ cấp GCN: CH 00048 cùng ngày 21/10/2011 cho bà Đ với giá 7.000.000.000 đồng. Bà L và ông T sẽ cùng góp tiền mua. Ông T nói nhờ ông Phan Minh Th đứng tên giúp ông T trong hợp đồng chuyển nhượng, ông T còn đề nghị bà L ký hợp đồng chuyển nhượng với giá 4.000.000.000 đồng để giảm tiền đóng thuế.

Sau khi ký hợp đồng, ông và bà L mới trò chuyện với bà Đ và luật sư của bà Đ thì mới biết thực tế bà Đ bán 02 lô đất nêu trên với giá chỉ có 4.000.000.000 đồng và bà L đã chuyển khoản toàn bộ số tiền là giá trị 02 lô đất cho bà Đ. Từ đó, ông và bà L mới biết ông T đã lừa dối về giá trị đất để đứng tên mà không phải góp tiền hùn nên bà L khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 501, 502 Bộ

luật Dân sự; các Điều 26, 35, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, quyết định:

Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/9/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L, ông Phan Minh Th với bà Huỳnh Thị Hồng Đ đối với thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn Bình Ba, xã B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 31/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm như sau: (i) xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng” và (ii) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/4/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Võ Vương L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm như sau: (i) hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/9/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L, ông Phan Minh Th với bà Huỳnh Thị Hồng Đ do ông T đã lừa dối, làm cho bà hiểu sai lệch về giá trị đất mà xác lập giao dịch hùn vốn với ông Th với giá 7.000.000.000 đồng trong khi ông Th không bỏ ra đồng nào và bà Đ chỉ bán với giá 4.000.000.000 đồng; (ii) bà Đ trả lại cho bà 4.000.000.000 đồng, bà trả lại cho bà Đ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ngày 14/4/2022, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hồng Đ là ông Đặng Anh Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm như sau: (i) hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/9/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L, ông Phan Minh Th với bà Huỳnh Thị Hồng Đ vì ông T và ông Th đã cấu kết lừa dối bà và bà Đ để chiếm phần chênh lệch giá đất; (ii) xử lý 4.000.000.000 đồng mà bà L đã chuyển cho bà và yêu cầu bà L trả lại bà bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục: Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa rút một phần kháng nghị đối với nội dung xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng”. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tất cả các đương sự vắng mặt đều có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được đủ cơ sở xác định tháng 9/2018, vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết H giới thiệu cho bà Nguyễn Võ Vương L nhận chuyển nhượng thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn B, xã B, thành phố C do bà Huỳnh Thị Hồng Đ đứng tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 7.000.000.000 đồng. Ông Thành, bà H thỏa thuận với bà L để ông Phan Minh Th (người nhà ông T, bà H) cùng đứng tên góp vốn mua với bà L. Bà L và ông Th có lập “Bản thỏa thuận” ngày 12/9/2018 thể hiện bà L và ông Th thỏa thuận cùng góp vốn mua chung 02 thửa đất 01 và 02 tờ bản đồ 00 tại Ấp B, xã B, C, Khánh Hòa, trong đó, bà L góp 4.000.000.000 đồng, ông Th góp 3.000.000.000 đồng. Cùng ngày 12/9/2018, bà L, ông Th ký với bà Đ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, giá bán được ghi trong hợp đồng là 4.000.000.000 đồng (mỗi hợp đồng tương ứng với mỗi thửa đất, giá chuyển nhượng mỗi thửa đất là 2.000.000.000 đồng) có Công chứng viên Đỗ Thị Thu D thuộc Văn phòng công chứng B chứng nhận. Bà L đã chuyển đủ cho bà Đ 4.000.000.000 đồng trước khi ký hợp đồng và bà Đ đã giao cho bà L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất chuyển nhượng.

[3] Theo bà L trình bày, khi ký hợp đồng, bà L có thắc mắc về giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 4.000.000.000 đồng thì được ông T giải thích ghi giá thấp để giảm tiền thuế và ông T sẽ có trách nhiệm giao hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà Đ. Theo bà Đ trình bày, bà có nhờ ông T tìm người nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên, ông T xác định giá chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng vì giá đất không tăng; vì tin tưởng ông T nên bà đã thống nhất giá này để tìm người mua. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà có thắc mắc việc ông Th và bà Đ cùng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của bà nhưng chỉ có một mình bà L chuyển tiền cho bà còn ông T không chuyển tiền, nhưng vì đã nhận đủ 4.000.000.000 đồng chuyển nhượng nên bà bỏ qua không hỏi, bà không biết việc giữa bà L và ông Th, ông T thỏa thuận mua đất của bà với giá 7.000.000.000 đồng. Sau này bà L và bà Đ mới biết sự thật là bà L và ông Th mua chung với giá 7.000.000.000 đồng trong khi bà Đ bán với giá 4.000.000.000 đồng.

[4] Ông T cho rằng vì bà Đ còn nợ tiền của ông T khi nhận sang nhượng 02 thửa đất trên từ ông trước đây nên mới có việc ông Th (thực chất là ông T) góp vốn mua chung 02 thửa đất với giá 7.000.000.000 đồng nhưng chỉ có bà L chuyển tiền chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng nhằm giải quyết quyền lợi của

ông đối với bà Đ. Tuy nhiên, ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc bà Đ còn nợ tiền mua đất của ông trước đây, bản thân bà Đ không thừa nhận việc này, xác định bà đã trả hết tiền mua đất trước đây cho ông T, bà còn thường xuyên chuyển tiền thuê vợ chồng ông T và ông Th trông coi đất cho bà.

[5] Như vậy, đủ cơ sở xác định ông T và ông Th đã lừa dối bà Đ và bà L khi tham gia giao dịch chuyển nhượng đất để chiếm phần chênh lệch giá đất, vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự là trung thực trong việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 3 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên 02 giao dịch chuyển nhượng đất trên vô hiệu. Kháng cáo của bà L, bà Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C là có căn cứ, được chấp nhận.

[6] Vì 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 12/9/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L, ông Phan Minh Th với bà Huỳnh Thị Hồng Đ vô hiệu nên “Bản thỏa thuận” lập ngày 12/9/2018 giữa ông Th và bà L cũng không có giá trị pháp lý.

[7] Về giải quyết hậu quả của 02 hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà Đ phải trả lại cho bà L 4.000.000.000 đồng đã nhận, bà L phải trả lại cho bà Đ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất; không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án không xét.

[8] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng. Số tiền này nguyên đơn bà Nguyễn Võ Vương L đã đóng đủ nên bị đơn ông Phan Minh Th phải trả lại cho bà L

[9] Về án phí: Bị đơn ông Phan Minh Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Võ Vương L được chấp nhận. Bà Đ là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đ. Những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo của họ được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 127 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 và Điều 29 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: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Võ Vương L. Tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Võ Vương L, ông Phan Minh Th với bà Huỳnh Thị Hồng Đ đối với thửa đất số 01 và 02 tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại thôn B, xã B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa được Văn phòng công chứng B công chứng cùng ngày 12/9/2018, số công chứng 58 và 59 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Bà Huỳnh Thị Hồng Đ phải trả lại cho bà Nguyễn Võ Vương L 4.000.000.000 đồng .

2.2. Bà Nguyễn Võ Vương L trả lại cho bà Huỳnh Thị Hồng Đ bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00067 và số CH00048 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cùng ngày 21/10/2011 đứng tên bà Huỳnh Thị Hồng Đ.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Minh Th phải trả lại cho bà Nguyễn Võ Vương L 10.000.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

4.1. Ông Phan Minh Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Trả lại cho bà Nguyễn Võ Vương L 56.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000460 ngày 06/6/2019 và số AA/2021/0006901 ngày 19/4/2022 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

4.3. Trả lại cho bà Huỳnh Thị Hồng Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007026 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền