TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM_THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 412/2023/DS-PT
Ngày: 15.9.2023
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 CẦN THƠ

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang
Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 235/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Phước D, sinh năm 1963 (vắng mặt)

1.2. Bà Khưu Thị D1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Ngọc A và bà Đoàn Thị Diễm T. Cùng địa chỉ: H, tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ –Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2021 (bà T có mặt, bà Ngọc A vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vương Lê Vĩnh N, sinh năm 1984 (vắng mặt)

2.2. Bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: A, đường B, KDC I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

-Người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông N:

2.1.1. Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994, địa chỉ: Số E, H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ –Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2023 (có mặt).

2.1.2 Bà Nguyễn Thị Khả Á, sinh năm 1996, địa chỉ: Số H, N, khu dân cư I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ –Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2023 (có mặt).

-Người đại diện hợp pháp cho bị đơn bà T1:

Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994, địa chỉ: Số E, H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ –Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2023 (có mặt).

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Trường T2 – Văn phòng L – Đoàn Luật sư thành phố C (vắng mặt)

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Hữu P. Địa chỉ: 2 H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

3.2. Văn phòng C. Địa chỉ: G đường số C, KDC H, quận C, thành phố Cần Thơ (xin xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: ông Vương Lê Vĩnh N và bà Trịnh Thị T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông D, bà D1 trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 2008 do khó khăn về kinh tế nên vợ chồng ông D, bà D1 đã hỏi vay của ông Trần Hữu P số tiền 25.000.000 đồng và có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 30, diện tích 109,10m^2, gắn liền với căn nhà cấp 4, diện tích 68,45m^2, tọa lạc tại 1, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ cho ông P để làm tin. Vào ngày 08/01/2010 ông P có yêu cầu ông D, bà D1 đến Văn phòng C để ký hồ sơ cho vợ chồng ông D, bà D1 vay tiền. Khi đến Văn phòng C ông P đưa cho ông D, bà D1 một bộ hồ sơ trống chưa điền thông tin và nói đây là hồ sơ vay tiền. Do ông P là chỗ quen biết thân thiết, nên khi ông P nói ký hồ sơ vay tiền thì ông D, bà D1 tin tưởng ký tên mà không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở.

Sau đó ông D, bà D1 tiếp tục gặp ông Phạm Văn M Ba là bạn của ông P có đưa cho vợ chồng ông D, bà D1 một biên nhận nợ 100.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông D, bà D1 ký tên vào, nhưng vợ chồng ông D, bà D1 không đồng ý và đã đề nghị ông P giải thích, thì ông P cho rằng chỉ ký làm thủ tục, nhưng vợ chồng ông D, bà D1 vẫn không ký tên, sau đó ông P chỉ có giao cho vợ chồng ông D, bà D1 số

tiền 25.000.000 đồng và nói 06 tháng thanh toán tiền cho ông P thì ông P sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 12/5/2010 ông Mười B và nhân viên ngân hàng đến nhà ông D để thẩm định vay vốn với lý do nhà, đất đã chuyển nhượng cho ông Vương Lê Vĩnh N và bà Trịnh Thị T1, nên vợ chồng ông D, bà D1 đã biết bị lừa nên phản ứng ngăn cản và ngân hàng không tiến hành thẩm định được.

Đến tháng 7/2010 ông N, bà T1 đến đòi nhà và thửa đất nêu trên và đưa ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở này, cùng biên nhận cho rằng vợ chồng ông D, bà D1 đã nhận 100.000.000 đồng để chuyển nhượng. Nay ông D, bà D1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được công chứng số 73, quyển số 01/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2010 của Văn phòng C công chứng giữa ông Nguyễn Phước D, bà Khưu Thị D1 với ông Vương Lê Vĩnh N. Tài sản là thửa đất 171, tờ bản đồ số 30, diện tích 109,10m^2, gắn liền với nhà cấp 04, số tầng 01, diện tích 68,45m^2, tọa lạc tại 1, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ do vợ chồng ông D, bà D1 bị lừa dối, giả tạo, việc ký là nhằm để vay tiền và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký cấp cho ông Vương Lê Vĩnh N và trả lại quyền sử dụng đất cho ông D, bà D1.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông N và bà T1 có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở nêu trên là vô hiệu, đồng thời không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000199 do UBND quận N cấp ngày 12/5/2010 do ông Vương Lê Vĩnh N đứng tên. Lý do hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Phước D và bà Khưu Thị D1 phải giao tài sản là thửa đất số 171, tờ bản đồ số 30, diện tích 109,10m^2, loại đất ở đô thị, gắn liền với căn nhà cấp 4, số tầng 01, diện tích 68,45m^2, tọa lạc tại 1, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ, do bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bị đơn đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày như sau: Về phần trình tự, thủ tục công chứng thì văn phòng C đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng và quy định của pháp luật. Tại thời điểm thụ lý và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng các đương sự đã xuất trình đầy đủ bản chính chứng minh nhân dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hai bên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng, đã được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên. Cả hai bên đều thống nhất hiểu rõ và tự nguyện ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Nay các bên có tranh chấp, Văn phòng đề nghị Tòa

xem xét lại thời hiệu khởi kiện đối với văn bản công chứng nêu trên. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác, đồng thời xin xét xử vắng mặt.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước D và bà Khưu Thị D1;

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn Phước D, bà Khưu Thị D1 với ông Vương Lê Vĩnh N, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 30, diện tích 109,10m^2, loại đất ở tại đô thị, gắn liền với nhà ở cấp 4, số tầng 01, diện tích xây dựng và diện tích sàn là 68,45m^2, tọa lạc số 139/125, đường 30 tháng 4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ, hợp đồng đã được Văn phòng C công chứng số: 73, quyển I/2010/CC-SCC/HĐGD, ngày 08/01/2010 là vô hiệu.

1.2. Các nguyên đơn căn cứ vào quyết định của bản án này để liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là ông Nguyễn Phước D và bà Khưu Thị D1 đứng tên thửa đất gắn liền với tài sản trên đất nêu trên, theo quy định của pháp luật về đất đai và N1 ở *(Diện tích thực tế được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 000199, được* UBND quận N*, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/5/2010, do ông* Vương Lê Vĩnh N *đứng tên và biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, ngày 17/3/2022).*

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Phước D và bà Khưu Thị D1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Hữu P số tiền gốc 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) và 28.500.000 đồng (Hai mươi tám triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền lãi. Tổng cộng gốc, lãi phải trả là 53.500.000 đồng (Năm mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trần Hữu P cho đến khi thi hành án xong, nguyên đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vương Lê Vĩnh N và bà Trịnh Thị T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên giữa ông Nguyễn Phước D, bà Khưu Thị D1 với ông Vương Lê Vĩnh N và yêu cầu nguyên đơn ông D, bà D1 giao quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất nêu trên cho bị đơn;

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 05/5/2023, bị đơn ông N, bà T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vì cho rằng hợp đồng vô hiệu do giả tạo, bị lừa dối, nguyên đơn không nhận tiền trực tiếp từ bị đơn, cũng không giao nhà đất cho bị đơn, có tranh chấp. Nguyên đơn không chứng minh được giao tiền cho nguyên đơn, nguyên đơn chỉ nhận tiền của ông P 25 triệu và tự nguyện trả cho ông P theo như án sơ thẩm đã tuyên.

- Đại diện bị đơn ông N, bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng như sau: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định, đã thực hiện xong nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2015 giải quyết là không đúng; nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy nên vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quận N nên Tòa án Ninh Kiều giải quyết là không đúng thẩm quyền; thời hiệu hủy hợp đồng chuyển nhượng, văn bản công chứng là 02 năm đã hết; nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy nên vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quận N nên Tòa án Ninh Kiều giải quyết là không đúng thẩm quyền; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông P và ông M Ba vào tham gia tố tụng là thiếu sót; quá trình giải quyết, quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng và hiện nay là công ty K nhưng không đưa những người này vào tham gia tố tụng là bỏ sót ảnh hưởng quyền lợi Ngân hàng và công ty K; cấp sơ thẩm không thu thập bản gốc biên nhận để xem xét đánh giá việc giao tiền chuyển nhượng là không đúng; cấp sơ thẩm ghi nhận nguyên đơn trả cho ông P 25 triệu đồng và lãi là vượt quá phạm vì khởi kiện ban đầu vì nguyên đơn không yêu cầu; về giá đất, nhà, giá Nhà nước là dùng để tính thuế không phải dùng để xác định giá chuyển nhượng giữa các bên.

-Bài bào chữa của Luật sư gửi Tòa án có quan điểm như đại diện hợp pháp bị đơn trình bày.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, tại phiên tòa, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất và nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu bởi giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng thấp hơn giá nhà nước quy định cho thấy sự không phù hợp về giá, các lời khai ở cơ quan điều tra bị đơn xác định giao tiền cho ông Mười B, ông không thương lượng việc chuyển nhượng mà do ông Mười B. Ông Mười B cũng xác định tại cơ quan điều tra nhận 100.000.000 đồng từ ông N đưa ông D nhưng ông D không lấy nên giao cho ông P, các bên không tiến hành giao tài sản nhà, đất.

Đại diện bị đơn đề nghị hủy án là vượt quá phạm vi kháng cáo nên không chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt nguyên đơn, bị đơn nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử quyết vắng mặt các đương sự theo quy định. Bị đơn đồng ý xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nên chấp nhận, có gửi kèm bài phát biểu.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng không biết ông P và ông M Ba ở đâu nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể triệu tập làm rõ các vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên, năm 2010, ông P và ông M Ba có lời khai tại cơ quan điều tra liên quan đến việc chuyển nhượng nên những lời khai này là chứng cứ để xem xét cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay để ra phán quyết nên ý kiến bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập ông P, ông Mười B tham gia phiên tòa là không đúng.

[1.3] Đối với ý kiến bị đơn cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh là không đúng bởi nếu như qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm và bị vô hiệu thì Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý thu hồi cấp lại cho đương sự, Ủy ban cấp giấy cho bị đơn cũng trên cơ sở hợp đồng nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn: Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định:

[2.1] Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/01/2010, xét hình thức hợp đồng là đúng quy định.

[2.2] Về nội dung hợp đồng:

[2.2.1] Qua xem xét hợp đồng thấy rằng, giá chuyển nhượng bị đơn cho rằng 100.000.000 đồng, nhưng qua xem xét về giá đất nhà nước quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo Quyết định 68/2009/QĐ.UBND ngày 29/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố C về việc quy định mức giá các loại đất năm 2010 trên địa bàn thành phố Cần Thơ, dùng để làm căn cứ tính thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ, tính giá thuê…. Thì các hẻm trên tuyến đường 30 tháng 4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ giá thấp nhất theo bảng giá cũng đã có giá 1.000.000 đồng/m^2 đối với đất ở tại đô thị (giá này còn gọi là giá Nhà nước), nếu tính 109,10m^2 x 1.000.000 đồng/m^2 = 109.100.000 đồng; Đối với nhà ở cùng loại như nêu trên nếu căn cứ Quyết định số: 104/2008/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố C, quy định về giá công trình, vật kiến trúc để thu thuế trước bạ, lệ phí… có giá là 3.150.000 đồng/m^2, vậy đối với nhà ở theo giá Nhà nước tại thời điểm năm 2010 có giá là 3.150.000 đồng/m^2 x 68,45m^2 x 60% = 129.370.500 đồng. Như vậy nếu vào thời

điểm năm 2010 nhà, đất này nếu tình theo giá Nhà nước đã có tổng giá trị là 238.470.500 đồng, còn theo thông báo nộp thuế vào năm 2010 của Chi cục Thuế quận N khi ông N đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định tổng giá trị nhà, đất này là 327.204.900 đồng, nên các bên thỏa thuận giá 100.000.000 đồng là không phù hợp. Mặt khác, sau khi sang tên nhà đất, thì bị đơn ký thế chấp vay Ngân hàng, qua xem xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp ở Ngân hàng TMCP P1 ký ngày 08/6/2010, bị đơn có ký hợp đồng tín dụng vay ngân hàng 200.000.000 đồng và thế chấp nhà, đất nêu trên, nhà đất này được ngân hàng định giá là 345.000.000 đồng. Nên tại thời điểm năm 2010 bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng nhà, đất của nguyên đơn ông Nguyễn Phước D, bà Khưu Thị D1 với giá 100.000.000 đồng là hoàn toàn không hợp lý, bởi còn thấp hơn rất nhiều so với giá Nhà nước quy định, chứ chưa nói đến giá thị trường, phía bị đơn cho rằng đây là giá để tính thuế chuyển nhượng, còn giá chuyển nhượng phải xem xét trên thỏa thuận của các bên là không đúng vì không ai thỏa thuận chuyển nhượng giá thấp hơn so với quy định Nhà nước gây thiệt thòi quyền lợi cho mình, vì vậy, về giá chuyển nhượng là không phù hợp thực tế, có căn cứ khẳng định các bên có không có ý chí thật cho việc chuyển nhượng nhà, đất này.

[2.2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở là hợp đồng song vụ, tức bên mua phải giao tiền, bên bán phải giao nhà, đất, nhưng từ khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì giữa nguyên đơn và bị đơn không có tiến hành giao nhà, đất trên thực tế, mà nguyên đơn vẫn quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Lời khai của ông N tại Cơ quan điều tra Công an quận N năm 2010, ông N cũng thừa nhận bản thân ông dẫn ngân hàng xuống thẩm định nhà, đất để cho vay thì vợ chồng ông D phản ứng không cho, nên không thể có việc cho ông D ở nhờ và các bên cũng tranh chấp suốt từ năm 2010 cho đến nay. Ngược lại, bị đơn ông Vương Lê Vĩnh N cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất với giá 100.000.000 đồng, căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại điều 3, có ghi phương thức thanh toán là tiền mặt, sau khi ký công chứng. Nhưng bị đơn ông N không chứng minh được có giao số tiền này cho ông D, bà D1 nhận. Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn cung cấp bản photo biên nhận nhận tiền của nguyên đơn nhận từ bị đơn 100.000.000 đồng ngày 08/01/2010, bản gốc đang ở hồ sơ được lưu kho tại Tòa án thành phố Cần Thơ, hồ sơ này trước đây bị đơn khởi kiện nguyên đơn, do triệu tập hợp lệ 02 lần không đến nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã đình chỉ, phía bị đơn ông D, bà D1 kháng cáo, Tòa án thành phố Cần Thơ đã giữ nguyên quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Thấy rằng, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự, Tòa án cũng đã trích lục hồ sơ và Văn phòng Tòa án thành phố Cần ThC trả lời: "*sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ lưu thì không có biên nhận bản gốc, trong hồ sơ chỉ có bản photo tại bút lụt 01*". Vì vậy, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không thu thập là không đúng. Do dó, chưa có cơ sở khẳng định phía bị đơn giao tiền cho nguyên đơn.

[2.2.3] Đối với nguyên đơn thì cho rằng chỉ có nhận tiền vay của ông P là 25.000.000 đồng, ngoài ra không có nhận của bị đơn ông N khoản tiền nào. Vụ việc ông Trần Hữu P thỏa thuận lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho vay và làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác, vào năm 2010 cũng đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận N thụ lý giải quyết. Căn cứ trích lục các biên bản ghi lời khai, biên bản đối chất tại cơ quan điều tra, cụ thể có các nội dung như sau: Tại biên bản đối chất ngày 11/7/2010 giữa ông Nguyễn Phước D và ông Vương Lê Vĩnh N thì ông N khai: "*số tiền 100.000.000 đồng ông giao cho ông* Phạm Văn M *Ba và biên nhận nợ kêu Mười Ba giao cho vợ chồng ông* D *ký, sau đó Mười Ba có giao lại cho ông* N *biên nhận*"(bút lụt 215); Tại biên bản đối chất ngày 12/7/2010 giữa ông Phạm Văn M Ba với ông Nguyễn Phước D và biên bản ghi lời khai ngày 22/6/2010 ông Phạm Văn M Ba khai *"Ông là người trực tiếp nhận 100.000.000 đồng từ ông* Vương Lê Vĩnh N *và có làm biên nhận kêu vợ chồng ông* Nguyễn Phước D *ký, nhưng vợ chồng ông* D *không ký và cũng không có nhận tiền, kêu vào gặp ông* Trần Hữu P"(bút lụt 217, 218); tại biên bản ghi lời khai ngày 23/6/2010 của Công an quận N bị đơn ông Vương Lê Vĩnh N cũng đã *khai "Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì tôi dẫn nhân viên ngân hàng xuống thẩm định, thì gặp vợ chồng anh* D *nói không có đồng ý cho vay trên phần tài sản này, tôi mới nói anh, chị ký chuyển nhượng rồi mà không thực hiện hợp đồng, tôi cần tiền thì tôi phải vay ngân hàng, sau đó ra về, một thời gian gần đây tôi cùng* Mười B *có đến thương lượng và xem tình hình thế nào, sau đó không được, tôi nói là nhà vợ, chồng anh chị vẫn ở, còn tôi phải vay ngân hàng, tôi có cho vợ chồng ông* D *chuộc 130.000.000 đồng, nhưng không thấy chuộc"*. Ngoài ra, cũng tại biên bản ghi lời khai này ông N cũng khai *"Việc chuyển nhượng là mua bán có điều kiện do Mười Ba trao đổi thương lượng với vợ chồng ông* D *này, tôi không có tham gia thương lượng"(bút lụt 209)*. Qua đó, cho thấy, các bên chưa thực hiện đầy đủ các nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng, chưa thể hiện ý chí thật sự chuyển nhượng của các bên mà chỉ là giả tạo để che giấu việc vay tiền nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, nay là Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở nêu trên, hiện nguyên đơn vẫn đang quản lý sử dụng, nên không đặt vấn đề giải quyết. Đối với số tiền 100.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn không thừa nhận có nhận từ bị đơn, bị đơn cho rằng khi giao tiền cho ông Phạm Văn M Ba để giao cho ông D, ông Mười B khai tại Cơ quan Công an là có giao cho ông D 100.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông D không nhận và không có ký biên nhận và số tiền này ông Mười B đã giao cho ông P, nên không có căn cứ buộc nguyên đơn trả lại bị đơn số tiền này. Đối với số tiền này nếu giữa bị đơn ông

N, ông Phạm Văn Mười B1, ông Trần Hữu P có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[2.4] Đối với số tiền nguyên đơn ông D thừa nhận có nhận của ông Trần Hữu P 25.000.000 đồng, mặc dù trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông P không có mặt theo triệu tập của Tòa án, tuy nhiên, hiện nguyên đơn thừa nhận là tiền vay và tự nguyện đồng ý trả cho ông P số tiền này nên ghi nhận. Ngoài ra do đây là hợp đồng vay tài sản, nhưng các bên hiện không xác định lãi suất thỏa thuận cụ thể là bao nhiêu, nên việc cấp sơ thẩm tính lãi là đảm bảo quyền lợi cho ông P. Do đó, tiền gốc, lãi ông D, bà D1 phải trả cho ông P là 53.500.000 đồng như cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp. Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện là không đúng vì đây là sự tự nguyện của nguyên đơn.

[3]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Như nhận định nêu trên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở nêu trên vô hiệu, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng và buộc nguyên đơn giao cho bị đơn quyền sử dụng đất thửa đất số 171, tờ bản đồ số 30, diện tích 109,10m^2, loại đất ở tại đô thị, gắn liền với nhà ở cấp 4, số tầng 01, diện tích xây dựng và diện tích sàn là 68,45m^2, tọa lạc số 139/125, đường 30 tháng 4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

[4] Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn cung cấp cho Tòa án biên nhận bị đơn vay tiền của công ty TNHH K vay 500.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 171, tờ bản đồ số 30, diện tích 109,10m^2. Về vấn đề này thấy rằng, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/3/2023 (bút lụt 195), bị đơn khai: "*trước có thế chấp vay tiền và tất toán xong, nhưng hiện quyền sử dụng đất không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng cho ai"*. Đối chiếu hợp đồng vay tiền xảy ra ngày 01/5/2021, việc vay tiền chỉ ông N và công ty K ký, không có công chứng và không có đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền thoe quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai nên việc thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền giữa công ty K và ông N cũng vô hiệu. Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy theo quy định.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn là chính xác nên giữ nguyên. Do đó, kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm quyết định.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 129, 471, 474, 476 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 131, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vương Lê Vĩnh N và bà Trịnh Thị T1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N và bà T1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001045 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:
-Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều;
-Viện kiểm sát cùng cấp;
-Cơ quan Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

Hà Thị Phương Thanh