TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 158/2020/DS-PT Ngày 23/12/2020 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu	

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: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 03 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

<u>*Nguyên đơn:*</u> Ông Trần Thanh P; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Lâm S; cư trú tại Phường A, quận B, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2019).

<u>*Bị đơn:*</u> Ông Nguyễn Bửu D; cư trú tại ấp Trường Thuận, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: Số 41D, đường Mậu Thân, phường An Hòa, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Hà T; cư trú tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Địa chỉ liên lạc: Phường L, quận C, thành phố Cần Thơ) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Văn phòng Công chứng Trương Văn T.

Địa chỉ: Khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

2/Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: Phường X, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP A: Ông Trần Thanh T – Nhân viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2020).

3/Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4/Công ty TNHH Thiết bị điện T.

Địa chỉ: Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

5/Ông Lê Quốc Đ; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

6/Bà Nguyễn Thị Trúc M; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

7/Ông Trần Trường S; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

8/Bà Nguyễn Thị Thúy L; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

9/Ông Trần Phúc H; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

10/Ông Trần Văn H1; cư trú tại số 292, ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

11/Ông Trần Văn H2; cư trú tại số 292, ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

12/Bà Trần Kim Phượng; cư trú tại Phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bửu D là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-*Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2014 do nhu cầu vốn làm ăn nên ông P có làm hồ sơ dự định vay tiền của Ngân hàng tại P nhưng không được, do không có phương án kinh doanh. Đồng thời, có một nhân viên của Ngân hàng nói nếu ông P cần thì sẽ giới thiệu một người khác bên ngoài cho vay với lãi suất không khác gì Ngân hàng. Sau đó, giới thiệu cho ông P gặp ông Nguyễn Bửu D thỏa thuận cho vay với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn 05 năm. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 05 năm ông D không được đem quyền sử dụng đất của ông P chuyển nhượng cho người khác. Nếu hết thời hạn 05 năm này mà ông P không trả đầy đủ tiền vốn và lãi cho ông D thì ông D có quyền chuyển nhượng cho

người khác. Ngày 10/4/2015, hai bên có đến Văn phòng Công chứng C tại ấp T, thị trấnN, huyện C, tỉnh Hậu Giang để ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc, nhận trước 120.000.000 đồng. Đến ngày 13/4/2015, ông D kêu ông P đến Văn phòng Công chứng M ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận số tiền còn lại 80.000.000 đồng.

Vì vậy, ông Trần Thanh P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2015 giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (Số 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo. Việc khởi kiện dựa trên các cơ sở gồm:

+ Theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 giữa ông Trần Thanh P và ông Nguyễn Bửu D được công chứng tại Văn phòng Công chứng C đã thể hiện cụ thể 02 bên thỏa thuận vay tài sản với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn 05 năm. Mặc dù, văn bản này vi phạm về mặc hình thức (do việc thỏa thuận liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng lại do Văn phòng Công chứng C thực hiện), tuy nhiên về nội dung, ý chí của các bên thể hiện cụ thể là các bên xác lập hợp đồng vay tài sản, dùng quyền sử dụng đất để bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất mà ông P thế chấp cho ông D với diện tích rất lớn là 11.755m^2, có giá trị trên 01 tỷ đồng, nên không có việc ông Trần Thanh P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bửu D với giá 200.000.000 đồng.

+ Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đã thể hiện trên quyền sử dụng đất đang tranh chấp có nhiều mồ mả của ông bà, cũng như có nhiều nhà ở của các anh em trong gia đình.

+ Khi tiến hành thẩm định tại chỗ phía ông Nguyễn Bửu D không xác định được ranh giới, mốc giới thửa đất, bởi các bên không có việc chuyển nhượng nên không có biên bản giao đất.

Từ khi vay đến nay thì phía ông P đã đóng lãi được 01 tháng đầu tiên sau khi vay nhưng không có làm biên nhận. Vì vậy, ông P đồng ý trả lại toàn bộ số nợ gốc là 200.000.000 đồng và lãi suất từ khi vay đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 01%/tháng.

Ngoài ra, phía nguyên đơn có khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 giữa ông Nguyễn Bửu D với Ngân hàng TMCP A, đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 11.755m^2, thuộc thửa 704, 782, tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số: BV 527729 (Số vào sổ: CH01662) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Trần Thanh P ngày 01/10/2014, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Bửu D ngày 17/4/2015 là vô hiệu do vi phạm pháp luật và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đại diện bị đơn – Ông Võ Hà Triều có ý kiến như sau:

Vào năm 2015, ông Nguyễn Bửu D có nhận chuyển nhượng của ông Trần Thanh P đối với hai thửa đất số 704 và 782, tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Hai bên có xác lập hợp đồng ngày 13/4/2015 tại Văn phòng Công chứng M, số công chứng 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, ông D có hứa cho gia đình ông P ở lại trên đất khi nào ông D có nhu cầu sử dụng thì ông P phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà giao lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khoảng giữa tháng 12/2019, ông D nhận được Thông báo thụ lý vụ án số: 362/2019/TBTL-DS do Tòa án nhân dân quận N ban hành ngày 11/12/2019. Về việc ông Trần Thanh P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2015 giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (Số 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý, bởi các lẽ như sau:

+ Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2005. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là xuất phát từ việc tự thỏa thuận giữa các bên nên không thể nói là giá cao hay thấp. Đồng thời, cũng không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh về việc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thấp hơn so với giá thị trường.

+ Việc ông Nguyễn Bửu D không xác định được ranh giới, mốc giới thửa đất là do sự thay đổi về hiện trạng trong quá trình xây dựng lộ giới trước phần đất đã chuyển nhượng.

+ Không có bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật nào bắt buộc khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên phải làm biên bản giao nhận đất

+ Phía nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

+ Các căn nhà trên phần đất tranh chấp chỉ là nhà tạm bợ, không phải nhà kiên cố, có thể tháo dỡ được.

+ Đối với Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng C là hoàn toàn không hợp pháp, không được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án. Do văn bản này không tuân thủ về việc hình thức của công chứng (vi phạm về thẩm quyền). Ngoài ra, ông Nguyễn Bửu D không có đến Văn phòng Công chứng C để ký vào văn bản này. Do văn bản thỏa thuận này vô hiệu nên không có giá trị chứng minh đối với vụ án.

Trên cơ sở đó, phía bị đơn có phản tố và phản tố bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 4 năm 2015 giữa ông Nguyễn Bửu D và ông Trần Thanh P, được công chứng tại Văn phòng Công chứng C (Số công chứng: 131, quyển số: 01/2015/CC-SCC/VB) vô hiệu.

+ Buộc ông Trần Thanh P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Trương Văn T) số 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2015. Theo đó ông Trần Thanh P có trách nhiệm bàn giao hai thửa đất số 704 và 782, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ và tháo dỡ tài sản gắn liền trên đất là nhà để bàn giao đất theo hợp đồng nêu trên cho ông Nguyễn Bửu D.

- Theo Bản tự khai ngày 27/4/2020 và Biên bản làm việc ngày 27/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Phúc H2 trình bày:

Vào ngày 08/3/2020, được Thông báo từ Tòa án nhân dân quận N về việc thẩm định tranh chấp giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D thì mới biết được phần nhà và đất đang tranh chấp. Tại ngày đo đạc ông D cho rằng phần nhà đất của vợ chồng ông được xây dựng trên phần đất mà ông D được cấp giấy chứng nhận là không đúng. Vì phần nhà và quyền sử dụng đất là của riêng ông được thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Đối với phần quyền sử dụng đất của ông P thì thực tế ông D chỉ nhận cầm cố nên khi đo đạc ông D không biết gì về ranh giới thửa đất, ngoài ra phần đất này còn nhiều hộ gia đình thừa kế đang sống trên đất. Trước đây, nhiều lần ông D có dẫn một số Ngân hàng vào khảo sát để vay tiền và ông có nói là đất này của ông P chỉ cầm cố cho ông D 05 năm và sẽ chuộc lại bằng văn bản thỏa thuận được công chứng. Đến khoảng tháng 10/2019, gia đình ông có gặp ông D để thỏa thuận về việc trả tiền chuộc lại đất thì bị ông D lật kèo nói là đất nhà ông đã mua từ ông P với mức giá 200.000.000 đồng vào thời điểm năm 2015.

Về nguồn gốc toàn bộ phần quyền sử dụng đất là của ông nội ông, tên Trần Văn N. Ông nội ông đã tặng cho lại chú ruột ông là Trần Văn U và cha ông Trần Văn H1. Phần đất ông nội cho chú út là phần quyền sử dụng đất ngang 6m x 13m, hiện tại do con chú út là ông Trần Trường S xây dựng nhà ở. Phần còn lại cho hết cha ông là ông Trần Văn H1. Cha ông đã tặng cho Trần Kim P; Trần Thanh P; Trần Phúc H2; Trần Thị Ánh V. Phần của bà V thì hiện tại người con trai là Lê Quốc Đ sử dụng. Trên toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 11.755m^2, thuộc thửa 704, 782, tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ có tổng cộng có 07 ngôi mộ gồm: Mộ ông bà cóc (không nhớ họ tên); ông bà nội (không nhớ họ tên); mẹ ruột (Trần Thị Kim E); chú ruột (Trần Văn U) và em ruột (Trần Thanh D).

Trong phần diện tích đất tranh chấp nêu trên, ông có mua của ông P một nền nhà mặt tiền lộ diện tích ngang 05m dài 30m, do chỗ anh em ruột nên thỏa thuận miệng.

Tranh chấp giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D ông không có kiến. Nếu Tòa án giao cho ông D toàn bộ phần quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho ông giá trị phần diện tích quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng ngang 5m dài 30m.

Theo Biên bản làm việc ngày 27/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lê Quốc Đ, bà Nguyễn Thị Trúc M trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Trần Phúc H2 về nguồn gốc đất tranh chấp. Hiện tại, ông bà có một căn nhà trên phần đất tranh chấp với diện tích ngang 4m x dài 10m = 40m^2 do bà Trần Thị Ánh V (mẹ ruột ông Đ) tặng cho. Đồng thời, vào ngày 09/10/2011 trong đất diện tích 11.755m^2 ông bà có cố 2,5 công đất ruộng với giá 02 cây vàng. Thời gian đầu thỏa thuận là 02 năm nhưng do ông P không có vàng chuộc lại nên vợ chồng ông vẫn canh tác đến thời điểm hiện tại. Đến năm 2017, tiếp tục cố thêm 1,5 công đất ruộng với giá 01 cây vàng. Hai bên có làm hợp đồng ngày 27/11/2017, theo đó tổng diện tích đất ông bà nhận cố đất là 04 công với giá 03 cây vàng, thời hạn cố là 10 năm đến ngày 01/01/2028. Trên diện tích đất đã cố, ông bà trồng 160 cây chanh không hạt; 20 cây hạnh và 06 cây bưởi.

Tranh chấp giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D ông không có kiến. Nếu Tòa án giao cho ông D toàn bộ phần quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho ông bà 03 cây vàng, tiền lên bờ đất trồng cây, tiền hoa lợi từ các loại cây đang trồng và giá trị nhà đất.

Theo Biên bản làm việc ngày 27/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Kim P trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Trần Phúc H2 về nguồn gốc đất tranh chấp. Trong diện tích 11.755m^2 đất đang tranh chấp bà được cha ruột ông Trần Văn H1 tặng cho 01 nền đất giáp lộ giao thông có chiều ngang 06m x dài 30m và 01 công đất ruộng.

Tranh chấp giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D bà không có kiến. Nếu Tòa án giao cho ông D toàn bộ phần quyền sử dụng đất thì phải trả giá trị phần diện tích quyền sử dụng đất có chiều ngang 06m x dài 30m và 01 công đất ruộng.

Theo Biên bản làm việc ngày 27/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Trường S trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Trần Phúc H2 về nguồn gốc đất tranh chấp. Hiện tại, trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà của gia đình ông.

Tranh chấp giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D ông không có kiến. Nếu Tòa án giao cho ông D toàn bộ phần quyền sử dụng đất thì phải trả giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất của ông.

Theo Bản tự khai ngày 15/01/2020, đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Trương Văn T – Ông Trương Văn T trình bày: Vào ngày 13/4/2015, tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Trương Văn T) có địa chỉ tại Khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, ông Trần Thanh P cùng với ông Nguyễn Bửu D đến yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với nội dung là chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BV 527729, số vào sổ cấp GCN: CH 01662 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Trần Thanh P ngày 01/10/2014, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Sau khi xem xét yêu cầu của các bên, tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng M đã chứng nhận: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyền số 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2015".

Theo Bản tự khai ngày 21/7/2020, đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T – Ông Nguyễn Xuân T trình bày: Vào ngày 10/4/2015, Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T) có chứng nhận Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D số công chứng: 131, quyển số 01/2015/CC-SCC/VB và Hợp đồng đặt cọc số: 132, quyển số 01/2015/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm tham gia ký hợp đồng giao dịch các đương sự trực tiếp đến Văn phòng Công chứng C (cũ) để ký hợp đồng giao dịch. Việc ông Nguyễn Bửu D cho rằng không đến Văn phòng Công chứng C để ký văn bản theo đơn phản tố là không đúng.

Theo Công văn số: 2734/CV-QLN.20 ngày 21/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP A trình bày: Ngày 17/7/2020, Ngân hàng TMCP A đã giải chấp tài sản tại thửa đất số 704, 782, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Bửu D, bà Trần Thị Trúc P. Như vậy, đối tượng tranh chấp của vụ án không còn liên quan đến quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP A và phía Ngân hàng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh P và các đương sự khác trong vụ án nêu trên.

Do đó, Ngân hàng TMCP A đề nghị quý Tòa án không triệu tập Ngân hàng tham gia tố tụng và/hoặc giải quyết vắng mặt theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 03 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 giữa ông Nguyễn Bửu D với Ngân hàng TMCP A vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2015 giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (Số 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu, do giả tạo. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành xóa thế chấp và thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số: BV 527729 (Số vào sổ: CH01662) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Trần Thanh P ngày 01/10/2014, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Bửu D ngày 17/4/2015. Ông Trần Thanh P được thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Trần Thanh P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Bửu D tổng số tiền 329.413.000 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 01%/tháng cho đến khi tất nợ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 4 năm 2015 giữa ông Nguyễn Bửu D và ông Trần Thanh P, được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng: 131, quyển số: 01/2015/CC-SCC/VB là vô hiệu.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Trần Thanh P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Trương Văn T) số 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2015.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng, bị đơn đã nộp và chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002345 ngày 26/02/2020 thành án phí phải chịu. Đồng thời, nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002098 ngày 09/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002293 ngày 10/02/2020 thành án phí phải chịu. Đồng thời, bị đơn được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002180 ngày 31/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 11/9/2020, bị đơn cho rằng việc tuyên xử của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đúng quy định và chưa đúng trình tự luật định, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên quan điểm kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không ai cung cấp chứng cứ mới.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích các tình tiết, sự kiện của vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Tòa án nhân dân quận N đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P thì ông D đã dùng quyền sử dụng đất này làm tài sản bảo đảm cho một hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP A. Diễn biến này đã có những tình tiết cho thấy giá chuyển nhượng là không phù hợp thực tế. Giá chuyển nhượng 11.755 m^2 đất được ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2015, Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 và Hợp đồng đặt cọc cùng ngày giữa ông P và ông D là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Công văn số 12/UBND ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân dân xã Tân Thới, huyện P, thành phố Cần Thơ (BL 150) đã xác định: "Vào thời điểm tháng 4/205, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các vị trí tương đương như phần quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại địa phương có giá giao động từ 120.000 đồng/m^2 (một trăm hai mươi nghìn đồng một mét vuông) đến 150.000 đồng/m^2 (một trăm hai mươi nghìn đồng một mét vuông)". Ủy ban nhân dân cấp xã không có chức năng định giá đất nên Công văn 12/UBND có giá trị tham khảo. Tuy nhiên, giá đất nêu trong công văn 12/UBND này phù hợp với với giá thẩm định của Ngân hàng TMCP A, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: TDO.BĐDN.322.170615 ngày 17/6/2015 (BL 62 - 67) đã xác định phần quyền sử dụng đất tranh chấp có giá là 1.325.000.000 đồng.

[3] Việc thẩm định tại chổ của Tòa án cấp sơ thẩm đã cho thấy bị đơn không phải là người nhận chuyển nhượng thực tế. Bởi lẽ, bị đơn không hề biết ranh giới của các thửa đất, không biết tài sản trên đất (nhà cửa, mộ phần…), các biến động về sử dụng đất đối với các thửa đất.

[4] Nội dung của việc thỏa thuận lãi suất đối với số tiền 200.000.000 đồng thể hiện Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 giữa ông P và ông D cho thấy khoản tiền 200.000.000 đồng này là tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, cũng tại nội dung của văn bản này còn thể hiện, nếu sau 5 năm mà ông P không trả lại tiền và tiền lãi cho ông D thì ông D được quyền chuyển nhượng đất cho người khác để thu hồi tiền. Điều này cho thấy, các bên không có việc chuyển nhượng thực tế.

[5] Từ các nhận định tại các mục [2], [3] và [4] nêu trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông D là giả tạo và căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là đúng pháp luật. Về tố tụng, bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ của ông P tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng. Hội đồng xét xử thấy rằng, quyền sử dụng đất của ông P đã chuyển nhượng có nguồn gốc từ tặng cho, thừa kế riêng từ gia đình ông P (Bút lục 124 đến 130) nên không nhất thiết phải triệu tập tô tụng đối với vợ ông Phong. Hơn nữa, về nội dung, việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không ảnh hưởng đến lợi

ích của vợ ông P. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập vợ ông D tham gia tố tụng là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm. Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng, việc Tòa án sơ thẩm đã giải quyết chính xác về nội dung tranh chấp nên sai sót tố tụng trên không đến mức phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, sau khi bị đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ nhất, bị đơn tiếp tục yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ là hồ sơ xử lý đơn tố giác tội phạm đối với Trần Thanh P tại Công an huyện P. Qua xác minh tại Công an huyện P thấy rằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan điều tra đang nghi ngờ là giấy giả (đang chờ giám định) không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong giao dịch giữa ông P và ông D trong vụ án này. Hiện tại, theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông Duyên, cùng với sự thừa nhận của phía bị đơn thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D đang giữ. Do vậy, việc xét xử vụ án dân sự này không liên quan đến việc điều tra mà cơ quan điều tra Công an huyện P đang thụ lý.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 giữa ông Nguyễn Bửu D với Ngân hàng TMCP A vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2015 giữa ông Trần Thanh P với ông Nguyễn Bửu D được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (Số 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu, do giả tạo. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành xóa thế chấp và thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số: BV 527729 (Số vào sổ: CH01662) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Trần Thanh P ngày 01/10/2014, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Bửu D ngày 17/4/2015. Ông Trần Thanh P được thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Trần Thanh P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Bửu D tổng số tiền 329.413.000 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 01%/tháng cho đến khi tất nợ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 4 năm 2015 giữa ông Nguyễn Bửu D và ông Trần Thanh P, được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng: 131, quyển số: 01/2015/CC-SCC/VB là vô hiệu.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Trần Thanh P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Trương Văn T) số 685, quyển: 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2015.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng, bị đơn đã nộp và chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002345 ngày 26/02/2020 thành án phí phải chịu. Đồng thời, nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002098 ngày 09/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002293 ngày 10/02/2020 thành án phí phải chịu. Đồng thời, bị đơn được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 002180 ngày 31/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/00304 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N thành án phí phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
-VKSND TPCT;
- TAND Q. N;
- Chi cục THADS Q. N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh