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

Bản án số: 419/2023/DS-PT
Ngày 25-9-2023
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 261/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc "tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2023/QĐ-PT ngày 02/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 372/2023/QĐ-PT ngày 21/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc T, là Luật sư Văn phòng luật sư T & Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Vũ Thị V, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Trọng C, là Luật sư Văn phòng luật sư C & Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Thanh H1, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021), có mặt.

2. Văn phòng C1, địa chỉ: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Hồng P - Trưởng văn phòng C2, có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2018, bà H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 238m^2, thửa 529, tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2005 số AD 070184, số vào sổ cấp GCN H03140, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 07/11/2017 cho bà Vũ Thị V với giá là 1.800.000.000 đồng. Bà V mới đặt cọc cho bà H số tiền 800.000.000 đồng, trong số tiền 800.000.000 đồng thì có cả số tiền mà bà H vay bà V trước để kinh doanh buôn bán mủ cao su của gia đình cộng vào số tiền đặt cọc và cấn trừ nợ nhưng bà H không nhớ rõ số tiền vay là bao nhiêu, các bên có làm giấy nhận cọc mua bán đất và nhà. Bà H chuyển nhượng phần đất này thì chồng bà là ông Hồ Thanh H1 không biết, ông H1 cũng không nhận tiền của bà V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018, số công chứng 000489. Việc công chứng là do bà V cầm giấy tờ hồ sơ đi yêu cầu công chứng, bà H cùng chồng là ông Hồ Thanh H1 có lên Văn phòng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vì văn phòng rất đông người nên không có đọc mà ký hợp đồng ngay. Theo Hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng nhưng ngày 18/01/2018 thì bà H cũng như ông H1 không nhận số tiền 50.000.000 đồng từ bà V. Bà H cho rằng bà bị ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529, tờ bản đồ 19 cho bà V vì lý do khi lập giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 thì trong giấy nhận cọc có ghi nếu bên nào làm sai thỏa thuận ghi trong giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 thì sẽ phải bồi thường gấp năm lần số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng nên bà buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/01/2018. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529, tờ bản đồ 19 cho bà V là do bà H tự ý chuyển nhượng, ông H1 không biết và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018, số công chứng 000489 ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng là giả tạo, vì giá bà bán cho bà V là 1.800.000.000 đồng, bà V mới đưa cho bà số tiền 800.000.000 đồng. Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018, số công chứng 000489 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 với bà Vũ Thị V đối với

quyền sử dụng đất diện tích đất 238m^2 thuộc thửa 529, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 070184, số vào sổ cấp GCN H03140 do UBND cấp ngày 28/9/2005, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 07/11/2017, vô hiệu do giả tạo. Ông Hồ Thanh H1 là chồng nguyên đơn không biết việc nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 529, tờ bản đồ 19 là tài sản chung của vợ chồng cho bà V, không biết giá chuyển nhượng là bao nhiêu, ông H1 cũng không nhận tiền chuyển nhượng của bà V. Vì vậy, bà Hòa đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H1, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018, số 000489; tuyên vô hiệu hợp đồng nhận cọc viết tay ngày 07/01/2018 của bà Vũ Thị V và bà Nguyễn Thị H với giá trị là 1.800.000.000 đồng; tuyên vô hiệu giấy viết tay ngày 16/01/2018 của bà Vũ Thị V cung cấp mà bà V cho là mua với giá 1.500.000.000đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thửa đất 529, tờ bản đồ 19 là tài sản chung của vợ chồng bà H, ông H1, khi bán cho bà V thì chỉ một mình bà H nhận cọc và làm giấy nhận cọc ngày 07/01/2018 nên vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, bà V biết tài sản chung của vợ chồng bà H nhưng chỉ ký hợp đồng với một mình bà H, cả 2 bên cùng có lỗi nên trả lại cho nhau những gì đã nhận (trả lại 800.000.000 đồng cho bà V). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018 công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 000489, cả nguyên đơn, bị đơn không ai thừa nhận là người yêu cầu công chứng. Nhưng theo thói quen thì bên mua là người đóng tiền thuế, lệ phí nên thông thường bên mua là người đi yêu cầu công chứng hồ sơ nên bà V là người yêu cầu công chứng, vợ chồng bà H lên ký là phù hợp hơn. Về giá chuyển nhượng ghi trong Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018 công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 000489 ghi giá chuyển nhượng thửa đất 529 là 50.000.000 đồng mục đích là che giấu giao dịch đặt cọc ngày 07/01/2018, ghi giá chuyển nhượng không đúng thực tiễn nhằm trốn thuế. Từ những nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018 công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 000489 vô hiệu do nội dung giả tạo, che đậy 1 giao dịch khác, một số án lệ có nội dung tương tự, đề nghị Tòa án xem xét tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018 công chứng tại Văn phòng C1, số C. Đối với yêu cầu độc lập của ông H1 thì nguyên đơn đồng ý vì ông H1 không biết bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529, ông H1 có lên văn phòng công chứng ký hợp đồng nhưng tiền chuyển nhuyển nhượng thì ông H1 không nhận đồng nào nên nghĩ rằng yêu cầu độc lập của ông H1 là có căn cứ.

- Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 07/01/2018, bà V và bà H có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 529, tờ bản đồ 19 tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Bà V có xem nhà, đất thực tế, có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho bà Nguyễn Thị H nên bà V đồng ý mua với giá 1.500.000.000 đồng. Khi đặt cọc ngày 07/01/2018, bà V có nói bà H gọi điện cho ông Hồ Thanh H1 (chồng bà H) lên để viết giấy nhận cọc, bà H có gọi điện thoại cho ông H1 thì ông H1 nói là để vợ nhận cọc là được, khi nào lên văn phòng công chứng ký hợp đồng thì ông mới đi. Ngày 07/01/2018, bà V đặt cọc cho bà H số tiền 800.000.000 đồng, có viết giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 do con gái bà V là bà Nguyễn Thị L viết hộ thành 2 tờ, bà V, bà H và bà L cùng ký xác nhận, bà V, bà H mỗi bên giữ một tờ. Giấy

nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 do bà H cung cấp thì có sự sửa chữa, viết thêm, sửa giá chuyển nhượng từ 1.500.000.000 đồng thành 1.800.000.000 đồng. Ngày 16/01/2018 thì bà V, bà H, ông H1 cùng lên Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529, tờ bản đồ 19, hồ sơ, giấy tờ công chứng do bà H đi làm và nộp ở văn phòng công chứng, bà V lên ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong, bà V trả số tiền còn lại là 700.000.000 đồng. Bà H, ông H1 cùng đếm tiền xong thì ông H1 cầm tiền về trước, bà H mới đưa giấy tờ hồ sơ cho bà để bà đi nộp tại bộ phận một cửa để sang tên. Khi trả tiền bà V có nói bà H đưa giấy nhận cọc ra để xé bỏ đi thì bà H nói để quên ở nhà. Vì vậy, bà V có lập một giấy trả tiền mua đất và nhà ngày 16/01/2018, nội dung ghi trả tiền mua đất, nhà của bà H số tiền 700.000.000 đồng, giá trị thửa đất là 1.500.000.000 đồng, đã đưa trước 800.000.000 đồng, bà H có ký xác nhận. Bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của ông H1. Bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H, ông H1 giá là 1.500.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền mua, gồm tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và trả 700.000.000 đồng tại văn phòng công chứng, bà đã nhận nhà, đất quản lý cho đến nay, đang cho người khác thuê và khi mua bán xong bà V còn cho bà H mượn một phần phía trước nhà để buôn bán. Khi ký hợp đồng công chứng xong ra đếm tiền giao nhận, bà V viết biên nhận trả đủ tiền 1.500.000.000 đồng, ký tên xong thì mới đưa hợp đồng giấy tờ cho bà đi làm thủ tục. Bà V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H cũng như yêu cầu độc lập của ông H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Bà H và bà V thỏa thuận mua bán đất đai có tiến hành giao kết đặt cọc ngày 07/01/2018, trong đó có thỏa thuận giá chuyển nhượng, tiền đặt cọc, số tiền còn lại phải thanh toán. Các bên đã thực hiện thỏa thuận, nguyên đơn đã nhận 800.000.000 đồng tiền đặt cọc, nội dung đặt cọc 2 bên đã đọc và đồng ý ký tên, tự nguyện giao kết, bà H có thông báo cho ông H1 biết nhưng ông H1 nói vợ ký đi khi nào lên văn phòng công chứng thì ông H1 lên ký hợp đồng. Sau đó các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Giấy nhận cọc ngày 07/01/2018 không sai trái, 2 bên thỏa thuận nhận cọc để đảm bảo cho việc mua bán, có làm giấy tờ, có giao tiền đặt cọc, sổ sách có tên bà H và có gọi điện thông báo cho ông H1 nên giấy nhận cọc này là hợp lệ, có căn cứ. Hồ sơ công chứng do nguyên đơn làm vì nguyên đơn phải làm thủ tục xác nhận bất động sản, vì vậy văn phòng công chứng có văn bản trình bày ý kiến là hồ sơ nguyên đơn yêu cầu công chứng là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018 công chứng tại Văn phòng C1, số C, nội dung hợp đồng 2 bên đã ghi "đã đọc và đồng ý ký tên" là tự nguyện. Về giá chuyển nhượng nguyên đơn yêu cầu công chứng như vậy thì bị đơn đồng ý vì thuế, phí đều do bị đơn nộp. Ngày 16/01/2018, bị đơn đã giao số tiền còn lại sau khi công chứng xong, bà V giao tiền, bà H giao giấy tờ để đi sang tên. Vợ chồng nguyên đơn còn sống chung với nhau, vợ nhận tiền thì ông H1 biết. Việc mua bán, giao nhà đất đã hoàn thành từ năm 2018 đến nay, không che giấu nên hợp đồng chuyển nhượng là đúng. Việc các bên thỏa thuận giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng thấp hơn thực tế thì thời điểm đó là thông lệ, chưa có hướng dẫn, quy định cụ thể, sau này phát hiện sẽ truy thu thuế. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H1, ông H1 nói không biết bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V, ông chỉ lên văn phòng công chứng ký tên thôi là không đúng vì vợ chồng sống chung, bán nhà đất và có lên văn phòng công chứng ký

tên mà nói không biết là vô lý. Nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1.

- *Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày*: Quyền sử dụng đất thửa 529, tờ bản đồ 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 070184, số vào sổ cấp GCN H03140 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/9/2005, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 07/11/2017 là tài sản chung của ông H1 và bà H. Bà H tự ý chuyển nhượng cho bà V, ông H1 không biết và cũng không nhận tiền, bà H và bà V thỏa thuận mua bán, nhận tiền với nhau không đúng giá thỏa thuận, khi giao tiền không có sự chứng kiến của ông H1, bà H cũng không đem tiền về nhà. Ngày 16/01/2018 ông H1 có lên văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H1 không đọc nội dung, ông H1 ký hợp đồng xong đi về trước. Giá chuyển nhượng thửa đất 529 ghi trong hợp đồng ngày 16/01/2018 là 50.000.000 đồng là giả tạo, ông H1 không nhận được số tiền 50.000.000 đồng hay số tiền 1.800.000.000 đồng, các bên giả tạo nhằm trốn thuế và không thực hiện giao đúng số tiền sau khi ký kết hợp đồng được công chứng cho ông H1 nên ông H1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018, số công chứng 000489; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng nhận cọc viết tay ngày 07/01/2018 của bà Vũ Thị V và bà Nguyễn Thị H với giá trị là 1.800.000.000 đồng; yêu cầu tuyên vô hiệu giấy viết tay ngày 16/01/2018 của bà Vũ Thị V cung cấp mà bà V cho là mua với giá 1.500.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày*: Ngày 16/01/2018, bà Nguyễn Thị H có đến Văn phòng C1 để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H cùng chồng là ông Hồ Thanh H1, bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị V, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Bà H cùng chồng là ông Hồ Thanh H1 và bà Vũ Thị V đã tự đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Nguyễn Thị H cùng chồng là ông Hồ Thanh H1 và bà Vũ Thị V đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Văn phòng C1, số C. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H cùng chồng là ông H1 và bà V có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch đã yêu cầu Văn phòng C1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, hồ sơ đúng theo quy định. Văn phòng C1 công chứng hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng, việc ký kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, các bên đã đọc lại hợp đồng và ký tên, điểm chỉ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000489 do bà Nguyễn Thị H là người đề nghị Văn phòng C1 công chứng hợp đồng.

- N*gười làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày*: Bà L là con gái của bà Vũ Thị V. Ngày 07/01/2018, bà có chứng kiến bà V và bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529, bà có viết giấy nhận cọc ngày 07/01/2018 cho bà H và bà V thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 529 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Bà V đặt cọc cho bà H số tiền 800.000.000 đồng. Sau đó bà L đưa cho bà V và bà H kiểm tra lại nội dung trong giấy nhận cọc ngày 07/01/2018, các bên đồng ý nội dung được viết trong giấy nhận cọc và đồng ý ký tên xác nhận. Bà chỉ là người chứng kiến và viết giấy nhận cọc giùm bà V và bà H. Ngày 16/01/2018, bà có đi cùng bà V đến Văn phòng C1. Tại đây, bà được nhờ viết giấy trả tiền mua đất và nhà giữa bà H và bà vẽ,

nội dung bà V trả nốt số tiền 700.000.000 đồng tiền mua đất, trị giá miếng đất là 1.500.000.000 đồng và đưa cho các bên kiểm tra lại nội dung và sau đó ký tên xác nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Vũ Thị V về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489 do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 với bà Vũ Thị V đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 070184, số vào sổ cấp GCN H03140 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/9/2005, đăng ký biến động ngày 20/10/2017, ngày 07/11/2017, diện tích đất 238m^2 thuộc thửa 529, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489 do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 với bà Vũ Thị V đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 070184, số vào sổ cấp GCN H03140 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/9/2005, đăng ký biến động ngày 20/10/2017, ngày 07/11/2017, diện tích đất 238m^2 thuộc thửa 529, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; hợp đồng nhận cọc viết tay ngày 07/01/2018 của bà Vũ Thị V và bà Nguyễn Thị H với giá trị là 1.800.000.000 đồng; giấy viết tay của bà Vũ Thị V cung cấp ngày 16/01/2018 mà bà V cho là mua với giá 1.500.0000 đồng vô hiệu.

3. Kiến nghị Chi cục Thuế khu vực T1 phối hợp với các cơ quan liên quan để xử lý theo quy định trong lĩnh vực thuế đối với bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1, bà Vũ Thị V về việc khai giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489 do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 070184, số vào sổ cấp GCN H03140 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/9/2005, đăng ký biến động ngày 20/10/2017, ngày 07/11/2017, diện tích đất 238m^2 thuộc thửa 526, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương là 50.000.000đ, thấp hơn so với giá chuyển nhượng thực tế được xác định là 1.500.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/6/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp, bà Hòa đồng ý trả bà V số tiền 1.500.000.000 đã nhận. Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Thanh H1

giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo. Bà V không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà H và yêu cầu độc lập, cũng như kháng cáo của ông H1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của họ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng do các đương sự cung cấp không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có yêu cầu vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Nguyên đơn Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 với bà Vũ Thị V đối với quyền sử dụng đất diện tích đất 238m^2 thuộc thửa 529, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng C1 công chứng số 000489 ngày 16/01/2018 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản tranh chấp là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp; bà H, ông H1 mà chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả đối với số tiền bà H đã nhận của bà V. Xét, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và yêu kháng cáo của bà H, ông H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm (định giá tài sản tranh chấp) mà căn vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án cũng đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1 có quan hệ là vợ chồng. Quyền sử dụng đất diện tích 238m^2, thuộc thửa 529, tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2005 số AD 070184, số vào sổ cấp GCN H03140,

cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 07/11/2017, do đó có căn cứ xác định đây là tài sản chung của ông H1, bà H.

[2.1] Ngày 07/01/2018, bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị V xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã nhận 800.000.000 đồng của bà V, có lập giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018, có bà Nguyễn Thị L là con gái bà V làm chứng và ghi giấy thỏa thuận của hai bên, giấy đặt cọc được lập thành hai bản mỗi bên giữ một bản. Việc xác lập hợp đồng đặt cọc của bà H và bà V là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm đặt cọc bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, xét giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 do nguyên đơn bà H giao nộp, có sự sửa chữa về giá chuyển nhượng gồm chữ số, chữ viết là 1.800.000.000 đồng, bị đơn bà V không đồng ý với sự sửa chữa này. Đồng thời, bà V cũng cho rằng dòng chữ "còn lại một tỷ đồng" trong giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 do nguyên đơn bà H giao nộp không phải do bà Nguyễn Thị L, con gái bà V viết. Nguyên đơn bà H đã được giải thích quyền, nghĩa vụ chứng minh về chứng cứ giao nộp nhưng bà H không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định về sự sửa chữa này. Giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 do bị đơn bà V giao nộp không có sự sửa chữa, ghi giá chuyển nhượng thửa đất là 1.500.000.000 đồng, có chữ ký, lăn tay của bà H, bà V và người làm chứng Nguyễn Thị L. Ngoài sự khác nhau về ghi giá chuyển nhượng giữa hai bên giao nộp, một bên có sửa chữa, một bên không sửa chữa thì các nội dung khác về thỏa thuận đặt cọc, số tiền đặt cọc, thông tin thửa đất, về bồi thường phạt cọc và thời hạn bà H phải chuyển đi được ghi trong 02 giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018 đều giống nhau. Giấy nhận cọc do bà H cung cấp có sự sửa chữa, bà H không chứng minh được ai là người sửa chữa về giá trị thửa đất nên phải tự chịu trách nhiệm.

Giấy trả tiền mua đất và nhà ngày 16/01/2018 do bị đơn giao nộp, thể hiện nội dung bà V đã thanh toán số tiền còn lại cho bà H là 700.000.000 đồng, đã đưa trước 800.000.000 đồng, tổng trị giá thửa đất là 1.500.000.000 đồng. Bà H không thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên của bà trong giấy trả tiền mua đất và nhà ngày 16/01/2018 do bị đơn bà V giao nộp, bà V đã có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên bà H. Tại Kết luận giám định số 72/KL-KTHS ngày 19/4/2022 của Phòng K công an tỉnh B kết luận: chữ ký, chữ viết họ và tên "Nguyễn Thị H" dưới mục "người nhận tiền" trên một "Giấy trả tiền mua đất và nhà" đề ngày 16/01/2018 so với chữ ký, chữ viết họ và tên của Nguyễn Thị H trên các tài liệu mẫu do cùng một người ký và viết ra.

Do đó có căn cứ xác định, bà H và bà V ký thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 238m^2, thuộc thửa 529, tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá 1.500.000.000 đồng, bà V đã giao đủ cho bà H số tiền trên.

[2.2] Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Thanh H1 cho rằng quyền sử dụng đất diện tích 238m^2, thuộc thửa 529, tờ bản đồ 19 là của chung vợ chồng bà H, ông H1 nhưng bà H tự ý ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không bàn bạc thỏa thuận với ông H1; khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H, ông H1 không đọc kỹ và giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng là giả tạo nhằm che dấu giá thực nên đề nghị Tòa án

tuyên giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu. Lời trình bày của bà H, ông H1 là không có căn cứ, không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không phù hợp với thực tế khách quan của vụ án. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/01/2018, số công chứng 000489, và các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng C1 cung cấp thể hiện bà Nguyễn Thị H là người nộp phiếu yêu cầu công chứng và nộp các giấy tờ kèm theo gồm: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn, giấy xác nhận bất động sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ. Văn phòng C1 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000498, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 theo đúng trình tự, thủ tục Luật công chứng, việc ký kết hợp đồng do các bên hoàn toàn tự nguyện, các bên đã đọc lại hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H trình bày do bà bị ép buộc ký hợp đồng vì nếu không ký thì bà phải đền gấp năm lần số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì như đã phân tích ở trên, bà H và bà V tự nguyện thỏa thuận và đồng ý ký tên vào giấy nhận cọc mua bán đất và nhà ngày 07/01/2018. Đồng thời cũng chính bà H thừa nhận, nhà đất của bà không hợp phong thủy nên bà muốn bán chứ không ai ép buộc bà. Bà H cho rằng vì văn phòng công chứng đông người nên bà không đọc lại hợp đồng, xét thấy bà H, ông H1 tại thời điểm ký hợp đồng công chứng không bị mất năng lực hành vi dân sự, không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và trước khi ký, điểm chỉ vào hợp đồng thì ông, bà có quyền kiểm tra, đọc và xem xét lại thỏa thuận ghi trong hợp đồng, không ai ép buộc ông, bà phải ký ngay. Do đó, ông H1, bà H đã ký vào hợp đồng thì làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 529, tờ bản đồ 19 đúng theo quy định Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự.

[2.7] Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi tại Điều 2 của Hợp đồng công chứng ngày 16/01/2018 là 50.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn tự khai, bị đơn cho rằng nguyên đơn tự khai. Tại Điều 2.2 của Hợp đồng công chứng ngày 16/01/2018 thỏa thuận phương thức thanh toán sau khi ký hợp đồng công chứng, Điều 2.3 của hợp đồng ghi các bên thỏa thuận tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Như vậy, giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng công chứng ngày 16/01/2018 là sự thỏa thuận của các bên, các bên đã tự nguyện ký và đã thực hiện quyền, nghĩa vụ được ghi trong hợp đồng ngày 16/01/2018. Tại các lời khai, đối chất, làm việc thì nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ghi giá 50.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế phải đóng cho Nhà nước. Thực tế ngay sau khi ký hợp đồng công chứng 16/01/2018, bị đơn đã thanh toán số tiền còn lại là 700.000.0000 đồng cho nguyên đơn, bị đơn bà V đã chứng minh được việc trả số tiền cọc 800.000.000 đồng (nguyên đơn thừa nhận) và 700.000.0000 đồng tiền còn lại theo giấy trả tiền mua đất ngày 16/01/2018 đã được giám định chữ ký của bà H. Các bên xác lập hợp đồng công chứng ngày 16/01/2018 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529, tờ bản đồ 19 đúng đối tượng của hợp đồng đặt cọc mà các bên thỏa thuận ngày 07/01/2018, không che dấu một giao dịch khác. Như vậy, có căn cứ xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý ghi giá chuyển nhượng này nhằm mục đích giảm tiền thuế phải đóng cho nhà nước.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 và người đại diện hợp pháp của ông H1 trình bày ông H1 không biết việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 529, tờ bản đồ 19 cho bà V và giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Ông H1 tin tưởng vợ nên ngày 16/01/2018, bà H kêu ông đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông có đến ký. Ông H1 có đến văn phòng công chứng ký hợp đồng như

vậy không thể không biết bà V là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng, bà H đã trình bày do đất, nhà không hợp phòng thủy nên bà có nói với ông H1 là bán nhà, đất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/10/2021, bà H thừa nhận trước khi công chứng hợp đồng ngày 16/01/2018, thì bà H và bà V có lập giấy nhận cọc ngày 07/01/2018, giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Ông H1 không đi cùng nhưng bà H có đưa giấy nhận cọc về cho ông H1 xem. Đồng thời, bà H trình bày trước khi bán nhà đất cho bà V thì bà có ở nhà đã bán, sau khi bán thì mới dọn đi không ở nữa, giao nhà, đất cho bà V. Thực tế bà V đã nhận nhà đất, cho người khác thuê để buôn bán và cũng cho chính bà H mượn một phần để buôn bán. Bà H và ông H1 sống chung nên không thể có việc ông H1 không biết bà H bán nhà, đất, việc ông H1 trình bày không biết bà H bán và bán giá bao nhiêu là không có căn cứ. Do đó, yêu cầu độc lập của ông H1 yêu cầu tuyên vô hiệu giấy nhận cọc mua bán nhà và đất ngày 07/01/2018 do bà H cung cấp với giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng và giấy nhận cọc mua bán nhà và đất ngày 07/01/2018 do bà V cung cấp với giá 1.500.000.000 đồng với lý do ông không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và không nhận tiền từ bà V là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà H, ông H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà V là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên

lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005295 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Ông Hồ Thanh H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005294 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ