TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HA PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2023/DS-PT
Ngày 26-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HA PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thúy Hà và bà Vũ Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Toà án nhân dân thành phố HA Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HA Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng HA - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố HA Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLPT-DS ngày 21/02/2023 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận HA An, thành phố HA Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2023, các Quyết định hoãn phiên tòa số 35/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2023, số 38/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Phạm Thị TH; địa chỉ: Số 45 TH, phường TC, quận LC, thành phố HA Phòng; vắng mặt.

- Ông Đồng Duy HA; địa chỉ: Số 1/140 đường TH, tổ dân phố TH 5, phường ĐL, quận HA, thành phố HA Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Duy HI, sinh năm 1981; địa chỉ: Ninh HA, phường Anh Dũng, quận Dương Kinh, thành phố HA Phòng (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0834 ngày 19/7/2022); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Mạnh HG –Luật sư Công ty Luật TNHH-MTV Mạnh HG; địa chỉ: 3/2A VN, LC, HA Phòng; vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM; cùng địa chỉ: Số 1/37, tổ 1, phường phường NA, quận HA , thành phố HA Phòng (ông TN ủy quyền cho bà LM tham gia tố tụng; Giấy ủy quyền ngày 01/7/2022 lập tại Tòa án nhân dân quận HA An); ông TN vắng mặt; bà LM có mặt.

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

- Anh Đào Thanh TU, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 1/37, tổ 1, đường NT, phường NA, quận HA An, thành phố HA Phòng; vắng mặt.

- Chị PHG Thị LO, sinh năm 1984 và anh Phạm Khắc TR, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Số 1A/37, tổ 1, đường NT, phường NA, quận HA An, thành phố HA Phòng; vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng ĐV; địa chỉ: Số 66 PVĐ, AD, DK, HA Phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà PHG Thị LM – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 25/10/2012, bà Phạm Thị TH và ông Đồng Duy HA nhận chuyển nhượng diện tích đất 375m^2 tại địa chỉ Khu dân cư số 1, phường phường NA, quận HA , thành phố HA Phòng của ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0539530, số vào sổ cấp H00583 do UBND quận HA An cấp cho ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM ngày 09/11/2009; theo đó, mục đích sử dụng: đất ở đô thị là 50m^2; đất vườn liền kề là 325m^2).

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà TH và ông HA đã ký kết hợp đồng vay tiền có đảm bảo bằng tài sản với ông TN và bà LM được Văn phòng Công chứng ĐV chứng nhận, số công chứng 1483/HĐVT-HTN Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/07/2012. Ngày 24/10/2012, các bên cùng ký văn bản thanh lý hợp đồng vay tiền để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng ĐV. Theo Hợp đồng công chứng, giá chuyển nhượng ghi là 100.000.000 đồng (thực tế số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng). Ông HA và bà TH đã trả

đủ số tiền 600.000.000 đồng cho ông TN, bà LM và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao nhà, đất. Sau đó, vì lý do gia đình và sức khỏe nên ông HA, bà TH không trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng đồng thời chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đến nay, về hiện trạng thửa đất, ông TN, bà LM đã xây thêm nhà và tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác dẫn đến không còn như hiện trạng hai bên đã chuyển nhượng cho nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng do thửa đất nằm trong quy hoạch treo của Thành phố để thực hiện dự án nên không thể sang tên. Khi nguyên đơn tiến hành làm thủ tục đăng ký biến động sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai của quận HA An, thành phố HA Phòng nhưng bị từ chối vì lý do bị đơn đã xây dựng trái phép. Ông HA và bà TH đã yêu cầu ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM giao lại nhà và đất theo hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng nhà đất như trên, nhưng bên bán là ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM không trả và không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng do Văn phòng công chứng ĐV chứng nhận.

Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà TH và ông HA đề nghị Tòa án nhân dân quận HA An, thành phố HA Phòng giải quyết: Tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng ĐV chứng nhận, số công chứng 2138/CNĐ-HTN, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2012 được ký kết giữa các bên; giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng.

** Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn là bà PHG Thị LM và ông Đào Văn TN đồng nhất quan điểm:*

Vợ chồng bà LM và ông TN có quan hệ quen biết với bà TH, ông HA. Ngày 25/10/2012, vợ chồng ông bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 375m^2 tại thửa đất số 81B, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Khu dân cư số 1, phường phường NA, quận HA , HA Phòng; trong đó: Đất ở đô thị là 50m^2; đất vườn liền kề là 325m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0539530, số vào sổ cấp H00583 do UBND quận HA An cấp cho ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM ngày 09/11/2009.

Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng trên giấy tờ. Văn bản chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng ĐV, số công chứng 2138/CNĐ-HTN, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2012. ông TN và bà LM đã nhận đủ số tiền giao dịch thực tế là 600.000.000 đồng của ông HA và bà TH. Sau đó, ông TN và bà LM không bàn giao đất và nhà nêu trên với lý do Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ là một biện pháp đảm bảo để làm thủ tục để vay tiền giữa hai bên, bản chất không pHA là chuyển nhượng đất. Bà TH và ông

HA đã tính lãi cho ông TN và bà LM, đến năm 2012 thì ông TN và bà LM vỡ nợ không trả được tiền cho bà TH và ông HA. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do là giao dịch giả tạo đồng thời để các bên xem xét giải quyết việc vay nợ. Bà LM và ông TN cho rằng mình không có lỗi trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên chỉ đồng ý trả cho ông HA và TH số tiền gốc đã vay là 600.000.000 đồng và số tiền lãi là 100.000.000 đồng (Tổng cộng: 700.000.000 đồng). Ông HA và bà TH có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0539530, số vàosổ cấp H00583 do UBND quận HA An cấp cho ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM ngày 09/11/2009.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Anh Đào Thanh TU trình bày:* Anh là con đẻ của bà LM và ông TN, cùng cư trú với bị đơn tại địa chỉ số 01/37 NT, phường NA, quận HA An, HA Phòng. Anh không biết việc bố mẹ anh đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông HA và bà TH từ khi nào. Anh chỉ biết năm 2004, bà LM và ông TN xây căn nhà mái bằng 1,5 tầng. Đến năm 2010, anh đi nghĩa vụ quân sự về thì bố mẹ có viết giấy tay cho lại anh căn nhà và diện tích đất là 50m^2. Đến năm 2011, anh TU lấy vợ thì vợ chồng anh vẫn sống ở căn nhà đó. Từ năm 2019, một mình anh TU sống tại căn nhà đó cho đến nay. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị PHG Thị LO và anh Phạm Khắc TR trình bày:* Ngày 07/02/2007, anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà LM và ông TN với diện tích là 54m^2 tại địa chỉ số 01/37 Nam Thành, Nam HA, HA An, HA Phòng với giá 40.000.000 đồng. Bà LM là cô ruột của chị LO. Khi chuyển nhượng bà LM và ông TN có nói với anh chị là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng nên anh chị đã tin tưởng giao tiền và nhận đất. Chị LO và anh TR đã sinh sống tại diện tích đất trên từ năm 2007. Năm 2021, vợ chồng anh chị đã bỏ 300.000.000 đồng để sửa lại nhà. Nay biết việc bà LM và ông TN đã bán diện tích đất của vợ chồng chị cho người khác, chị LO, anh TR đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Văn phòng Công chứng ĐV trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp, theo quy định của pháp luật.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận HA An, thành phố HA Phòng đã căn cứ khoản các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 233, 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117; 118; 119;423; 427 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 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,

Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

1. Tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị TH và ông Đồng Duy HA và ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM (*theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng công chứng ĐV chứng nhận, số công chứng 2138/CNĐ-HTN, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2012, giữa ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM vàbà Phạm Thị TH và ông Đồng Duy HA*).

2. Về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng, các bên pHA hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó:

- Buộc bị đơn là ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM pHA trả lại cho nguyên đơn là bà Phạm Thị TH và chồng là ông Đồng Duy HA số tiền chyển nhượng đất đã nhận là 600.000.000 đồng;

- Buộc bị đơn là ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM pHA bồi thường cho nguyên đơn là bà Phạm Thị TH và chồng là ông Đồng Duy HA số tiền thiệt hại do Hợp đồng bị hủy bỏ là 1.018.750.000 đồng. Tổng cộng hai khoản tiền là: 1.618.750.000 đồng;

- Buộc nguyên đơn là bà Phạm Thị TH và chồng là ông Đồng Duy HA pHA trả lại cho bị đơn là ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0539530, số vào sổ cấp H00583 do UBND quận HA An cấp cho ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM ngày 09/11/2009.

Ngay sau khi bà TH và ông HA nhận đủ số tiền trên do ông TN và bà LM trả; bà Phạm Thị TH và ông Đồng Duy HA pHA trả lại cho ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM đầy đủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền pHA trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên pHA thi hành án còn pHA chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pHA thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị TH và chồng là ông Đồng Duy HA pHA nộp số tiền 42.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí là 57.112.500 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án quận HA An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004624 ngày 24/6/2022. Trả lại cho nguyên đơn số tiền còn lại là 14.550.000 đồng.

- Bị đơn ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM pHA nộp số tiền 60.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Nội dung kháng cáo: Ngày 27/01/2023, Tòa án nhân dân quận HA An đã nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn là bà PHG Thị LM. Nội dung kháng cáo: Sửa bản án theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Đỗ Duy HA, bà Phạm Thị TH vô hiệu do giả tạo; giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Bác yêu cầu trả lãi vay do hết thời hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HA Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc kháng cáo của bị đơn:

+ Bị đơn có mặt tại phiên tòa xét xử ngày 16/01/2023; ngày 27/01/2023, Tòa án nhân dân quận HA An nhận được đơn kháng cáo của bà LM. Thời hạn kháng cáo và quyền kháng cáo đảm bảo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo: Căn cứ khoản 1 Điều 308 đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo do không có căn cứ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HA Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Thời hạn kháng cáo: Bị đơn có mặt tại phiên tòa xét xử ngày 16/01/2023; ngày 27/01/2023, Tòa án nhân dân quận HA An nhận được đơn kháng cáo của bà LM. Như vậy, việc kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại các Điều

271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền kháng cáo, đơn và thời hạn kháng cáo.

- *Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bị đơn:*

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đào Văn TN, bà PHG Thị LM và vợ chồng bà Phạm Thị TH, ông Đồng Duy HA làm bằng văn bản, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng ĐV ngày 30/10/2012 nên bảo đảm về hình thức và nội dung thỏa thuận theo quy định của Bộ luật Dân sự; các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, về địa điểm ký kết hợp đồng, theo xác nhận của các đương sự được thực hiện tại gia đình bà TH, ông TN nhưng trong nội dung Hợp đồng ghi tại Trụ sở Văn phòng công chứng ĐV là không đúng nhưng việc 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại nhà cũng không làm thay đổi bản chất của việc thỏa thuận, vẫn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng được cấp theo Giấy chứng nhận mang tên ông Tân, bà LM. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng ĐV chứng nhận, số công chứng 2138/CNĐ-HTN, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2012 phát sinh hiệu lực với các bên.

[3.2] Số tiền ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế các bên còn có bản viết tay đề ngày 22/7/2012 kèm theo để xác nhận với nhau số tiền chuyển nhượng đất thực tế giữa hai bên là 600.000.000 đồng chứ không pHA 100.000.000 đồng như trong Hợp đồng chuyển nhượng. Giấy viết tay nêu trên, cả hai bên đều xác nhận đó là nội dung thật; bị đơn đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng từ ông HA và bà TH.

[4] Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[4.1] Nguyên đơn là bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng, ông TN, bà LM đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Sau khi hoàn tất thủ tục, bên mua không trực tiếp quản lý và sử dụng, vẫn để cho bị đơn sinh sống trực tiếp trên đất; chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến nay, bị đơn đã tự ý xây dựng thêm nhà và tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác dẫn đến đất không còn như hiện trạng như tại thời điểm hai bên đã chuyển nhượng cho nhau. Khi nguyên đơn làm thủ tục đăng ký biến động sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận HA An, thành phố HA Phòng nhưng bị từ chối vì lý do bên bán đã xây dựng trái phép. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn bàn giao nhà và đất theo hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện được việc giao đất như thỏa thuận.

[4.2] Quá trình giải quyết sơ thẩm, phúc thẩm bị đơn xác nhận: Có ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 375m^2 tại tổ 1 phường phường NA, quận HA , HA Phòng cho vợ chồng ông HA, bà TH và đã nhận đủ số tiền 600 triệu đồng từ ông HA, bà TH. Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ĐV vào ngày 30/10/2012; theo hợp đồng ghi nhận số tiền chuyển nhượng 100 triệu đồng; ngoài ra các bên có giấy biên nhận số tiền 600 triệu đồng. Ông TN và bà LM không bàn giao đất và nhà với lý do Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ là một biện pháp đảm bảo để làm thủ tục để vay tiền giữa hai bên, chứ bản chất không pHA là chuyển nhượng đất. Bà TH và ông HA đã tính lãi cho ông TN và bà LM, đến năm 2012 thì ông TN và bà LM vỡ nợ không trả được tiền cho bà TH và ông HA.

[4.3] Bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng ĐV chứng nhận chỉ là giao dịch giả tạo, không có việc chuyện nhượng đất giữa hai bên mà bản chất là xuất phát từ việc vay nợ; bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng và trả lãi theo thỏa thuận. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bị đơn không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên là do liên quan đến việc vay nợ với nguyên đơn. Bên cạnh đó, lời khai các đương sự thể hiện thực tế tại ngân hàng nguyên đơn đã bỏ ra 600.000.000 đồng để thanh toán số tiền vay của vợ chồng bị đơn đã vay trước đó với ngân hàng và lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0539530, số vào sổ cấp H00583 do UBND quận HA An cấp cho ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM ngày 09/11/2009 đang thế chấp tại ngân hàng. Như vậy, không có cơ sở để xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là giả tạo như bị đơn kháng cáo.

[4.4] Thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay không thể thực hiện được do một phần diện tích đất bị đơn đã chuyển nhượng cho chị PHG Thị LO và chồng là anh Phạm Khắc TR; hiện trạng thửa đất đã thay đổi, phát sinh công trình xây dựng trái phép. Bị đơn đồng ý để hủy bỏ hợp đồng tuy nhiên với lý do do hợp đồng giả tạo nhưng không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5] Hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng:

[5.1] Bị đơn cho rằng giao dịch thực chất giữa hai bên là vay nợ và bị đơn chỉ có trách nhiệm thanh toán số nợ gốc thực tế là 600.000.000 đồng, kèm theo nợ lãi 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà LM, ông TN không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà LM xuất trình 01 USB chứa file ghi âm mà bà cho rằng có nội dung nói chuyện về việc

vay nợ, thỏa thuận trả nợ giữa hai bên. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xem xét, cùng các bên nghe lại nội dung ghi âm tại phiên tòa nhưng không chứng minh được các nội dung ghi âm đó có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[5.2] Các bên đều thống nhất quan điểm về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký; nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự cần xét đến hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng, theo đó: Nguyên đơn pHA hoàn trả cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận, phía bị đơn pHA hoàn trả cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 600.000.000 đồng.

[5.3] Giá trị quyền sử dụng diện tích đất trong Hợp đồng nêu trên tại thời điểm Tòa án thụ án giải quyết đã tăng lên (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Hội đồng định giá tài sản là 2.637.500.000đồng). Như vậy, so với giá đất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng với giá đất theo thị trường tại thời điểm tranh chấp chênh lệch 2.037.500.000 đồng. Cấp sơ thẩm xác định đây là thiệt hại của nguyên đơn do không được nhận bàn giao đất theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[5.4] Xét về lỗi: Bị đơn đã có lỗi làm thay đổi hiện trạng đất đã chuyển nhượng; trước khi chuyển nhượng cho bị đơn, một phần diện tích đất đã được chuyển nhượng cho chị LO, anh TR nhưng bị đơn cố tình che giấu, không cung cấp cho nguyên đơn biết. Nguyên đơn cũng đã có lỗi không xem xét cụ thể hiện trạng diện tích đất nhận chuyển nhượng, không nhận bàn giao đất, không thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật, để kéo dài dẫn đến việc đất đai đã chuyển nhượng bị thay đổi hiện trạng đến mức không thể khắc phục được. Cấp sơ thẩm xác định lỗi của hai bên là 50/50 là có căn cứ, bị đơn pHA bồi thường cho nguyên đơn khoản thiệt hại là 50% tương ứng giá trị (2.637.500.000 đồng – 600.000.000 đồng) : 2 = 1.018.750.000 đồng.

[6] Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo tuy nhiên không cung cấp bổ sung được tài liệu chứng cứ nào khác, chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, nội dung kháng cáo của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị TH và ông Đồng Duy HA tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản; Hội đồng xét xử không xét.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm:

[8.1] Nguyên đơn pHA nộp số tiền 42.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí là 57.112.500 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án quận HA An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004624 ngày 24/6/2022. Trả lại cho nguyên đơn số tiền còn lại là 14.550.000đồng.

[8.2] Bị đơn là ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM pHA nộp số tiền 60.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bà PHG Thị LM pHA chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 233, 235, 273 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117; 118; 119;423; 427 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn là bà PHG Thị LM.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận HA An, thành phố HA Phòng về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Văn TN, bà PHG Thị LM với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị TH, ông Đồng Duy HA do văn phòng công chứng ĐV chứng nhận, số công chứng 2138/CNĐ-HTN, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2012.

2. Về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng:

- Buộc bị đơn là ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM pHA trả lại cho nguyên đơn là bà Phạm Thị TH và chồng là ông Đồng Duy HA số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 600.000.000 đồng;

- Buộc bị đơn là ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM pHA bồi thường cho nguyên đơn là bà Phạm Thị TH và chồng là ông Đồng Duy HA số tiền thiệt hại do Hợp đồng bị hủy bỏ là 1.018.750.000 đồng.

Tổng cộng hai khoản tiền là: 1.618.750.000 đ *(Một tỷ sáu trăm mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)*.

- Buộc nguyên đơn là bà Phạm Thị TH và chồng là ông Đồng Duy HA pHA trả lại cho bị đơn là ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0539530, số vào sổ cấp H00583 do UBND quận HA An cấp cho ông Đào Văn TN và bà PHG Thị LM ngày 09/11/2009.

Ngay sau khi bà TH và ông HA nhận đủ số tiền trên do ông TN và bà LM thanh toán; bà TH và ông HA có nghĩa vụ trả lại cho ông TN và bà LM Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền pHA trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên pHA thi hành án còn pHA chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pHA thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn pHA chịu 42.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí là 57.112.500 đồng tại Chi cục Thi hành án quận HA An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004624 ngày 24/6/2022. Trả lại cho nguyên đơn số tiền là 14.550.000 đồng.

- Bị đơn ông Đào Văn TN và vợ là bà PHG Thị LM pHA chịu 60.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà PHG Thị LM pHA chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định là 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận HA An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004841 ngày 06/02/2023.

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, người pHA thi hành án 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 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:
- VKSND TP HA Phòng;
- Chi cục THADS quận HA An;
- TAND quận HA An ;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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