

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **173/2023/DSPT**

Ngày **08 -8-2023**

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Đòi
lại tài sản là quyền sử dụng đất*” .

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ký

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2023/DSPT-TL ngày 28/3/2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”; Do Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2023/QĐXX-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 432/2023/QĐHPT ngày 28/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Đặng Thị Ánh T**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: H A, Phường A, quận T, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 3, Đ, Phường A, quận T, TP. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

+ Luật sư Nguyễn Ngọc H- Công ty L, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

+ Luật sư Nguyễn Trọng H1 thuộc Công ty L1, Đoàn luật sư T7.

2. Bị đơn: **Ông Trương Quốc H2**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 12.3 lô B cao ốc đất Phương Nam, số B C, Phường A, quận B, TP.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thiệu Bá K, sinh năm 1984.

Địa chỉ: C Chung cư L, đường số A, phường T, thành phố T, TP . (Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Ngô Đa N, thuộc Văn phòng L2- C, Đoàn Luật sư T7.

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

3.1. Ông Trần Đức H3, sinh năm 1959.

Địa chỉ: H A, Phường A, quận T, TP.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3: Ông Trần Minh P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 3 Đ, Phường A, quận T, TP. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/8/2022).

3.2. Bà Trần Tuyết M, sinh năm 1956.

Địa chỉ: A Hòa Bình, phường H, quận T, TP.

3.3. Ông Võ Văn P1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: A B, Phường G, Quận H, TP.

3.4. Ông Tăng Đức M1, sinh năm 1974.

3.5. Bà Trần Thị Tường V, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: B P, Phường G, Quận H, TP .

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, ông M1, ông P1: Bà Trần Tuyết M.
(Theo Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2022).

3.6. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 12.3 lô B cao ốc đất Phương Nam, số B C, Phường A, quận B, TP.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 2000.

Hộ khẩu thường trú: Thôn F, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ liên hệ: I P, Phường A, quận B, TP.

3.7. Bà Trần Thị Kiều H4, sinh năm 1972.

3.8. Ông Phan Hoàng A, sinh năm 1971.

Hộ khẩu thường trú: 14 B, Phường G, quận T, TP.

Địa chỉ liên lạc: 14 khu K, đường N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà H4: Ông Bùi Công H5, sinh năm 1965

Địa chỉ: 3D, Phường A, Quận H, TP. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2022).

3.9. Ông Trần Hồng Q, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số A, C, phường A, thành phố T, TP.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Huỳnh Quốc Đ, sinh năm 1986.

Hộ khẩu thường trú: thôn N, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Địa chỉ liên lạc: 2697 L, ấp B, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2023).

3.10. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Địa chỉ: B N, phường B, Quận A, TP.

Địa chỉ liên lạc: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H- Chi nhánh L3, Phòng G. Số MB 101, Trung tâm dịch vụ KCN L, đường L - H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Thanh T3 – Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh L3 (theo quyết định ủy quyền số 1489/2022/QĐTGD ngày 23/5/2023).

(ông P, ông K, bà M, bà T2, ông H5, ông Đ, luật sư H, luật sư H1 và luật sư N có mặt, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị Ánh T ủy quyền cho ông Trần Minh P đại diện trình bày:

Bà Đặng Thị Ánh T và ông Trần Đức H3 có quen biết làm ăn chung với ông Trương Quốc H2 được khoảng hơn 10 năm. Do cần tiền nhưng bà T không vay được tiền nên bà T có nhờ ông H2 đứng tên các thửa đất số 490, 491, 492, 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Việc nhờ ông H2 đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa bà T, ông H3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 đối với 02 thửa đất số 490, 493 tờ bản đồ số 50 xã V. Đối với các thửa đất số 491, 492 tờ bản đồ 50 xã V, bà T nhờ bà V và bà M đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T, ông H3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà V và bà M. Sau khi bà V và bà M đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V và bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông H2.

Như vậy, ông H2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T- ông H3 đối với 04 thửa đất số 490, 491, 492, 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Việc nhờ ông H2 đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, các bên không lập văn bản giấy tờ.

Sau đó, ông H2 có chuyển tiền cho bà T nhiều lần với tổng số tiền là 18.000.000.000đ. Số tiền trên là bà T nhờ ông H2 vay giúp bà, từ khi ông H2 chuyển tiền cho bà T- ông H3 thì bà T- ông H3 cũng không chuyển tiền lãi cho ông H2 để trả lãi vay.

Sau khi đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H2 đã chuyển nhượng cho bà H4 đối với thửa đất số 490 tờ bản đồ số 50 xã V và chuyển nhượng cho ông Q đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N.

Đối với thửa đất số 492, 493 ông H2 ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H để vay tiền.

Do đó, nguyên đơn bà Đặng Thị Ánh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Ánh T với ông Trần Đức H3- ông Trương Quốc H2 đối với thửa đất số 490 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000450 ngày 26/9/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Ánh T -ông Trần Đức H3 với bà Trần Tuyết M đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000375 ngày 11/9/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Ánh T -ông Trần Đức H3 với bà Trần Thị Tường V đối với thửa đất số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000377 ngày 11/9/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Ánh T -ông Trần Đức H3 với ông Trương Quốc H6 với thửa đất số 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000376 ngày 11/9/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 và bà Trần Thị Kiều H4 đối với thửa đất số 490 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C1 H7 công chứng số 00003683 ngày 19/11/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Tuyết M- ông Võ Văn P1 và ông Trương Quốc H2 đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C ngày 26/9/2020

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Tường V- ông Tăng Đức M1 và ông Trương Quốc H6 với thửa đất số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000451 ngày 26/9/2020

Bà Đặng Thị Ánh T yêu cầu ông Trương Quốc H8 lại cho bà Đặng Thị Ánh T quyền sử dụng đất gồm các thửa số 490, 491, 492, 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Đặng Thị Ánh T đồng ý có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Quốc H2 số tiền 18.000.000.000đ (Mười tám tỷ đồng).

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng Q1 với ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 công chứng số 1646 ngày 19/11/2021.

Buộc ông Trần Hồng Q trả lại cho bà T diện tích đất 5.059m² thuộc thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Trần Thị Kiều H4 trả lại cho bà T diện tích đất 5.049m² thuộc thửa đất số 490 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Yêu cầu ông Trương Quốc H2 trả lại cho bà Đặng Thị Ánh T quyền sử dụng đất gồm các thửa số 492, 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Yêu cầu Tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 25070/20MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 5.067m² đất thuộc thửa số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N được Văn phòng C2 công chứng số 010391 ngày 02/11/2020.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 25071/20MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 6.140m² đất thuộc thửa số 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N được Văn phòng C2 công chứng số 010390 ngày 02/11/2020. Ngoài ra bà T không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trương Quốc H9 cho ông Thiệu Bá K đại diện trình bày:

Ngày 11/9/2020, ông Trương Quốc H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị Ánh T -ông Trần Đức H3 phần đất diện tích 6.140m² thuộc thửa đất số 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000376 ngày 11/9/2020. Giá chuyển nhượng là 10.000.000.000đ. Ông H2 đã thanh toán đủ tiền cho bà T, ông H3 và ông H2 đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/9/2020, ông H2 tiếp tục ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị Ánh T, ông Trần Đức H3 phần đất diện tích 5.049m² thuộc thửa đất số 490 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000450 ngày 26/9/2020. Giá chuyển nhượng là 8.000.000.000đ. Ông H2 đã thanh toán đủ tiền cho bà T, ông H3 và ông H2 đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/9/2020, ông H2 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Tuyết M- ông Võ Văn P1 phần đất diện tích 5.059m² thuộc thửa

đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000449 ngày 26/9/2020. Giá chuyển nhượng là 8.000.000.000đ. Ông H2 đã thanh toán đủ tiền cho bà M, ông P1. Ông H2 đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và đã nhận đất quản lý, sử dụng.

Ngày 26/9/2020, ông H2 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Tường V, ông Tăng Đức M1 phần đất diện tích 5.067m² thuộc thửa đất số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng C công chứng số 000451 ngày 26/9/2020. Giá chuyển nhượng là 8.000.000.000đ. Ông H2 đã thanh toán đủ tiền cho bà V- ông M1. Ông H2 đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và đã nhận đất quản lý, sử dụng.

Đến ngày 19/11/2020, ông Trương Quốc H2 và bà Lê Thị Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kiều H4 phần đất thuộc thửa số 490 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 14.947.000.000đ, ông H2 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà H4 quản lý, sử dụng. Bà H4 đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/11/2021, ông Trương Quốc H2 và bà Lê Thị Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Q phần đất thuộc thửa số 491, tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 16.188.000.000đ, ông H2 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng.

Do cần vốn làm ăn, ông H2- bà T1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 25070/20MN/HĐBĐ với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 5.067m² đất thuộc thửa số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N được Văn phòng C2 công chứng số 010391 ngày 02/11/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 25071/20MN/HĐBĐ với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 6.140m² đất thuộc thửa số 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N được Văn phòng C2 công chứng số 010390 ngày 02/11/2020 để vay tiền. Hiện nay ông H2- bà T1 vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Việc bà T khai nại nhờ cho ông H2 đứng tên giùm 04 thửa đất số 490, 491, 492, 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N để vay tiền là không đúng. Các thửa đất nêu trên do ông H2 nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà T- ông H3 và bà V, bà M. Ông H2 đã thanh toán đủ tiền cho bà T, ông H3 và bà V, bà M. Đối với chứng cứ thanh toán tiền cho bà V, bà M thì ông H2 chưa tìm thấy nên chưa thể cung cấp cho Tòa án.

Đối với thửa đất số 490 thì ông H2 đã chuyển nhượng cho bà H4 và đã giao quyền sử dụng đất cho bà H4 quản lý sử dụng, thì ông H2 không có yêu cầu tranh

chấp gì đối với thửa đất số 490.

Đối với thửa đất số 491 thì ông H2 đã chuyển nhượng sang ông Q, việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng được công chứng nhưng chưa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hiện nay đang bị tranh chấp. Ông H2 đã nhận đủ tiền của ông Q số tiền nêu trên và đã giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng.

Đối với công trình xây dựng, cây trồng, tài sản khác trên đất đã chuyển nhượng cho ông Q, bà H4 thì ông H2 không có tranh chấp, không yêu cầu gì.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H2 không đồng ý. Ông H2 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Q và không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức H3 do ông Trần Minh P đại diện trình bày:

Ông H3 là chồng của bà T. Ông H3 thống nhất theo ý kiến của bà T và không có bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Tuyết M, ông Võ Văn P1 do bà Trần Tuyết M là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà không có mối quan hệ bà con họ hàng với các đương sự trong vụ án. Phần đất diện tích 5.059m² thửa số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà T, ông H3. Do bà là người làm cùng Công ty của bà T nên bà T có nhờ bà đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc bà T nhờ bà đứng tên giùm nhưng không lập thành văn bản giấy tờ. Để thực hiện việc đứng tên giùm, bà T, ông H3 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V được Văn phòng Công chứng số 00375 ngày 11/9/2020. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng các bên thực chất không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, không có thanh toán tiền cho bà T- ông H3. Sau đó, theo yêu cầu của bà T, ông H3 nên vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Quốc H2 phần đất thuộc thửa số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N. Việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hoàn toàn không có thỏa thuận chuyển nhượng với ông H2 và không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H2. Ông H2 cho rằng giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng và đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà là không đúng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Đức M1, bà Trần Thị Tường V do bà Trần Tuyết M là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà V là bà con xa của ông H3, cùng làm chung Công ty của bà T, ông H3.

Phần đất diện tích 5.067m² thửa số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà T, ông H3. Do bà V là cháu và người làm cùng Công ty của bà T nên bà T có nhờ bà V đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc bà T nhờ bà V đứng tên giùm nhưng không lập thành văn bản giấy tờ. Để thực hiện việc đứng tên giùm, bà T-ông H3 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà thửa đất số 492 tờ bản đồ số 50 xã V được Văn phòng Công chứng số 00377 ngày 11/9/2020. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng các bên thực chất không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, bà V không có thanh toán tiền cho bà T, ông H3. Sau đó, theo yêu cầu của bà T, ông H3 nên vợ chồng bà V có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Quốc H2 diện tích đất thuộc thửa số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N. Việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hoàn toàn không có thỏa thuận chuyển nhượng với ông H2 và không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H2. Ông H2 cho rằng giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng và đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V là không đúng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà V, ông M1 đồng ý. Bà V, ông M1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 uỷ quyền cho bà Trần Thị Thanh T2 đại diện trình bày:

Bà T1 là vợ của ông H2. Việc ông H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, H3 và của bà V, bà M thì bà có biết. Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tiền chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất với ý kiến của ông H2 đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiều H4, ông Phan Hoàng Á uỷ quyền cho ông Bùi Công H5 đại diện trình bày:

Ông Á và bà H4 không có mối quan hệ bà con họ hàng gì với các đương sự còn lại trong vụ án.

Vào ngày 19/11/2020, bà Trần Thị Kiều H4 có ký hợp đồng chuyển nhượng của ông Trương Quốc H2 và bà Lê Thị Thanh T1 đối với phần đất diện tích 5.049m² thuộc thửa số 490 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 14.947.000.000đ. Bà H4 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông H2 và đã đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H4 đứng tên. Bà H4 đã nhận đất để quản lý, sử dụng.

Việc bà H4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2- bà T1 là đúng quy định của pháp luật, bà H4 hoàn toàn không biết được việc tranh chấp giữa ông H2 và bà T.

Do đó, bà H4, ông A không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Hồng Q uỷ quyền cho ông Huỳnh Quốc Đ đại diện trình bày:

Ông Q khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông H2, bà T1 đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V. Giá chuyển nhượng là 16.188.000.000đ. Ông Q đã thanh toán đủ tiền cho ông H2, bà T1. Ông H2, bà T1 đã giao quyền sử dụng đất cho ông Q quản lý, sử dụng. Việc ông H2 tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T thì ông Q không biết, ông Q là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2 đúng theo quy định của pháp luật. Ông Q không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông H2, bà T1 đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V. Ông Q không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bà T5 là của ông Q nhưng vợ chồng làm ăn riêng, không liên quan gì đến tài sản chung. Tiền chuyển nhượng đất của ông H10 tiền cá nhân riêng của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trình bày theo Văn bản số 105/2022/CV-HĐBank ngày 29/12/2022:

Giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 có ký hợp đồng tín dụng vào các ngày 02/11/2020 và ngày 16/3/2021. Hiện nay ông H2- bà T1 còn nợ lại Ngân hàng số tiền 9.476.600.000đ và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận trong hợp đồng.

Để đảm bảo các khoản vay, ông H2 và bà T1 có ký hai hợp đồng thế chấp: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 25070/20MN/HĐBĐ với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.067m² đất thuộc thửa số 492 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N được Văn phòng C2 công chứng số 010391 ngày 02/11/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 25071/20MN/HĐBĐ với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 6.140m² đất thuộc thửa số 493 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N được Văn phòng C2 công chứng số 010390 ngày 02/11/2020.

Tại thời điểm Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thẩm định đến nay thì ông H2, bà T1 vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Ông H2, bà T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền vay đúng hạn.

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Ánh T đối với bị đơn ông Trương Quốc H1 1 các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Hồng Q, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hồng Q với ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 công chứng số 1646 ngày 19/11/2021.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Hồng Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 16/01/2023, nguyên đơn bà Đặng Thị Ánh T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 02/2023/DSST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Có đủ căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Đặng Thị Ánh T là vô hiệu.

Căn cứ lời khai của ông Trương Quốc H2 tại “Biên bản làm việc” ngày 13/05/2021 thì ông H2 thừa nhận việc bà T tách 04 thửa nhằm mục đích vay ngân hàng. Trong đó ông H2 đứng tên một thửa. Tại lời khai này, ông H2 cũng thừa nhận sau đó bà T không tiếp tục vay Ngân hàng mà có ý định bán toàn bộ diện tích đất nói trên nên ông H2 đã vay mượn tiền để mua toàn bộ diện tích đất. Như vậy, qua lời trình bày này, ông H2 cũng đã xác định trên thực tế giữa ông H2 và bà M, bà V không có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 491, 492. Thực tế, bà M, bà V chỉ là người đứng tên hộ cho bà T. Và việc bà M, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2 thửa đất 491, 492 là theo yêu cầu

của bà T để tiện cho việc vay Ngân hàng. Về việc quản lý, sử dụng đất cũng được chính ông H2 khai tại biên bản làm việc này như sau: “Diện tích 21.340m² đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ 50 xã V, huyện N trước đây bà T và ông H3 là chủ đất giao lại cho tôi cải tạo đất trồng dừa để sản xuất”.

Lời khai như trên của ông H2 là phù hợp với lời khai của bà T, bà M và bà V. Đồng thời, quá trình giải quyết tại Tòa, ông H2 cũng không chứng minh được việc ông H2 đã thanh toán tiền cho bà M, bà V1. Thể hiện tại “Biên bản làm việc” ngày 17/01/2022; “Biên bản đối chất” ngày 16/08/2022.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về “Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo”.

Do các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về “Hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu”.

Có đủ căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc H12 Trần Thị Kiều H4 và với ông Trần Hồng Q là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại khoản 4 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 về căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản: “Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau: Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 2%” khoản 1 Điều 4 thông tư số: 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ T8 hướng dẫn về lệ phí trước bạ. Theo đó, mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%) đối với nhà, đất mức thu là 0,5%.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ việc cũng như lời khai của ông Trương Quốc H2; bà Trần Thị Kiều H4, ông Phan Hoàng Â và ông Trần Hồng Q thể hiện tại các văn bản:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003683 ngày 19/11/2020 giữa ông Trương Quốc H2 và vợ chồng bà H4, ông Â hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trương Quốc H2 và bà Trần Thị Kiều H4;

- Các thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1646 ngày 19/11/2021 giữa ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 với ông Trần Hồng

Q; Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 11/11/2021 giữa ông Trương Quốc H2 và ông Trần Hồng Q;

- Biên bản đối chất ngày 16/08/2022; Biên bản hòa giải ngày 07/11/2022; “Hợp đồng đặt cọc” ngày 07/10/2020 giữa ông H2 và bà H4; Bản trình bày ý kiến bị đơn ngày 08/10/2022 của ông Trương Quốc H2. Từ đó có đủ căn cứ xác định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 490, tờ bản đồ số 50, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trương Quốc H2 và bà Trần Thị Kiều H4 thể hiện giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Trong khi giá chuyển nhượng trên thực tế theo xác nhận của các bên là 14.947.000.000đ (Mười bốn tỷ chín trăm bốn mươi bảy triệu đồng). Theo các thông báo nộp thuế thì giá trị quyền sử dụng đất do cơ quan thuế áp giá là 706.860.000đ (Bảy trăm lẻ sáu triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng), tương ứng tổng mức lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân mà ông Trương Quốc H2 và ông A, bà H4 đã đóng là 17.671.500đ (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn năm trăm đồng). Trong khi đó, theo giá thỏa thuận giao dịch trên thực tế thì tổng mức lệ phí trước bạ và thuế thu nhập phải nộp là 373.675.000đ (Ba trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Mức chênh lệch về thuế, lệ phí phải đóng giữa giá thỏa thuận các bên đã thực hiện và mức thuế, phí đã nộp cho Nhà nước là: $373.675.000đ - 17.671.500đ = 356.003.500đ$ (Ba trăm năm mươi sáu triệu không trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 491, tờ bản đồ số 50, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trương Quốc H2 và ông Trần Hồng Q thể hiện giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Trong khi giá chuyển nhượng trên thực tế theo xác nhận của các bên là 16.188.000.000đ (Mười sáu tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng). Theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết tại hợp đồng công chứng thì mức thuế, phí phải đóng là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Trong khi, theo giá thỏa thuận giao dịch trên thực tế thì tổng mức lệ phí trước bạ và thuế thu nhập phải nộp là 404.700.000đ (Bốn trăm lẻ bốn triệu bảy trăm nghìn đồng). Mức chênh lệch về thuế, lệ phí phải đóng giữa giá thỏa thuận các bên đã thực hiện và mức thuế, phí đã nộp cho Nhà nước là: $404.700.000đ - 15.000.000đ = 389.700.000đ$ (Ba trăm tám mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Việc giá trị thỏa thuận chuyển nhượng và thanh toán trên thực tế không đúng với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là hành vi trốn thuế, xâm phạm đến quyền tài sản của Nhà nước. Do đó, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là trái pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật

Dân sự quy định về “Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội”.

Cụ thể: Giao dịch giữa ông H2 và bà H4 có dấu hiệu trốn thuế 356.003.500đ (Ba trăm năm mươi sáu triệu không trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng); Giao dịch giữa ông H2 và ông Q có dấu hiệu trốn thuế 389.700.000đ (Ba trăm tám mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Theo quy định tại Điều 143 Luật Quản lý thuế năm 2019 và có dấu hiệu của tội trốn thuế quy định tại Điều 200 Bộ luật Hình sự 2015; sửa đổi, bổ sung năm 2017 về tội trốn thuế.

Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H2 và ông Trần Hồng Q được ký kết ngày 19/11/2021, tức là sau khi Toà án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã thụ lý vụ án (thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 93/2021/TLST-DS ngày 12/04/2021). Tức là ký chuyển nhượng khi đất là thửa 491 đang có tranh chấp tại Toà án là trái quy định của pháp luật.

Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã cố tình công nhận giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật; giao dịch khi đối tượng chuyển nhượng đang có tranh chấp.

Một vấn đề đặt ra nữa là việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc H2 với bà Trần Thị Kiều H4 và ông Trần Hồng Q diễn ra trong một thời gian ngắn, ký chuyển nhượng khi đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm giữa T và ông Trương Quốc H2. Vậy thì có hay không hành vi câu kết nhằm mục đích tẩu tán, hợp thức hoá tài sản là quyền sử dụng đất cho người thứ ba giữa ông H2, bà H4 và ông Q. Những vấn đề nêu trên đã không được Toà án cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ.

Đồng thời tại phiên toà cấp sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát đã có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử đưa Văn phòng công chứng Đoàn Thị Khánh T6 và Văn phòng C1 H7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ quan. Đề nghị làm rõ bà M và bà V có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H13 không, ý kiến bà M và bà V như thế nào. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm đã không xem xét và cố tình tuyên án.

Từ những vấn đề được nêu ra ở trên, đã phản ánh những bất cập, chưa phù hợp quy định pháp luật của Bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Vì những lý do trên, tôi kính đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Ánh T. Đồng thời bác yêu cầu độc lập của ông Trần Hồng Q.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo tài liệu chứng cứ có trong vụ án, cũng như phần Nhận định của Tòa án trong bản án sơ thẩm, Luật sư cho rằng bị đơn Trương Quốc H2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Đặng Thị Ánh T là có căn cứ, cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, bởi các lẽ sau:

Thứ nhất, nguyên đơn Đặng Thị Ánh T cho rằng nhờ bị đơn Trương Quốc H2 đứng tên dùm chứ không có chuyển nhượng là không có căn cứ cơ sở, và nguyên đơn cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh là có việc đứng tên dùm này. Và trên thực tế thì ông H2 và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng, có giao nhận tiền, có nhận quyền sử dụng đất và thực hiện xong các thủ tục sang tên đăng bộ, cập nhật thông tin tại cơ quan có thẩm quyền.

Thứ hai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn Trương Quốc H2 là đúng quy định của pháp luật. Sau đó ông H2 chuyển nhượng lại cho bà H4, ông Q và thế chấp cho Ngân hàng là ngay tình, đúng quy định của pháp luật.

Thứ ba, cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 3, Điều 133 Điều 117, Điều 122, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai 2013 để tuyên xử “không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Thị Ánh T và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hồng Q” là đúng quy định, là khách quan, là có căn cứ cơ sở.

Từ những quan điểm mà Luật sư đã trình bày bên trên, Luật sư cho rằng nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

+ *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:*

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Về việc tuân theo pháp luật tổ tụng của Thẩm phán.

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tổ tụng hợp cho đương sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tổ tụng dân sự.

2. Về việc tuân theo pháp luật tổ tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

-Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tổ tụng theo Điều 52 Bộ luật Tổ tụng dân sự.

- Thủ tục phiên tòa phúc thẩm từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định.
- Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

2. Kiểm sát viên phát biểu về kháng cáo:

*Về thủ tục kháng cáo: Ngày 16/01/2023, bà Đặng Thị Ánh T (nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

*Về nội dung kháng cáo: Bà Đặng Thị Ánh T (nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của ông Trần Hồng Q.

3. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo:

Trên cơ sở nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nội dung kháng cáo, nhận thấy:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng.
- Về đường lối giải quyết: Vợ chồng bà T, ông H3 là chủ sử dụng hợp pháp các thửa đất số 490, 491, 492, 493 tờ bản đồ số 50 xã V. Vợ chồng bà T, bà M, bà V khai thống nhất rằng bà M đứng tên dùm bà T thửa 491, bà V đứng tên dùm bà T thửa 492.

Bà T trình bày lúc đầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2 là nhằm mục đích nhờ ông H2 đứng tên vay tiền ngân hàng giúp bà chứ không chuyển nhượng thật, nhưng sau đó bà và ông H2 có thỏa thuận bà chuyển nhượng cả 04 thửa đất số 490, 491, 492, 493 cho ông H2 với giá 45 tỉ đồng, nhưng ông H2 chỉ mới thanh toán cho bà 18 tỉ đồng, còn nợ lại số tiền 27 tỉ đồng chưa thanh toán; ông H2 đề nghị trừ 27 tỉ đồng này vào số nợ của chồng bà T nợ ông H2, nhưng bà T không đồng ý trừ vì giấy nợ không có chữ ký của chồng bà. Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông H2 thanh toán 27 tỉ đồng nhưng ông H2 không thanh toán. Tuy nhiên ông H2 không thừa nhận lời trình bày này của bà T. Ông H2 cho rằng: Ông đã nhận chuyển nhượng 2 thửa đất của bà T và đã trả 18 tỉ đồng cho bà T bằng chuyển

khoản và tiền mặt, xét thấy bà T khai có nhận 18 tỉ đồng nên việc chuyển nhượng 2 thửa đất số 490, 493 này đã hoàn thành, đã phát sinh hiệu lực rồi.

Còn việc ông H2 khai ông nhận chuyển nhượng thửa 491 của bà M thì ông đã trả đủ 8 tỉ đồng nhưng giấy tờ đã thất lạc, và nhận chuyển nhượng thửa 492 của bà V thì ông đã trả đủ 8 tỉ đồng nhưng giấy tờ đã thất lạc. Tuy nhiên cả bà M, bà V đều khai giống bà T rằng bà M, bà V ký hợp chồng chuyển nhượng cho ông H2 là ký theo yêu cầu của bà T vì thửa đất 491 là của bà T nhờ bà M đứng tên dùm, thửa 492 là của bà T nhờ bà V đứng tên dùm, ông H2 không giao tiền chuyển nhượng gì cho bà M, bà V, bà T cả. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định ông H2 chưa thanh toán cho bà M 08 tỉ đồng và chưa thanh toán cho bà V 08 tỉ đồng.

Xét 7 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 2 hợp đồng thế chấp liên quan đến 4 thửa đất mà bà T yêu cầu tuyên bố vô hiệu, nhận thấy: Về hình thức và nội dung tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2014, đã đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên đã phát sinh hiệu lực, cần phải được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu các giao dịch này là không có căn cứ chấp nhận.

Việc ông H2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là căn cứ để tuyên bố các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất đó vô hiệu, bởi hợp đồng đã tuân thủ hình thức, nội dung, đã được công chứng, đăng ký chính lý biến động nên đã phát sinh hiệu lực. Việc ông H2 chưa thanh toán số tiền 16 tỉ thì người chuyển nhượng có quyền yêu cầu ông H2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do bà M, bà V, bà T đều xác định đất thuộc quyền sử dụng của bà T nhờ bà M, bà V đứng tên dùm nên cả 3 bà đều có quyền khởi kiện yêu cầu ông H2 thanh t số tiền 16 tỉ đồng. Tuy nhiên trong vụ kiện này, không ai khởi kiện yêu cầu ông H2 thanh t 16 tỉ đồng nên cần dành quyền khởi kiện cho bà M, bà V, bà T (và chồng của 3 bà) đối với ông H2 về số tiền 16 tỉ đồng chưa thanh toán bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Tại trang 17 của Bản án sơ thẩm có nhận định: “Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bà M, ông P1 và bà V, ông M1 liên quan đến việc thanh toán tiền bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu”. Nhận định như vậy là chưa đầy đủ bởi đã xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà T, ông H3 là chủ sử dụng thật sự thửa đất 491, 492; còn bà M, bà V chỉ đứng tên dùm họ không có quyền lợi thực sự. Vì vậy cần sửa lại cách tuyên án cho đầy đủ để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T, ông H3.

Đề nghị HĐXX: Không chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhon Trạch về cách tuyên theo hướng: Tuyên rõ trong bản án là “dành quyền khởi kiện cho bà

M, ông P1, bà V, ông M1, bà T, ông H3 đối với ông H2 về số tiền 16 tỉ đồng ông H2 chưa thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 491, 492 bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu”. Về đường lối giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa, ông Trần Minh P là người đại diện theo ủy quyền của bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời cho rằng, trước đó bà T và ông H3 muốn vay tiền để làm ăn nên có nhờ ông H2 đứng tên giùm 4 thửa đất để vay vốn, nhưng sau đó bà T và ông H3 có nhu cầu chuyển nhượng, nên giữa ông H3 và bà T thỏa thuận chuyển nhượng 4 thửa đất nói trên cho ông H2 với giá 45 tỷ, nhưng ông H2 mới trả được 18 tỷ, số tiền còn lại ông H2 không trả, đồng thời ông H2 chuyển nhượng 02 thửa cho bà H4 và ông Q và đem hai thửa đi thế chấp ngân hàng. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu “*Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

2.1. Về nguồn gốc diện tích 21.315m² đất tại các thửa đất số 490 (5.049m²), thửa đất số 491 (5.059m²), thửa đất số 492 (5.067m²), thửa đất số 493 (6.140m²) tờ bản đồ số 50, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai (trước đây thuộc thửa 379, năm 2020 được tách thành 04 thửa đất nêu trên) có nguồn gốc của vợ chồng bà Đặng Thị Ánh T và ông Trần Đức H3, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (viết tắt là GCNQSDĐ) cho bà T vào năm 2019.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 490 và thửa đất số 493, tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N.

Ngày 11/9/2020, vợ chồng bà Đặng Thị Ánh T, ông Trần Đức H3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Quốc H2 đối với thửa đất số 493 (hợp đồng có công chứng), giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 800.000.000 đồng. Nhưng thực tế giá các bên thỏa thuận tại thỏa thuận đặt cọc

ngày 10/9/2020 là 9.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020.

Ngày 26/9/2020, vợ chồng bà Đặng Thị Ánh T, ông Trần Đức H3 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Quốc H2 đối với thửa đất số 490 (hợp đồng có công chứng), giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 909.000.000 đồng. Nhưng thực tế giá các bên thỏa thuận tại thỏa thuận đặt cọc ngày 15/9/2020 là 8.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H2 đã được cập nhật đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/12/2020.

Về hình thức và nội dung của các hợp đồng nói trên được các bên tuân thủ đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, đã đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên đã phát sinh hiệu lực, cần phải được pháp luật bảo vệ. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên không vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu các giao dịch này là không có căn cứ chấp nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 19/11/2020, ông H2 đã chuyển nhượng thửa đất số 490 cho bà Trần Thị Kiều H4. Bà H4 đã giao đủ tiền cho ông H2 và nhận đất; bà H4 cũng đã được cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2020. Việc chuyển nhượng giữa các bên là đúng quy định của pháp luật, bà H4 là người nhận chuyển nhượng ngay tình nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà H4 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 50 vô hiệu.

Đối với thửa đất số 493, ngày 02/11/2020 ông H2 đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (viết tắt là Ngân hàng) để đảm bảo cho khoản vay 5.150.000.000 đồng tại Ngân hàng. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa bà T cho ông H2 đối với thửa đất số 493 và sau đó ông H2 thế chấp cho Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật nên không căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 493 nêu trên.

Đối với thửa đất số 491, 492, tờ bản đồ số 50, xã V: Bà T cho rằng nhờ bà Trần Tuyết M đứng tên giúp thửa đất số 491 và bà Trần Thị Tường V đứng tên giúp thửa đất số 492. Quá trình giải quyết vụ án, bà M, bà V cũng cho rằng các bà chỉ đứng tên giúp bà T, không nhận chuyển nhượng của bà T đối với 02 thửa đất này. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T đối với thửa đất số 491, 492 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M và bà V đã ký

hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 491, 492 cho ông H2; ông H2 cũng đã được đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/10/2020. Bà V, bà M xác định chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H2 theo yêu cầu của bà T và cũng không nhận tiền chuyển nhượng từ ông H2, nhưng không được ông H2 thừa nhận.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, bà V cho ông H2 có ghi giá chuyển nhượng đối với mỗi thửa đất số 491, 492 là 660.000.000 đồng; phương thức thanh toán là *“thanh toán một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, việc giao và nhận số tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên”*. Ông H2 cho rằng giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận đối với mỗi thửa là 8.000.000.000 đồng và ông H2 đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho bà M, bà V bằng tiền mặt, nhưng ông H2 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M, bà V với ông H2, nếu có thì cũng chỉ có cơ sở xác định ông H2 đã thanh toán cho bà M, bà V mỗi người 660.000.000 đồng như thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Theo thỏa thuận thì việc thanh toán tiền giữa các bên là ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng và Hợp đồng này đã hoàn tất.

Số tiền thực tế còn lại do các đương sự không có yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện cho bà M, bà V liên quan đến việc thanh toán tiền bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp, đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tuy nhiên, bà M trình bày tại phiên tòa chỉ là người đứng tên cho bà T ông H3 không có quyền lợi thực sự, thực chất vợ chồng bà T, ông H3 là chủ sử dụng thật sự thửa đất 491, 492 nói trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bà M, ông P1 và bà V, ông M1 liên quan đến việc thanh toán tiền bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu là chưa đầy đủ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T ông H3. Do đó, Hội đồng xét xử cần sửa lại cách tuyên án cho đầy đủ để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T, ông H3. Đồng thời bà T, ông H3 cũng không có yêu cầu bà M, bà V bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định, các đương sự được quyền tự thỏa thuận giải quyết hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

Việc nhận chuyển nhượng của ông H2 đối với thửa đất số 491, 492 nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Sau khi được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H2 đã chuyển nhượng thửa đất số 491 cho ông Trần Hồng Q, đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông Q. Giữa ông H2 và ông Q không có tranh

chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 491 cho ông Q là có căn cứ.

Đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 50, ông H2 đã thế chấp cho Ngân hàng ngày 02/11/2020 để đảm bảo cho khoản vay 4.450.000.000 đồng. Việc nhận thế chấp của Ngân hàng đối với thửa đất số 492 là ngay tình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 491, 492, tờ bản đồ số 50 nêu trên.

2.2. Bà T cho rằng bà nhờ ông H2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để ông H2 vay tiền giúp bà T. Tuy nhiên, bà T không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án, bà T có lời khai khi ông H2 đề nghị chuyển nhượng thì bà T đã đồng ý chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm phía bà T xác nhận chữ ký trong hợp đồng là của bà T, ông H3 đồng thời nhận thức rõ việc ký hợp đồng là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T cũng thừa nhận đã nhận của ông H2 18.000.000.000 đồng. Tổng số 18.000.000.000 đồng (gồm cả nhận tiền mặt và qua tài khoản), trong đó có khoản tiền ông H2 chuyển cho bà T qua tài khoản ngân hàng với nội dung “*thanh toán tiền mua đất..*”. Số tiền bà T nhận nêu trên phù hợp với giá thỏa thuận của các bên tại Thỏa thuận đặt cọc (thừa 1.000.000.000 đồng so với thỏa thuận đặt cọc). Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 490 và thửa 493 là có thật, các bên tuân thủ đúng quy định của pháp luật và việc chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất.

2.3 Đối với việc bà T cho rằng giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế ông H2 có dấu hiệu của tội trốn thuế.

Hội đồng xét xử xét thấy; Theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên,”. Do đó, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong các hợp đồng là giá tự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn. Theo quy định của pháp luật thì trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng cao hơn giá do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo thỏa thuận của các bên. Tại điểm b khoản 1 Điều 12 Thông tư 111/2013/TT-BTC được sửa đổi bởi Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC quy định về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

“Điều 12. Xác định căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

...

b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai....”....

Theo đó, trường hợp giá chuyển nhượng thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng để tính thuế thu nhập cá nhân áp dụng theo giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Việc cơ quan thuế từ chối giải quyết hồ sơ vì lý do giá giao dịch thấp hơn giá thị trường là không phù hợp với quy định.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa các bên, cơ quan thuế sẽ áp giá mà các bên chuyển nhượng ghi trong hợp đồng với vị trí nhà đất chuyển nhượng để ban hành thông báo thuế. Khi đương sự hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai mới hoàn chỉnh hồ sơ đăng ký biến động. Do đó, việc xác định trốn thuế là không cần thiết đồng thời không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng cũng nhưng việc đăng ký quyền sử dụng của đương sự. Hơn nữa nếu nộp thuế thu thập cá nhân trong vụ án này thì phía bên chuyển nhượng sẽ phải chịu thuế trên tổng giá trị tài sản mình chuyển nhượng, còn phía bên nhận chuyển nhượng sẽ phải chỉ phải chịu thuế sang tên trước bạ theo quy định pháp luật. Do vậy, quan điểm của đại diện cho nguyên đơn trong vụ án không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ánh T đối với bà Trương Quốc H14 việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Đặng Thị Ánh T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, đồng thời sửa về cách tuyên bản án cho phù hợp.

Đối với những yêu cầu khác trong bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận bà Đặng Thị Ánh T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp (bà T đã nộp xong).

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử được ghi nhận.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử nên không ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Ánh T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Sửa bản án sơ thẩm khách quan về cách tuyên.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 133, Điều 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Ánh T đối với bị đơn ông Trương Quốc H11 các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Hồng Q, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hồng Q với ông Trương Quốc H2, bà Lê Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 491 tờ bản đồ số 50 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 công chứng số 1646 ngày 19/11/2021.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Hồng Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Đặng Thị Ánh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án

phí đã nộp là số tiền 1.200.000đ theo biên lai số 0005556 ngày 09/4/2021, số tiền 900.000đ theo biên lai số 0008126 ngày 12/7/2022, số tiền 76.500.000đ theo biên lai số 0008291 ngày 09/9/2022 và số tiền 600.000đ theo Biên lai số 0008604 ngày 03/11/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Hoàn trả cho bà T số tiền chênh lệch là 76.200.000đ (Bảy mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Hồng Q số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0008302 ngày 16/9/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

3.2. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Đặng Thị Ánh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0009792 ngày 02/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (bà T đã nộp xong).

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp; Bà Đặng Thị Ánh T phải chịu 275.853.578 đồng lệ phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp. (Bà T đã nộp xong).

5. Dành quyền khởi kiện cho bà M, ông P1, bà V, ông M1, bà T, ông H3 đối với ông H15 tiền 16.000.000.000 đồng ông Hải thanh t trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 491, 492, tờ bản đồ số 50, xã V, huyện N bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu và có đầy đủ chứng cứ, đóng tạm ứng án phí đầy đủ theo quy định của pháp luật.

6. Đối với những yêu cầu khác trong bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

7. Về hiệu lực của Bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

CÁC THẨM PHÁN

Lê Thị Ký Hoàng Thị Thu Minh

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Thị Kiều Lương

