

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 109/2020/DS-PT
Ngày 05-6-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 339/2019/TLPT-DS ngày 09-12-2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 24-9-2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2020/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992; cùng trú tại: Khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1980, trú tại: Số 12 D3, Khu dân cư N, phường N, thành phố T, tỉnh Bình Dương – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16-5-2014, ngày 19-5-2016 và ngày 02-6-2016).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1975, trú tại: Khu phố 5, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Tuấn H1, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 46, đường DB13, tổ 6, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20-12-2014).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1976, trú tại: Khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

2. Bà Đoàn Thị Ngọc D, sinh năm 1976, trú tại: Khu phố 5, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1974, trú tại: Khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

4. Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1974, trú tại: Khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972, trú tại: Khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

6. Bà Phạm Thị Kh, sinh năm 1970, trú tại: Khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

7. Văn phòng Công chứng B, địa chỉ: Đường NE8, Khu Đô thị và Công nghiệp M 3, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Ngọc S – Trưởng Văn phòng;

8. Văn phòng Công chứng H, địa chỉ: Đường Tạo Lực 5, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh Th – Trưởng Văn phòng;

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Công Ng, sinh năm 1976, trú tại: Khu phố 5, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H (do ông Phạm Minh T đại diện).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Vào ngày 12-3-2013, vợ chồng ông M, bà H có vay của ông Nguyễn Ngọc Đ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 90 ngày, lãi suất 5%/tháng. Để bảo đảm cho việc thanh toán số tiền vay, ông M, bà H có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 4.400m², thửa số 323, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu phố Bến Đồn, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL952874, vào sổ cấp GCN số CH03974 ngày 29-8-2012 cho bà Nguyễn Thị H. Ông Đ yêu cầu ông M, bà H phải ký kết hợp đồng thế chấp dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng bằng với số tiền vay. Sau đó, hai bên đến Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng số 0001745, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-3-2013. Hai bên có lập giấy tay về việc vay số tiền 500.000.000 đồng, bản chính do ông Đ giữ.

Đến hạn trả tiền, ông M, bà H không có khả năng trả nợ gốc nên có thỏa thuận với ông Đ chuyển thành khoản nợ không xác định thời hạn. Hai bên không có lập văn bản về việc thỏa thuận lại thời hạn trả nợ.

Thực hiện thỏa thuận, hàng tháng ông M, bà H trả lãi đầy đủ là 25.000.000 đồng/tháng. Khi nhận tiền lãi, ông Đ có viết giấy nhận tiền ngày 1-8, 28-9 (không ghi năm) và ký tên. Trả lãi ngày 23-01-2014 và 29-01-2014, bà H viết giấy và ông Đ ký tên. Những lần giao nhận tiền lãi khác, hai bên không viết giấy. Tổng số tiền lãi ông M, bà H đã trả trên thực tế là 250.000.000 đồng, còn số tiền đã trả theo 04 giấy nhận tiền nêu trên là 55.000.000 đồng.

Ông M, bà H tiếp tục trả lãi cho đến ngày 29-01-2014 thì không trả lãi nữa do phát hiện ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác.

Ông M, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12-3-2013 giữa ông M, bà H với ông Đ là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo, che đậy cho quan hệ trên thực tế giữa hai bên là vay 500.000.000 đồng. Đối với số tiền vay 500.000.000 đồng, ông M, bà H không yêu cầu xem xét giải quyết vì giữa hai bên đã thống nhất thỏa thuận chuyển thành vay không kỳ hạn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà H được biết ông Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Q và bà G. Bà G đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT394621, vào sổ cấp GCN số CH05600, ngày 26-5-2014.

Ngày 04-02-2015 và ngày 19-5-2015, ông M, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu:

+ Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cho ông Đ và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP334551, vào sổ cấp GCN số CH05277, ngày 21-11-2013;

+ Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cho bà G và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT394621, vào sổ cấp GCN số CH05600 ngày 26-5-2014.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ và người đại diện hợp pháp trình bày:

Qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Công Ng, ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 4.400m², thửa số 323, tờ bản đồ số 06 của ông M, bà H. Đây là giao dịch trên thực tế giữa hai bên. Ông Đ đã giao đủ 500.000.000 đồng tiền mua đất cho ông M, bà H. Sau khi các bên ký tên vào hợp đồng tại Văn phòng công chứng, trong lúc chờ Công chứng viên ký thì các bên ra phía trước Văn phòng giao nhận tiền. Việc giao nhận tiền không lập thành văn bản riêng nhưng có sự làm chứng của ông Ng. Hiện ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, bà G.

Giữa ông Đ và vợ chồng ông M, bà H không có quan hệ vay số tiền 500.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Văn bản ngày 12-3-2013 là do ông M, bà H tự viết và ký tên vào.

Trên diện tích đất 4.400m², thửa số 323 có cây cao su đang thu hoạch mủ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ không có điều kiện thu hoạch mủ cao su nên có

giao lại cho ông M, bà H thu hoạch mủ; hàng tháng ông M, bà H trả cho ông Đ 7.000.000 đồng. Sau đó giá mủ cao su xuống nên hai bên thỏa thuận lại là 5.000.000 đồng/tháng. Thỏa thuận về việc thu hoạch mủ cao su chỉ bằng lời nói. Khi ông M, bà H giao tiền mủ cao su ngày 01-8 và 28-9 năm 2013, ông Đ có viết giấy nhận tiền và ký tên, giao bản chính cho ông M, bà H giữ. Ông Đ xác nhận văn bản ngày 01/8 và 28/9 do nguyên đơn cung cấp chính là chữ viết, chữ ký của ông Đ. Chữ ký trên văn bản ngày 23-01-2014 và 29-01-2014 không phải là chữ ký của ông Đ.

Ông Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông M, bà H. Sau đó, ông cũng chuyển nhượng đất hợp pháp cho ông Q, bà G.

Đối với yêu cầu độc lập của ông M1: Ông Đ không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu này.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn M1 trình bày: Ông M1 là anh ruột của ông M. Ngày 02-10-2012, ông M1 có mua của vợ chồng ông M, bà H khoảng 300 cây cao su trên diện tích 4.400m² thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 06. Theo thỏa thuận, ông M1 được toàn quyền quản lý, cạo lấy mủ cao su, mua bán thanh lý toàn bộ số cây cao su trên trong thời hạn 15 năm; trường hợp ông M, bà H muốn chuyển nhượng diện tích đất 4.400m² thì người mua phải thỏa thuận với ông M1 mua lại số cây cao su này. Tuy nhiên, ông M1 không có thỏa thuận với ông Đ hoặc bà G về việc bán số cây cao su nói trên. Hiện bà G không cho ông M1 khai thác cây cao su làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông M1. Do đó, ông M1 có yêu cầu độc lập:

+ Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông Đ là vô hiệu;

+ Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT394621, vào sổ cấp GCN số CH05600 ngày 26-5-2014 do UBND thị xã B cấp cho bà G đứng tên.

Bà Đoàn Thị Ngọc D trình bày: Bà D là vợ ông Đ, bà D thống nhất ý kiến với lời trình bày của ông Đ.

Bà Nguyễn Thị G và ông Lê Bảo Q trình bày: Bà G và ông Q nhận chuyển nhượng diện tích 4.400m² thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 06 của ông Nguyễn Ngọc Đ, giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng H vào ngày 11-3-2014. Ngày 26-5-2014, bà G đã được cấp UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT394621, vào sổ cấp GCN số CH05600. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà G, ông Q trực tiếp quản lý, sử dụng đất và thu hoạch mủ cao su trên đất cho đến nay; không ai cản trở việc sử dụng đất và khai thác hoa lợi trên đất của vợ chồng bà G, ông Q. Bà G và ông Q nhận chuyển nhượng đất hợp pháp nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kh trình bày: Giữa ông H, bà Kh và vợ chồng ông M, bà H có quan hệ quen biết và vay mượn tiền. Ông H, bà Kh có nhu cầu vay tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh M nên nhờ vợ chồng ông M, bà H giúp. Để chứng minh mục đích vay tiền Ngân hàng là nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông M, bà H đã ký hợp đồng chuyển

nhượng diện tích 4.400m² thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 06 cho ông H, bà Kh. Hợp đồng được ký kết tại Văn phòng Công chứng M ngày 14-8-2013. Ông H, bà Kh xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.400m², thửa đất số 323 là giả tạo để đưa vào hồ sơ vay vốn ngân hàng. Thực tế, hai bên không thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng đất, không giao đất, nhận tiền. Ông H, bà Kh cũng không biết diện tích 4.400m², thửa đất số 323 ở đâu.

Văn phòng Công chứng B trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-3-2013 giữa người chuyển nhượng là vợ chồng ông M, bà H với người nhận chuyển nhượng là ông Đ được công chứng số 0001745, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng đúng trình tự, thủ tục quy định. Nay các bên cho rằng hợp đồng này là giả tạo, Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-3-2014 giữa người chuyển nhượng là vợ chồng ông Đ, bà D với người nhận chuyển nhượng là bà G được công chứng số 0393, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng đúng trình tự, thủ tục quy định. Nay các bên phát sinh tranh chấp, Văn phòng Công chứng H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Công Ng trình bày:* Ông Ng là người môi giới cho ông M, bà H chuyển nhượng đất cho ông Đ. Ông Ng có chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền tại Văn phòng công chứng vào ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 24-9-2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị G.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc Đ là vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị G.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07-10-2019, ông Phạm Minh T được nguyên đơn ủy quyền có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, che giấu cho giao dịch thực tế là vay số tiền 500.000.000 đồng, bởi vì không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất; các bên đều thừa nhận không có mối quan hệ quen biết trước đó, nguyên đơn không nhờ ông Ng đứng ra môi giới chuyển nhượng đất, từ trước đến nay ông Ng không xuất hiện trong bất kỳ mối quan hệ nào; không có việc nguyên đơn giao đất cho bị đơn; tại biên bản xác minh ngày 26/01/2016 xác định rõ ông Đ không phải là người quản lý, sử dụng đất; tại biên bản xác minh ông H3 đã xác định rõ có tranh chấp giữa ông M1 với bà G nhưng bản án sơ thẩm lại đánh giá bà G là người khai thác mỏ cao su không ai tranh chấp là chưa đúng; nguyên đơn không chứng minh được việc giao nhận tiền, nếu không chứng minh được xem như hợp đồng này chưa thực hiện xong; ngày 12/3/2013 nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng đến ngày 04/8/2013, nguyên đơn tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà Kh, chứng minh nguyên đơn vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu là giao dịch chuyển nhượng thì điểm 3 Điều 3 của hợp đồng ghi rõ thủ tục chuyển nhượng do bị đơn thực hiện, nên nếu thực tế có việc chuyển nhượng thì bị đơn có dám giao giấy tờ gốc cho nguyên đơn hay không, nguyên đơn cũng không có khiếu nại nào đối với nguyên đơn và bị đơn biết việc nguyên đơn chuyển nhượng cho ông H, bà Kh để vay tiền trả cho bị đơn nên đồng ý cho nguyên đơn thực hiện; tại quyết định chuyển vụ án ngày 14/02/2017, Tòa án đã nhận định đây là giao dịch giả tạo có cơ sở hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi giải quyết không đề cập đến vấn đề này. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án; tại bút lục 92 thể hiện địa phương có nhận đơn tranh chấp của ông M, bà H nhưng không xử lý, sau đó cho rằng trả lại đơn vì đã thỏa thuận xong trong khi không có biên bản nào ghi nhận; tại phiên tòa bị đơn thừa nhận kê khai thuế do bị đơn làm, bà H không kê khai thuế; không có việc nguyên đơn thuê vườn cao su, bị đơn không chứng minh được vấn đề này, nếu tính giá thuê vườn không ra được số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn và tại biên bản đối chất, bị đơn xác định giá thuê 7.000.000 đồng/tháng giảm xuống 5.000.000 đồng/tháng, từ tháng 5 đến tháng 11; nguyên đơn chứng minh phần đất này nguyên đơn nhận chuyển nhượng của trước đó là 1.050.000.000 đồng theo giấy đặt cọc, sau 02 tháng nguyên đơn làm thủ tục vay ngân hàng định giá 1.000.000.000 đồng nhưng không thể sau 06 tháng chuyển nhượng cho nguyên đơn giá chỉ 500.000.000 đồng; đồng thời, nội dung file ghi âm nguyên đơn cung cấp, nếu không phải là chứng cứ tại sao bị đơn không yêu cầu giám định. Do Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan trong việc đánh giá chứng cứ, kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Nguyên đơn xác định do cần tiền mới thể chấp quyền sử dụng đất và vườn cao su cho ông Đ để vay số tiền 500.000.000 đồng, dưới hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng không đề cập ai làm thủ tục vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo, che dấu hợp đồng vay tài sản. Ông Đ cho rằng căn cứ quyền của mình theo hợp đồng mới đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, trong khi đó lẽ thông thường thì người bán mới biết tình trạng bất động sản để đi xác nhận, ông Đ không phải chủ sở hữu nhưng đi xin xác nhận tình trạng bất động sản, cơ quan nhà nước ngộ nhận mới xác nhận cho ông Đ. Đến khi phát sinh tranh chấp, ông Đ lại chuyển nhượng cho bà G và ông Q, khi Tòa án đang thụ lý thì địa phương tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G. Nguyên đơn cung cấp các giấy tờ trả nợ cho ông Đ, đã trưng cầu giám định nhưng hồ sơ thể hiện ông Đ là người biết kinh doanh mua bán, việc thu thập chữ ký của ông Đ không ổn định. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ không đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M và bà H. Thời điểm chuyển nhượng giá đất trên 1.000.000.000 đồng nên không thể có việc ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Đ chỉ 500.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H và ông Đ là giả tạo nhằm che dấu cho việc ông Đ cho vay số tiền 500.000.000 đồng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trong vụ án có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H xác định vay của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 90 ngày, lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo cho việc vay tiền, ông M và bà H thế chấp cho ông Đ diện tích đất 4.400m², thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu phố Bến Đồn, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương dưới hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0001745, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-3-2013 do Văn phòng Công chứng B công chứng. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay số tiền 500.000.000 đồng, đồng thời trên đất có tài sản là cây cao su nguyên đơn đã bán cho ông Nguyễn Văn M1 nhưng khi ký chuyển nhượng không có ý kiến của ông M1 nên hợp đồng không thể thực hiện được.

[3] Bị đơn không đồng ý với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn xác định không có việc cho nguyên đơn vay 500.000.000 đồng, mà hai bên giao dịch thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng và đã nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà G, ông Q theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[4.1] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0001745, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-3-2013 tại Văn phòng Công chứng B. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do giả tạo, che đậy cho quan hệ vay tài sản với số tiền 500.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ chứng minh cho quan hệ vay tiền là “giấy vay tiền” ngày 12-3-2013. Nhận thấy, nguyên đơn chỉ giao nộp “giấy vay tiền” ngày 12-3-2013 là bản photocopy, không có bản gốc để đối chiếu và bị đơn không thừa nhận chứng cứ này. Do đó, “giấy vay tiền” ngày 12-3-2013 không được xác định là chứng cứ theo Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Nguyên đơn giao nộp 04 giấy viết tay có nội dung:

Giấy viết tay ghi ngày 1-8 (không có năm) có nội dung: “Ngày 1/8 Anh Đức có nhận 20.000.000 (Hai chục triệu đồng chẵn)”, phía cuối có chữ ký và họ tên Nguyễn Ngọc Đ.

Giấy viết tay ghi ngày 28-9 (không có năm) có nội dung: “Hôm nay ngày 28/9 nhận của anh Nguyễn Văn M số tiền là 15.000.000 đ mười lăm triệu đồng”, phía cuối có chữ ký và họ tên Nguyễn Ngọc Đ.

Giấy viết tay ghi ngày 23-01-2014 có nội dung: “Hôm nay, ngày 23 tháng 1 năm 2014 Nguyễn Ngọc Đ có nhận của Nguyễn Thị H tiền lời là 15.000.000 (mười lăm triệu đồng chẵn)”, phía cuối có ghi dòng chữ “người nhận”, chữ ký và họ tên Nguyễn Ngọc Đ.

Giấy viết tay ghi ngày 29-01-2014 có nội dung: “Hôm nay, ngày 29/1/2014 Nguyễn Ngọc Đ có nhận của Nguyễn Thị H 5.000.000 tiền lời (Năm triệu đồng chẵn)”, phía cuối có ghi dòng chữ “người nhận”, chữ ký và họ tên Nguyễn Ngọc Đ.

Nguyên đơn xác định các giấy viết tay nêu trên thể hiện bị đơn trả tiền lãi đối với nợ vay 500.000.000 đồng cho bị đơn. Bị đơn không thừa nhận mà bị đơn xác định có nhận tiền theo 02 giấy viết tay ghi ngày 01-8 và 28-9 nhưng cho rằng đây là khoản tiền thu được từ việc cạo mủ cao su do ông Đ thuê vợ chồng bà H cạo và hàng tháng trả ông Đ 5.000.000 đồng. Nguyên đơn không chứng minh được số tiền trả cho ông Đ theo 02 giấy viết tay ghi ngày 01-8 và 28-9 là tiền lãi vay nên không có căn cứ xem xét.

Đối với 02 giấy viết tay ghi ngày 29-01-2014 và ngày 23-01-2014, bị đơn không thừa nhận chữ viết, chữ ký là của bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bị đơn. Tại Kết luận giám định số 1486/C54B ngày 04-8-2015 của Phân viện Khoa học Kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ viết, chữ ký mang tên Nguyễn Ngọc Đ dưới mục người nhận tại giấy biên nhận tiền ngày 23-01-2014, ngày 29-01-2014 và chữ ký tại mẫu so sánh (các chữ ký của ông Đ) không phải do cùng một người viết, ký ra.

[4.3] Nguyên đơn giao nộp 01 file ghi âm 02 cuộc điện thoại vào ngày 23-01-2014, ngày 29-01-2014 và cho rằng nội dung file ghi âm là bà H và ông Đ trao đổi về việc trả tiền lãi, tiền vay. Bị đơn xác định giọng nói trong file ghi âm không phải của bị đơn và bị đơn đã được Tòa án triệu tập đến cung cấp giọng nói nhưng bị đơn không cung cấp là vi phạm khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên

đơn là người cung cấp file ghi âm đã xuất trình kèm theo văn bản trình bày của người có tài liệu đó về xuất xứ của tài liệu nếu tự thu âm theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, qua xem xét văn bản trình bày xuất xứ của nội dung file ghi âm này nhận thấy nội dung file ghi âm không rõ ràng, không thể hiện rõ các bên trao đổi về khoản tiền gì.

[4.4] Văn phòng Công chứng B xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-3-2013 giữa ông M, bà H và ông Đ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đồng thời, Ủy ban nhân dân thị xã B xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP334551, vào sổ cấp GCN số: CH05277 ngày 21-11-2013 cho ông Nguyễn Ngọc Đ là đúng quy định pháp luật.

[4.5] Nguyên đơn xác định, phần đất này nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vào tháng 8/2012 với giá là 1.050.000.000 đồng theo giấy đặt cọc ngày 05/8/2012, nên không thể sau 06 tháng chuyển nhượng lại cho ông Đ giá chỉ 500.000.000 đồng và cho rằng chứng cứ này được cung cấp tại phiên họp ngày 16/01/2016. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại trang số 03 của Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/01/2016 (bút lục 381 – 383) có nội dung: “... Ông Tuấn trình bày: Ngoài các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa trước đây, tại phiên làm việc hôm nay, phía nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số: 004220, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2012;

- Giấy nhận tiền cọc ngày 05/8/2012...”

Nhưng trong hồ sơ vụ án, không có những tài liệu, chứng cứ này hay chứng cứ xác định nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có giao nộp chứng cứ này cho Tòa án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn không giao nộp được tài liệu, chứng cứ này nên không có căn cứ xem xét.

Đồng thời, vào ngày 07/4/2015, Hội đồng định giá xác định giá đất tranh chấp là 120.000 đồng/m². Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân phường H ngày 11-3-2020 được cung cấp thông tin về giá đất tại thời điểm tháng 3-2013 là 100.000 đồng/m² và giá đất này hoàn toàn phù hợp với giá chuyển nhượng diện tích đất 4.400m², thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu phố Bến Đồn, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương là 500.000.000 đồng (4.400m² x 100.000 đồng = 440.000.000 đồng).

[4.6] Từ những phân tích nêu nhận thấy, nguyên đơn không chứng minh được giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo nhằm che giấu giao dịch thực tế là vay tài sản. Ông M và bà H thừa nhận có nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông Đ nhưng không chứng minh được là tiền vay. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-3-2013 giữa ông M, bà H và ông Đ không bị vô hiệu mà có hiệu lực pháp luật, từ đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu phố Bến Đồn, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương giữa ông Đ và bà Nguyễn Thị G là phù hợp, được pháp luật công nhận.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M1 về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc Đ là vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị G thấy rằng: Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông M1 xác định ngày 02-10-2012, vợ chồng ông M, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ 300 cây cao su có trên thửa đất số 323 nêu trên cho ông M1 theo “Giấy mua bán cây cao su” ngày 02-10-2012. Tuy nhiên, ông M và ông M1 là anh em ruột, không có căn cứ nào khác xác định việc mua bán cây cao su giữa ông M và ông M1, bị đơn xác định không biết việc này. Ông M1 xác định chỉ mua bán cây cao su, không thỏa thuận chuyển nhượng liên quan gì đến quyền sử dụng đất, nên khi ông M chuyển nhượng đất cho ông Đ không thỏa thuận với ông M1 về việc này là lỗi của ông M, bà H, nên ông M1 có quyền khởi kiện ông M, bà H bằng vụ án khác để giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán cây cao su.

[6] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không giao nộp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042105 ngày 08-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042106 ngày 08-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc