

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 155/2022/DS-PT
Ngày: 24-6-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2022 về việc Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm: 1930; Địa chỉ: Ấp A, xã T1, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Ấp A, xã T1, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị C:

Luật sư Lê Bảo Q, Công ty Luật TNHH MTV C T thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Luật sư Nguyễn Thị L, Văn phòng Luật sư A thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số B, Tầng C, Chung cư số D, Đường số Đ, Phường E, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Chí N, sinh năm 1980: Địa chỉ: số B M, phường D, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền ngày 21/6/2022.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1975; Địa chỉ: C, ấp E, xã T1, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966 (có mặt);

3.3. Bà Lê Thị Ngọc E, sinh năm: 1965 (có mặt);

3.4. Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm: 1989 (có mặt);

3.5. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 1995;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng N: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T1, huyện T, tỉnh Long An.

3.6. Ông Phan Văn Bé N1, sinh năm: 1972;

3.7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1973;

3.8. Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm: 1995;

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L và bà Phan Thị Ngọc T1: Ông Phan Văn Bé N1, sinh năm: 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T1, huyện T, tỉnh Long An.

3.9. Văn phòng Công chứng B, tỉnh Long An; Địa chỉ: Số 154, Nguyễn Văn Siêu, ấp Tân Long, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

3. *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Lê Thị C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất, gồm: số 80, diện tích 1.274,8m², loại đất CLN; số 87 diện tích 931.5m², loại đất ONT; số 164, diện tích 1.011,0m², loại đất BHK; số 165, diện tích 2.236,3m², loại đất CLN và số 90, diện tích 959,1m². Loại đất LUC. Tất cả các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Bình, huyện T, tỉnh Long An.

Năm 2014, cháu ngoại của bà C là Nguyễn Thị T đã lừa dối bà C nói rằng bà T có vay của ông Nguyễn Văn B 30.000.000đồng và nhờ bà C lấy 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để bảo lãnh cho bà T vay tiền của ông B. Do tin tưởng cháu, hơn nữa do lớn tuổi, không biết chữ nên bà C đã lặn tay vào hợp đồng bảo lãnh và giao 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

Đến ngày 10/6/2019, ông B đến nhà yêu cầu bà C giao đất thì bà C mới biết 05 thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông B theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1513 và 1514 quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2014 do Văn phòng Công chứng B công chứng, ngày 06/5/2014.

Như vậy khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà C đã lớn tuổi, hạn chế năng lực hành vi dân sự; việc chuyển nhượng này gia đình của bà C không biết; ông B mua đất mà không đến xem xét, thẩm định đất, trên đất có nhiều nhà và tài sản của người khác nhưng ông B không biết, không có thỏa thuận mua bán các tài sản này. Do đó, nay bà C yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1513 quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 06/5/2014 giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B đối với 04 thửa đất, gồm các thửa đất: số 80, diện tích 1.274,8m², loại đất CLN; số 87 diện tích 931.5m², loại đất ONT; số 164, diện tích 1.011,0m², loại đất BHK; số 165, diện tích 2.236,3m², loại đất CLN.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1514, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 06/5/2014 giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 90, diện tích 959,1m², loại đất LUC.

- Hủy bỏ 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông B vào năm 2014.

2. Ông Nguyễn Văn Lý là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Năm 2012 ông B có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C các thửa đất với tổng diện tích hơn 9.000m² với giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng, bà C đã nhận đủ tiền của ông B. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng B công chứng. Tuy nhiên, vào thời điểm đó do thời hạn sử dụng các thửa đất đến năm 2013 sẽ hết hạn nên ông B không thể làm thủ tục để chuyển quyền vì vậy ông B và bà C thống nhất hủy bỏ hợp đồng này để bà C thực hiện việc gia hạn thời hạn sử dụng đất cũng như tiến hành đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 5 năm 2013, bà C được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên 02 bên tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng khi kiểm tra lại thì tổng diện tích 05 thửa đất chỉ có hơn 6.000m², tức thiếu gần 3.000m² nên ngày 11/4/2014 ông B và bà C làm giấy thỏa thuận theo đó bà C còn nợ ông B 2.898,3m²

đất vì năm 2012 ông B đã giao cho bà C 800.000.000đồng để nhận chuyển nhượng hơn 9.000m² nhưng nay chỉ còn hơn 6.000m².

Ngày 06/5/2014 ông B và bà C thực hiện lại hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất nêu trên và hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng B công chứng vào ngày 06/5/2014. Sau khi ký hợp đồng, ông B đã tiến hành nộp thuế và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 05 thửa đất này gồm: số 80, diện tích 1.274,8m²; số 164, diện tích 1.011,0m²; số 87 diện tích 931.5m²; số 165, diện tích 2.236,3m² và số 90, diện tích 959,1m².

Việc chuyển nhượng đất giữa ông B với bà C là đúng sự thật, hợp đồng được công chứng đúng quy định, không phải việc vay tiền.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T cùng bà Bạch, ông Phát có đến nhà ông B để nhận tiền, ông B trực tiếp giao 800.000.000đồng cho bà T. Còn việc bà T có trả tiền cho ai hay không thì ông B không biết.

Nay ông B không đồng ý vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý hủy bỏ 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, ông B yêu cầu bà C và những người đang ở trên các thửa đất này phải giao 05 thửa đất cho ông B.

Ông B đồng ý hỗ trợ cho ông Phan Văn Bé N1 giá trị nhà, đất theo giá do Công ty định giá đã thẩm định là 399.342.000đồng.

Ngoài ra ông B xin rút lại yêu cầu về việc buộc bà C giao hơn 2.893m² đất theo thỏa thuận vì ông B chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ. Khi nào ông B xác định được các thửa đất này, ông B sẽ khởi kiện sau.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2012, bà Nguyễn Thị Thu Giang (con của bà Lê Thị C) có nhờ bà C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện T 30.000.000đồng. Sau khi thanh toán hợp đồng, do bà C lớn tuổi nên Ngân hàng không cho vay lại. Vì vậy bà Giang có vay của bà Lê Thị Bạch, nguyên quán: ấp 5, xã Tân Bình, huyện T, tỉnh Long An 50.000.000đồng trả nợ ngân hàng.

Khi đến hạn trả tiền vay cho bà Bạch, bà Giang không có tiền trả nên bà Giang tìm bà Lê Ngọc Dung nhờ bà Dung giới thiệu chỗ khác để vay tiền. Sau đó bà Dung giới thiệu bà Giang gặp ông B để vay tiền. Tuy nhiên, do bà Giang không chạy xe được nên bà Dung yêu cầu bà thay mặt bà Giang để vay tiền từ ông Nguyễn Văn B việc thỏa thuận này còn có sự chứng kiến của ông Phát nhà ở Bến Lức.

Năm 2014, bà vay của ông Nguyễn Văn B 500.000.000đồng nhưng ông B yêu cầu bà thế chấp tài sản. Vì vậy bà nhờ bà Ngoại của bà là bà Lê Thị C thế chấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C cho ông B để ông B cho bà vay

500.000.000đồng với lãi suất 10%/tháng. Giữa bà với ông B và bà C cùng ký hợp đồng vay tiền, hợp đồng thế chấp và được Văn phòng Công chứng B công chứng nhưng bà không nhớ rõ ngày vì hợp đồng này do bà Dung giữ.

Cùng ngày ký hợp đồng vay tiền thì bà cùng bà Dung đến nhà ông B ở Thành phố Hồ Chí Minh nhận 500.000.000đồng nhưng trong số 500.000.000đồng này bà phải trả: tiền dịch vụ 85.000.000đồng, tiền công chứng: 10.000.000đồng, tiền cho người môi giới: 40.000.000đồng, tiền bản vẽ 3.000.000đồng và trả trước 01 tháng tiền lãi là 50.000.000đồng. Sau đó bà Bạch yêu cầu trả cho bà Bạch 75.000.000đồng nên số tiền thực nhận từ ông B là 237.000.000đồng. Số tiền này bà và bà Giang cùng sử dụng.

Vài tháng sau ông B yêu cầu bà và bà C ký lại hợp đồng vay tiền và hợp đồng thế chấp với số tiền từ 500.000.000đồng thành 800.000.000đồng, số tiền chênh lệch 300.000.000đồng bà không thực nhận mà là tiền lãi ông B tính buộc bà phải trả cũng như các khoản tiền dịch vụ như đã tính trước đây.

Một khoảng thời gian sau đó, ông B yêu cầu bà Dung chở bà C lên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B khi nào bà có tiền thì ông B cho chuộc lại, việc ký hợp đồng này bà không có mặt.

Nay bà đồng ý trả lại tiền cho ông B số tiền 237.000.000đồng và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C với ông B.

4. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ông Phan Văn Bé N1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L và bà Phan Thị Ngọc T1 trình bày: Ông là cháu của bà C, năm 1998 ông có mua một phần đất của bà C với giá 06 chỉ vàng 24kara nhưng ông giao vàng cho con của bà C là ông Nguyễn Văn Mèo. Sau khi mua đất, ông đã cất nhà trên phần đất này và hiện tại gia đình ông vẫn sinh sống trên căn nhà này, do đó ông không đồng ý giao đất cho ông B. Trường hợp buộc ông giao đất thì ông yêu cầu ông B phải trả lại cho ông giá trị nhà và đất. Phần diện tích đất ông yêu cầu bồi thường là bằng với diện tích nhà 1 + nhà 2 là $60,12m^2 + 17,28m^2 = 87,4m^2$. Giá đất theo đơn giá do Công ty Hồng Đức đã định giá với đơn giá thửa đất số 164 là 290.000đ/m², thành tiền là $60,12m^2 \times 290.000đ = 17.434.800đ$ và đơn giá thửa đất số 80 là 312.000đ/m² thành tiền là $17,28m^2 \times 312.000đ = 5.391.360đ$, tổng cộng là 22.826.000đ (làm tròn) thì ông đồng ý. Riêng căn nhà 1, nhà 2 và nhà tạm theo giá Công ty Thẩm định giá miền nam thẩm định là 376.516.000đ thì ông đồng ý. Tổng cộng giá trị nhà và đất 22.826.000đ + 376.516.000đ = 399.342.000đ. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông B thì ông rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông B trả giá trị nhà và đất nêu trên. Ông với bà C sẽ tự thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất này.

4.2. Ông Nguyễn Văn T đồng thời là người đại diện của bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Ông là con của bà C, năm 1999 ông đã xây nhà ở trên đất của bà C và bà C cũng đang sống cùng gia đình ông. Ông không đồng ý giao nhà, đất cho ông B.

4.3. Bà Lê Thị Ngọc E trình bày: Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với ý kiến của ông T.

4.4. Anh Nguyễn Duy T1 trình bày: Anh là con của ông T, anh thống nhất với ý kiến của ông T.

4.5. Văn phòng Công chứng B vắng mặt nhưng có văn bản ngày 10/02/2020, trình bày: Khi bà Lê Thị C chuyển nhượng 05 thửa đất cho ông Nguyễn Văn B thì các thửa đất này có giấy tờ hợp lệ. Bà C có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, ép buộc. Quyền sử dụng đất các thửa đất này không bị tranh chấp. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1513 quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2014 đối với 04 thửa đất: số 80, 87, 164, 165 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1514, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2014 đối với thửa đất số 90 giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B là đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy Văn phòng Công chứng B không có ý kiến gì về các vấn đề tranh chấp giữa các đương sự. Đồng thời Văn phòng công chứng cũng xin vắng mặt trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị C về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1513, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 06/5/2014 giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B đối với 04 thửa đất, gồm: số 80, diện tích 1.274,8m² (đo đạc thực tế 1.228,2m²) loại đất CLN; số 87 diện tích 931,5m² (đo đạc thực tế là 931,5m²) loại đất ONT; số 164, diện tích 1.011,0m² (đo đạc thực tế là 1.059,4m²) loại đất BHK; số 165, diện tích 2.236,3m² (đo đạc thực tế là 2.553,4m²) loại đất CLN.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1514, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 06/5/2014 giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 90, diện tích 959,1m² (đo đạc thực tế là 959,1m²) loại đất LUC.

Bà Lê Thị C được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 80, 87, 90, 164, 165 theo quy định của pháp luật.

(Các thửa đất trên theo mảnh trích đo số 393-2020 ngày 10/11/2020 và số 394-2020 ngày 10/11/2020 (được thay thế bởi mảnh trích đo số 19-2022 ngày 18/01/2022) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An).

2. Đình chỉ xét xử về việc ông Nguyễn Văn B yêu cầu bà Lê Thị C trả 2.893m² đất.

3. Đình chỉ xét xử về việc ông Phan Văn Bé N1 yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả 399.342.000đ giá trị nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 80 và 164.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn B trả cho bà Lê Thị C 15.632.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Phan Văn Bé N1 phải chịu 3.850.000đồng, ông N1 đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000đồng do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1513 và 300.000đồng do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1514.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B 10.695.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 6696 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An do rút đơn yêu cầu phản tố.

Hoàn trả cho ông Phan Văn Bé N1 8.545.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7134, ngày 17/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An do rút đơn yêu cầu độc lập.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 22/02/2022 ông Nguyễn Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa ông B xác định rõ yêu cầu kháng cáo như sau: Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà C và những người đang ở trên đất phải giao nhà đất thuộc các thửa 80, 87, 164, 165, 90 cùng tờ bản đồ số 19 tại xã Tân Bình, huyện T, tỉnh Long An cho ông B. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bé Năm không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông B.

Phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày: Ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C là hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng

đúng quy định của pháp luật, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Tuy nhiên, do bà C có khó khăn về chỗ ở nên ông B đồng ý cho bà C ở lại, nay ông B có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu bà C và những người sống trên đất phải giao đất cho ông B.

Luật sư Linh và luật sư Quốc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C trình bày: Bà C yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông B là có căn cứ. Bởi những lý do sau: *Thứ nhất*, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà C đã 84 tuổi và không biết chữ, hợp đồng chuyển nhượng không có con bà C chứng kiến để xác định việc chuyển nhượng là khách quan, chỉ có bà Dung là người làm chứng, trong hợp đồng chuyển nhượng bà Dung ghi có chứng kiến việc bà C ký hợp đồng chuyển nhượng với ông B. Tại biên bản lấy lời khai của Công an huyện T bà Dung trình bày bà T vay tiền của ông B nên nói bà C ký hợp đồng thế chấp cho ông B để bà T vay tiền. Như vậy lời trình bày của người làm chứng bà Dung là không thống nhất. *Thứ hai*, trên các thửa đất mà bà C ký chuyển nhượng cho ông B có căn nhà của gia đình ông Bé Năm đã ở từ năm 1998 đến nay và căn nhà của ông T con bà C nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến 2 căn nhà này và không có ý kiến của ông N1, ông T về việc chuyển nhượng nhà đất. *Thứ ba*, thực tế là ông B không có đến xem nhà đất, ông B không biết trên đất có bao nhiêu căn nhà, đây là hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng. Nếu như thực tế ông B mua nhà đất của bà C từ năm 2014 thì không có lý do gì đến năm 2019 ông B mới yêu cầu giao nhà đất, đây là điều không phù hợp với thực tế. *Thứ tư*, về giá chuyển nhượng, cùng một đối tượng nhưng giá chuyển nhượng năm 2012 là 500 triệu đồng, đến năm 2014 thì giá chuyển nhượng là 800 triệu đồng, do đó có cơ sở xác định số tiền 300 triệu đồng chênh lệch giữa 2 thời điểm chuyển nhượng là tiền lãi của số tiền vay 500 triệu đồng. *Thứ năm*, về việc ông B yêu cầu trách nhiệm liên đới bồi thường của bà C với bà T khi tuyên vô hiệu hợp đồng là không có cơ sở vì bà C không có nhu cầu vay, không nhận tiền và không sử dụng số tiền vay, toàn bộ số tiền vay là do bà T nhận trực tiếp từ ông B và sử dụng, bà T cũng không nuôi bà C, người trực tiếp nuôi bà C là ông T.

Từ những luận cứ trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông B là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay giữa bà T với ông B, do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn B đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Quan điểm về yêu cầu kháng cáo của ông B: Ông Nguyễn Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà C, thấy rằng:

Bà Lê Thị C khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất số 80, diện tích 1.274,8m²; số 87 diện tích 931.5m²; số 164, diện tích 1.011,0m²; số 165, diện tích 2.236,3m²; số 90, diện tích 959,1m² giữa bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn B tại Văn phòng Công chứng B là có căn cứ.

Bởi vì, theo lời trình bày của ông Phan Văn Bé N1, ông Nguyễn Văn T và theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 thì trên thửa đất số 87 có 01 nhà chính của ông Nguyễn Văn T xây dựng từ năm 1999, 01 nhà phụ xây dựng vào năm 2017; trên thửa đất 80 cùng thửa đất 164 có nhà của ông N1 xây dựng từ 1998. Như vậy, bà C cùng ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xem xét đối tượng của hợp đồng là có nhà của ông N1, ông T trên đất và không có ý kiến của ông N1, ông T hay thỏa thuận mua bán nhà là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của hai ông.

Bên cạnh đó người làm chứng là bà Lê Ngọc Dung trình bày về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông B xác nhận trong biên bản ghi lời khai ngày 22/10/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra là bà có làm hồ sơ vay tiền giữa ông B và bà Nguyễn Thị T nhưng bằng hình thức là làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi lập hợp đồng để tên bà C vì bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng 05 thửa đất trong hợp đồng chứ bà C thực tế không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Lời khai của bà Dung phù hợp với lời trình bày của bà T về việc bà có nhờ bà C thế chấp 05 thửa đất cho ông B để vay tiền. Ngoài ra khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, ông B không giao tiền cho bà C mà lại giao cho bà T trong khi bà C không có việc ủy quyền cho bà T nhận tiền. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông B là nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản giữa bà T và ông B. Do đó bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C với ông Nguyễn Văn B là có căn cứ.

Đối với quan hệ vay tài sản giữa bà T và ông B. Do ông B khẳng định quan hệ giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có vay tiền và không yêu cầu trả tiền vay nên bản án sơ thẩm chưa giải quyết quan hệ tranh chấp vay tài sản giữa ông B với bà T, ông B được khởi kiện bằng vụ án khác là phù hợp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn B đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] *Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông B*:

[3.1] Theo lời trình bày của ông B và hồ sơ thể hiện thì ngày 22/6/2012 bà C có ký hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất gồm 491, 489, 453, 455 và 456 cho ông B với giá 500.000.000đồng. Ngày 22/8/2012 hai bên ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông B trình bày lý do hủy hợp đồng là do thời hạn sử dụng các thửa đất đến năm 2013 sẽ hết hạn nên ông B không thể làm thủ tục để chuyển quyền các thửa đất trên. Lời trình bày của ông B là không phù hợp. Bởi lẽ, hai thửa đất 491, 155 là loại đất thổ thời hạn sử dụng lâu dài, còn các thửa đất số 489, 453 và 456 thời hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2013. Do đó, nếu ngày 22/6/2012, các bên thực sự có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã tiến hành thủ tục bình thường vì còn hơn 01 năm nữa ba thửa đất 489, 453, 456 mới hết hạn sử dụng.

[3.2] Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, ông B không giao tiền cho bà C mà lại giao tiền cho bà T trong khi bà C không có ủy quyền cho bà T nhận tiền. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Lý là người đại diện theo ủy quyền của ông B cho rằng sau khi mua đất vì gia đình bà C khó khăn nên ông B đồng ý cho gia đình bà C tiếp tục ở trên đất, nhưng ông B cũng không có chứng cứ chứng minh. Trên đất có nhà của ông T và ông Bé Năm nhưng các bên không có thỏa thuận về việc mua bán nhà.

[3.3] Người làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng là bà Lê Ngọc Dung thừa nhận và xác định chỉ ghi nội dung làm chứng sau khi bà C và ông B ký tên theo yêu cầu của Văn phòng công chứng và không chứng kiến việc thỏa thuận giữa bà C với ông B. Bà Dung xác nhận trong biên bản ghi lời khai ngày 22/10/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra là bà có làm hồ sơ vay tiền để bà Nguyễn Thị T vay tiền của ông B cho nhưng bằng hình thức là làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng khi lập hợp đồng để tên bà C vì bà C là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng 05 thửa đất trong hợp đồng chứ bà C thực tế không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Lời khai của bà Dung phù hợp với lời trình bày của bà T về việc bà nhờ bà C thế chấp 05 thửa đất cho ông B để vay tiền.

[3.4] Ông B cho rằng ngày 22/6/2012 khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông B đã giao cho bà T 500.000.000đồng, đến ngày 22/8/2012 hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng này, ông B giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ngay trong ngày 22/8/2012 ông B lại giới thiệu cho ông Chín (anh em cột chèo với ông B) ký hợp đồng nhận chuyển nhượng các thửa đất trên với bà C mà lại không yêu cầu bà T trả lại tiền trong khi giữa

02 bên chỉ mới quen biết nhau đây là điều bất thường. Ngày 21/4/2014 bà C và ông Trần Văn Chín ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/8/2012. Đến ngày 06/5/2014 bà C và ông B lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 800.000.000đồng. Như vậy, ông B cho rằng ngày 22/8/2012 và ngày 06/5/2014 có nhận chuyển nhượng đất của bà C là không đúng sự thật.

[3.5] Hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng, bà C đã 84 tuổi lại không biết chữ, ông B và Văn phòng công chứng không yêu cầu người nhà của bà C chứng kiến hợp đồng chuyển nhượng để thể hiện sự minh bạch trong việc ký hợp đồng và thể hiện ý chí của bà C.

[3.6] Từ những nhận định trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất nêu trên giữa bà C với ông B là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa bà T với ông B. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 án sơ thẩm tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông B đối với các thửa đất số 80, 87, 164, 165 và 90 được ký ngày 06/5/2014 là có cơ sở. Ông B kháng cáo yêu cầu giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông B.

[3.7] Căn cứ vào mục 2 phần II Công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, án sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B đối với các thửa đất số 80, 87, 164, 165 và 90 là có căn cứ, các đương sự căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án liên hệ văn Phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Trong vụ này bà C khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 06/5/2014 giữa bà C với ông B. Căn cứ vào Mục 2 phần III Văn bản số 01/2017/GĐ- TANDTC ngày 07/4/2017 “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu;*”. Trong vụ này Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và cũng không lập biên bản đối với ông B trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông B có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông B yêu cầu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà C và bà T phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông B số tiền 800.000.000đồng. Xét thấy, yêu cầu này của ông B chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ

lý giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xem xét. Việc giải quyết yêu cầu này của ông B trong cùng một vụ án là cần thiết để giải quyết triệt để vụ án. Đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Long An đề nghị tách yêu cầu giải quyết hậu quả của ông B ra để giải quyết bằng vụ án khác là chưa giải quyết triệt để vụ án và không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Từ những nhận định và chứng cứ trên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông B, chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên. Hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007181 ngày 22/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn B;
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.
3. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007181 ngày 22/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.
5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.
6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

