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

Bản án số: 58/2024/DS-PT
Ngày: 15-4-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thái; ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:*** Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/3 và 15/4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 241/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐ - PT ngày 08/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2024/QĐ-PT ngày 22/02/2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 20/2024/TB-TA ngày 13/3/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1994;

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1990;

3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1979;

4. Ông Trần Văn H, sinh năm 1951;

5. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1952;

6. Bà Trần Thị L, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

7. Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

8. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1981;

9. Bà Trần Thị N, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

10. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, ông T, ông D, ông H, bà H1, bà L, ông Đ, bà T1, bà N và bà T2: Ông Phan Thanh H2, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh 1972. Địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Công Hữu Đ1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số B V, phường H, TP ., tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Hoài T3- Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh B.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1967, bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà Kim A1: Ông Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1980. Địa chỉ: khu phố C, phường T, TX. L, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Nguyễn Đức Á, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

3. Ông Đỗ Thanh T4, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

4. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

5. Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1969. Địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức Á và bà Nguyễn Thị V.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà L, bà N, ông H2, bà V, ông Đ1, ông Á, bà M và luật sư Nguyễn Hoài T3; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn trình bày:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/6/2022 và đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/3/2023 và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông H2 trình bày: Hộ ông Trần Văn H là người có quyền sử dụng 04 thửa đất gồm có: Thửa số 84, tờ bản đồ số 01, diện tích 798m^2; thửa đất số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.248m^2; thửa đất số 38, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.982m^2 và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 856m^2, cùng tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số M 463134 do UBND huyện H cũ cấp ngày 11/12/1998. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Trần Văn H gồm có 10 nhân khẩu hiện cùng đứng tên người khởi kiện.

Ngày 01/7/2021, để thuận tiện cho việc vay vốn ngân hàng, các thành viên trong hộ ông H đã ký hợp đồng ủy quyền để ủy quyền cho bà Lê Thị H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt các quyền sử dụng đất nói trên. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 01/7/2021, số công chứng No 05508.

Ngày 10/7/2021, do cần tiền đáo hạn ngân hàng và đầu tư mua ghe nên gia đình nguyên đơn có vay của bà Nguyễn Thị V 3 tỷ đồng với lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo cho việc trả nợ, bà V yêu cầu gia đình nguyên đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho bà V. Bà V cam kết khi nào trả hết nợ thì bà V sẽ hủy hợp đồng, trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho nguyên đơn.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 10/7/2021, bà Lê Thị H1 đại diện cho hộ ông H ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho bà V với giá 3 tỷ đồng, bằng số tiền mà nguyên đơn đã vay của bà V. Hợp đồng trên được Văn phòng C chứng nhận cùng ngày, số công chứng No 05751.

Đến ngày 03/11/2021, gia đình nguyên đơn đã trả cho bà V được 2.700.000.000 đồng trong tổng số nợ 3 tỷ đồng đã vay và còn thiếu lại bà V 300.000.000 đồng. Bà V và đại diện cho nguyên đơn là bà H1 đã ký văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C chứng thực số công chứng No 05751. Văn bản hủy bỏ ngày 03/11/2021, được Văn phòng C chứng thực số công chứng No 07200.

Do gia đình nguyên đơn còn thiếu bà V 300.000.000 đồng nên bà V yêu cầu bà H1 ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác. Bà V và bà H1 ký lại hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho bà V với giá 300.000.000 đồng, bằng số tiền mà nguyên đơn còn thiếu của bà V. Hợp đồng trên được Văn phòng C chứng nhận cùng ngày, số công chứng No 07197.

Ngày 22/01/2022, gia đình nguyên đơn cần vay thêm 200.000.000 đồng vì vậy hai bên thống nhất hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng, có số công chứng No 07197 để ký lại hợp đồng khác với số tiền vay 500.000.000 đồng. Cùng ngày, bà H1 và bà V ký Văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có số công chứng No 07197. Văn bản hủy bỏ được Văn phòng C chứng thực số công chứng No 00866.

Tuy nhiên, sau khi hủy bỏ hợp đồng thì bà V cho biết chưa có 200.000.000 đồng để đưa cho nguyên đơn và hẹn nguyên đơn khi nào có tiền sẽ đưa nhưng gia đình nguyên đơn không đồng ý. Do nguyên đơn không đồng ý nên bà Vũ b nguyên đơn ký lại hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho bà V với giá 300.000.000 đồng, bằng số tiền mà nguyên đơn còn thiếu của bà V. Hợp đồng trên được Văn phòng C chứng nhận cùng ngày, số công chứng No 00867.

Kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2022 đến nay, gia đình nguyên đơn vẫn trả lãi đều đặn 5%/tháng cho bà V trên số tiền 300.000.000 đồng. Đến nay gia đình nguyên đơn đã có đủ số tiền 300.000.000 đồng để trả cho bà V và yêu cầu bà V hủy bỏ hợp đồng ngày 22/01/2022, số công chứng No 00867 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho gia đình nguyên đơn nhưng bà V không đồng ý. Bà Vũ n ra đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho bà M để lấy 600.000.000 đồng, nếu gia đình nguyên đơn muốn lấy lại sổ phải đưa cho bà V 20 tỷ đồng.

Nguyên đơn xác định, việc bà Lê Thị H1 đại diện cho hộ ông Trần Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134, số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022 chỉ là giả cách nhằm che giấu quan hệ vay tiền 300 triệu đồng mà nguyên đơn đã vay của bà V. Từ ngày ký hợp đồng, các thửa đất và tài sản trên đất vẫn do gia đình nguyên đơn quản lý sử dụng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134, số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022 giữa bà Lê Thị H1 và bà Nguyễn Thị V là vô hiệu do giả tạo.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022 giữa hộ ông H do bà Lê Thị H1 đại diện ký với bà Nguyên Thị V1 là vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc bà V1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Hộ ông Trần Văn H là người có quyền sử dụng 04 thửa đất gồm có: Thửa số 84, tờ bản đồ số 01, diện tích 798m^2; thửa đất số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.248m^2; thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.982m^2 và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 856m^2, cùng tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L có trong

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 do UBND huyện H cũ cấp ngày 11/12/1998.

Mặc dù trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 gồm có 04 thửa nhưng thực tế hộ ông H chỉ còn quản lý 03 thửa gồm có 84, thửa 36, thửa 35. Riêng thửa 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.248m^2 gia đình ông H đã chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho ông Nguyễn Hữu K và bà Phan Thị Kim A vào năm 2007. Hộ ông H đã bàn giao thửa đất cho ông K và bà A tuy nhiên các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy đinh. Hiện trạng hiện nay ông K và bà A đã nhập thửa đất số 16 vào các thửa đất khác của họ thành 01 ao nuôi tôm nên không thể xác định được ranh giới trên thực địa.

Do gia đình nguyên đơn nợ bà V1 số tiền 300.000.000 đồng, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Ngày 22/01/2021 bà Lê Thị H1 đại diện cho gia đình nguyên đơn và bà Nguyễn Thị V ký Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134, số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022 chỉ là giả cách để đảm bảo cho việc trả số nợ 300.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nợ của bà V. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên hoàn tòan không ra thực địa để xem đất, không thanh toán bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng nào. Từ ngày ký hợp đồng, các thửa đất và tài sản trên đất vẫn do gia đình nguyên đơn quản lý sử dụng.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông Trần Văn H do bà Lê Thị H1 đại diện ký kết với bà Nguyễn Thị V là vô hiệu. Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn thực hiện hợp đồng, giao đất và tài sản trên đất cho bị đơn là không có căn cứ. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn trình bày:

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 07/02/2023 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo ủy quyền ông Lương Công Hữu Đ1 trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ ông Trần Văn H do bà Lê Thị H1 đại diện ký kết với bà Nguyễn Thị V được Văn phòng C chứng thực ngày 22/01/2022, số công chứng No 00867 vô hiệu do giả tạo. Nguyên đơn yêu cầu như trên, bị đơn không đồng ý bởi: Hợp đồng trên được giao kết giữa bị đơn và hộ ông Trần Văn H do bà Lê Thị H1 giao kết là đúng pháp luật về công chứng, chứng thực và pháp luật khác có liên quan, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bị đơn yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố: Theo thỏa thuận tại nội dung hợp đồng trên, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng các tài sản trên gồm có nhà đất và tài sản trên đất thuộc các thửa số 84, tờ bản đồ số 01, diện tích 798m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 598m^2 đất màu; thửa số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.248m^2, loại đất màu;

thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.982m^2, loại đất màu và thửa số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 856m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 656m^2 đất màu với số tiền 300.000.000 đồng. Nay bị đơn yêu cầu gia đình nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ ông Trần Văn H do bà Lê Thị H1 đại diện ký kết với bà Nguyễn Thị V được Văn phòng C chứng thực ngày 22/01/2022, số công chứng No 00867.

Buộc gia đình nguyên đơn phải chuyển giao các thửa số 84, tờ bản đồ số 01, diện tích 798m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 598m^2 đất màu; thửa số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.248m^2, loại đất màu; thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.982m^2, loại đất màu và thửa số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 856m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 656m^2 và các tài sản trên đất cho bị đơn.

Nếu gia đình ông H yêu cầu muốn tiếp tục sử dụng đất thì ông H phải trả lại tiền mua đất cho bà V là 300.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể buộc nguyên đơn phải bồi thường 70% thiệt hại theo quy định của pháp luật về hậu quả hợp đồng vô hiệu. Riêng thửa số 16 ông H đã bán cho người khác, bị đơn đề nghị tòa án xem xét việc một thửa đất mà ông bán hai lần.

- Tại chứng thư thẩm định ngày 25/3/2023 do bị đơn cung cấp ngày 03/4/2023, thì tổng giá trị thị trường đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 84, 35, 36 tờ bản đồ số 1và 2, thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị V tại thời điểm tháng 3/2023 là 25.437.910.000 đồng.

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K và bà Phan Thị Kim A trình bày: Ngày 03/4/2007, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 16 của vợ chồng ông H và bà H1 với số tiền là 11.000.000 đồng. Khi mua bán hai bên chỉ lập giấy tay chưa làm thủ tục công chứng theo quy định về chuyển nhượng đất đai. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông H đã bàn giao thửa đất đó cho vợ chồng ông bà sử dụng ổn định. Gia đình ông bà đã trả tiền đầy đủ cho gia đình ông H và đã đào hồ nuôi tôm từ năm 2007 cho đến nay không tranh chấp với ai. Hiện nay gia đình ông H vẫn thừa nhận thửa đất trên đã chuyển nhượng cho gia đình ông, bà. Hiện nay gia đình ông H tranh chấp với bà Nguyễn Thị V về hợp đồng chuyển nhượng đất đai liên quan đến thửa đất số 16, bà V yêu cầu gia đình ông H giao thửa đất số 16 cho bà V thì ông, bà không đồng ý theo yêu cầu của bà V. Bởi; tranh chấp chuyển nhượng đất là giữa bà V và gia đình ông H. Vợ chồng ông, bà đã mua thửa đất đó trước thời điểm gia đình ông H ký hợp đồng với bà V nên vợ chồng ông, bà không đồng ý chấp nhận theo yêu cầu của bà V. Ông, bà xác định thửa đất trên là tài sản của gia đình ông, bà.

- Ông Nguyễn Đức Á có ý kiến qua đơn xin vắng mặt như sau: Do đang ở xa, đi lại khó khăn, ý kiến của bà V cũng là ý kiến của ông.

- *Ông Đỗ Thanh T4 có ý kiến:* Ông là chồng của bà Trần Thị L, khoảng năm 2016, bà Trần Thị T2 là chị vợ xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m^2 trên diện tích đất của hộ ông Trần Văn H. Sau khi xây dựng xong, bà T2 ở được khoảng 1 năm thì cho vợ chồng ông ở trong căn nhà nêu trên cho đến nay.Ông xác định nhà ông đang ở là nhà của bà T2, còn đất là của hộ ông Trần Văn H. Ông chưa từng nghe việc gia đình hộ ông H chuyển nhượng đất cho bà V. Nay các thành viên trong hộ tranh chấp với bà V ông không biết nên không có ý kiến. Riêng với yêu cầu phản tố của bà Vũ b nguyên đơn chuyển giao tài sản trong đó có tài sản của ông, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *Bà Trần Thị T5 trình bày:* Bà là vợ của ông Trần Văn B, sau khi kết hôn thì được gia đình ông H cho một thửa đất gần nhà cha mẹ để ở riêng. Việc tặng cho đất chỉ thực hiện bằng miệng vì chưa có điều kiện để tách thửa, sang tên. Đến tháng 9/2022, vợ chồng bà đã xây dựng 01căn nhà diện tích khoảng 126m^2 trên diện tích đất gia đình đã cho. Số tiền đầu tư xây dựng hơn 1 tỷ đồng. Sau khi hoàn thành việc xây dựng vợ chồng bà hiện đang sinh sống tại căn nhà này. Bà xác định nguồn gốc đất bà đang ở có nguồn gốc được gia đình hộ ông Trần Văn H cho vợ chồng bà từ năm 2014 nhưng chưa tách thửa sang tên. Riêng căn nhà trên diện tích đất này là tài sản do bà và ông Trần Văn B tạo lập. Từ trước đến nay bà chưa từng nghe việc gia đình ông Trần Văn H bán nhà đất nào cho bà Nguyễn Thị V, giao dịch này bà không được biết. Nay các thành viên trong hộ gia đình ông H tranh chấp yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V thì bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì trong diện tích đất tranh chấp có một phần đất đã tặng cho vợ chồng bà.

Tại biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 15/12/2022 kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng đất đai La Gi đo vẽ ngày 19/12/2022 thì trên thửa đất số 84 có 04 căn nhà gồm:

-Nhà 01: Nhà cấp 4B, móng đá chẻ, tường xây gạch, mái tôn xi măng, gạch hoa trung bình, xây dựng năm 1998, diện tích 68,5m^2, mái che 87,4m^2 hiện do ông H và bà H1 đang sử dụng.

-Nhà 2: Nhà cấp 4C, móng đá chẻ, tường xây gạch, mái tôn xi măng, nền láng xi măng, xây dựng năm 1998, diện tích 36,3m^2 hiện do ông H và bà H1 đang sử dụng.

-Nhà 3: Nhà cấp 4A, móng đá chẻ, tường xây gạch, trần thạch cao, nền lát gạch ceramic, cửa nhôm kính, xây dựng tháng 2/2022, diện tích 126,4m^2, mái che diện tích 45,5m^2 của ông Trần Văn B.

-Nhà 4: Nhà cấp 4A xây dựng năm 2016, diện tích 102,2m^2, mái che 24,4m^2 có kết cấu tương tự như nhà số C, nhà của bà Trần Thị T2.

Thửa đất 84 có diện tích 851,9m^2, đất có gía trị 5.012.000 đồng/01 m^2

Thửa đất số 35, diện tích 1057m^2, đất có giá trị 2.800.000 đồng/m^2

Thửa đất số 36, trên đất gồm có 05 ao nuôi tôm, hiện do gia đình ông H quản lý nhưng không nuôi tôm. Diện tích 7946,4m^2, đất có giá trị 1.000.000 đồng/1m^2

Tại biên bản thẩm định lại ngày 9/5/2023 kèm theo sơ đề vị trí ngày 23/6/2023 thì thửa đất số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 có diện tích là 2.804,6m^2. Trên đất có 02 vuông nuôi tôm nguyên vẹn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 5 Điều 26, Khoản 1 Điều 124, Điều 430, Điều 450, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 5 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B, ông Trần Văn T, ông Trần Minh Đ, ông Trần Văn D, ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1, bà Trần Thị L, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị N, bà Trần Thị T2.

1.1 Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C chứng nhận số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022 giữa hộ ông H do bà Lê Thị H1 đại diện ký với bà Nguyễn Thị V là vô hiệu.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134, do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 11/12/1998 cho hộ ông Trần Văn H.

2. Tuyên: Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V cụ thể:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu buộc gia đình nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ ông Trần Văn H do bà Lê Thị H1 đại diện ký kết với bà Nguyễn Thị V được Văn phòng C chứng thực ngày 22/01/2022, số công chứng No 00867.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu buộc gia đình nguyên đơn phải chuyển giao các thửa số 84, tờ bản đồ số 01, diện tích 798m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 598m^2 đất màu; thửa số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.248m^2, loại đất màu; thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.982m^2, loại đất màu và thửa số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 856m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 656m^2 và các tài sản trên đất cho bị đơn.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu bồi thường thiệt hại với số tiền là: 12.335.663.000 đồng

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: bị đơn Nguyễn Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức Á kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà V và ông Á, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Bị đơn và người liên quan ông Nguyễn Đức Á giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại với lýdo: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là không đúng vì số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2022 chưa được giải quyết. Đồng thời tại cấp phúc thẩm phát sinh nội dung, đó là giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Trần Văn H đã được bà V cầm cố cho bà M để vay 600.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ của vụ án và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử đã xem xét toàn diện vụ án, trên cơ sở đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tuyên bản án có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh quan hệ tranh chấp hợp đồng vay giữa bà M và vợ chồng bà V. Quan hệ này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên nếu có tranh chấp với vợ chồng bà V thì bà M có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, không có căn cứ để

chấp nhận kháng cáo của bà V và ông Á. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy bị đơn bà V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Á đều kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt ông H3, ông T4 và bà T5 nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Đức Á, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng C cung cấp có trong hồ sơ vụ án gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) số công chứng No 05751 ngày 10/7/2021;

- Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng No 07200 ngày 03/11/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) số công chứng No 07197 ngày 03/11/2021;

- Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng No 00866 ngày 22/01/2022;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022;

Đối chiếu với lời khai của nguyên đơn cùng các tài liệu thu thập khác có trong hồ sơ vụ án gồm: biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của những người có quyền lợi nghịa vụ liên quan gồm ông K và bà Kim A1; ông Đỗ Thanh T4, bà Trần Thị T5 thì có đủ căn cứ kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C chứng nhận số công chứng No 00867 ngày

22/01/2022 giữa hộ ông H do bà Lê Thị H1 đại diện ký kết với bà Nguyễn Thị V là vô hiệu do giả tạo, Bởi các lẽ sau:

Thứ nhất: Ngày 10/7/2021, bà Lê Thị H1 đại diện cho hộ ông Trần Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất, gồm: thửa 35 và 84 thuộc tờ bản đồ số 01; thửa 16 và 36 thuộc tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 cho bà Nguyễn Thị V với giá 3 tỷ đồng. Ngày 03/11/2021, các bên lại hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để ký lại hợp đồng khác ngày 22/01/2022 với số tiền chuyển nhượng 300 triệu đồng là không phù hợp, mâu thuẫn. Bởi giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 22/01/2022 thấp hơn 10 lần so với giá chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 10/7/2021. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà V cho rằng việc ký lại hợp đồng chuyển nhượng 300.000.000 đồng ngày 22/01/2022 là do hộ gia đình ông H yêu cầu nhằm giảm số tiền thuế mà bên bán phải nộp. Lời khai này không phù hợp bởi hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/01/2022 quy định bên mua phải chịu toàn bộ tiền thuế.

Thứ hai: Theo biên bản định giá ngày 15/12/2022 thì giá trị của 03 thửa đất số 84, 35, 36 và 04 căn nhà trên đất được Hội đồng định giá xác định là: 16.225.275.000 đồng và theo chứng thư thẩm định giá ngày 25/3/2023 thì các tài sản trên trị giá 25.437.910.000 đồng. Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2022 đối với 04 thửa đất số 84, 35, 36 và 16 chỉ ghi giá chuyển nhượng 300 triệu đồng. Giá chuyển nhượng này thấp hơn rất nhiều lần so với giá trị thực của đất và tài sản trên đất.

Thứ ba: Từ ngày 22/01/2022, sau khi bà H1 đại diện cho hộ ông H cùng bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, bên hộ gia đình ông H không chuyển giao tài sản cho bên bà V. Bà V cũng không có bất cứ yêu cầu nào để buộc bên chuyển nhượng phải chuyển giao tài sản.

Thứ tư: Trên thửa đất số 84, ngoài 02 căn nhà của vợ chồng ông H và 01 căn nhà của bà Trần Thị T2 xây dựng trước tháng 01 năm 2022 thì tháng 9/2022 ông Trần Văn B xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích 126,4m^2 nhưng bà V không phản đối và không có bất kỳ ý kiến gì. Đồng thời, phía bà V, ông Á cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cùng với việc chuyển nhượng QSDĐ thì các bên còn chuyển nhượng luôn cả tài sản trên đất.

Thứ năm: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 22/01/2022 gồm 04 thửa đất 84, 35, 36 và thửa số 16. Tuy nhiên, thửa số 16 bà V không tự xác định được vị trí, hiện trạng tại thực địa tại thời điểm xem xét thẩm định. Đồng thời, thực tế thửa đất số 16 gia đình ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Kim A1 vào năm 2007 và vợ chồng bà Kim A1 đã canh tác, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Như vậy, có căn cứ khẳng định, các bên không bàn giao đất tại thực địa như trình bày của bà V.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà V giao nộp "Tờ giấy tay đề ngày 10/7/2021", nội dung thể hiện: "*Bà H1 chuyển nhượng cho bà V một cuốn sổ đỏ*

mang tên Lê Thị H1. Thời hạn chuyển nhượng 3 tỷ đồng đúng 7 tháng gia đình tôi đem tiền đến chuộc lại. Nếu 7 tháng không có tiền thì gia đình tôi tới gia hạn lại bà Nguyễn Thị V". Như vậy, với nội dung đó có căn cứ xác định, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/7/2021 thật chất là để đảm bảo cho khoản vay 3.000.000.000 đồng. Đồng thời với sự phân tích trên, có căn cứ xác định, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/01/2022 thật chất là để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng.

Từ những căn cứ trên, có đủ căn cứ kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134, số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022 giữa hộ ông H do bà Lê Thị H1 đại diện với bên nhân chuyển nhượng bà Nguyễn Thị V là không có thực, mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng này là nhằm đảm bảo cho khoản vay 300 triệu đồng nên bị vô hiệu do giả tạo.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Do đó, việc bà V yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận; Đối với số tiền vay 300.000.000 đồng mà bà H1 vay của bà V. Do bà V không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Nếu các bên không tự giải quyết được thì bà V có quyền khởi kiện bằng vụ án khác; Đối với hợp đồng vay tiền giữa bà Lê Thị Kim M với vợ chồng bà V. Xét thấy việc vay mượn này là quan hệ riêng biệt, không liên quan đến vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào giải quyết chung trong vụ án này là có căn cứ. Nếu có tranh chấp thì bà M có quyền khởi kiện vợ chồng bà V bằng vụ án khác.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án đảm bảo khách quan, có căn cứ pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà V và ông Á, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng pháp luật.

[3] *Về án phí phúc thẩm:* Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà V, ông Á phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Đức Á. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26, Khoản 1 Điều 124, Điều 430, Điều 450, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông Trần Văn B, ông Trần Văn T, ông Trần Minh Đ, ông Trần Văn D, ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1, bà Trần Thị L, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị N, bà Trần Thị T2.

1.1 Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C chứng nhận số công chứng No 00867 ngày 22/01/2022 giữa hộ ông Trần Văn H do bà Lê Thị H1 đại diện ký với bà Nguyễn Thị V là vô hiệu.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 463134 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 11/12/1998 cho hộ ông Trần Văn H.

2. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V cụ thể:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu buộc gia đình nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ ông Trần Văn H do bà Lê Thị H1 đại diện ký kết với bà Nguyễn Thị V được Văn phòng C chứng thực ngày 22/01/2022, số công chứng No 00867.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu buộc gia đình nguyên đơn phải chuyển giao các thửa số 84, tờ bản đồ số 01, diện tích 798m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 598m^2 đất màu; thửa số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.248m^2, loại đất màu; thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.982m^2, loại đất màu và thửa số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 856m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 656m^2 và các tài sản trên đất cho bị đơn.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu bồi thường thiệt hại với số tiền là: 12.335.663.000 đồng

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả cho nguyên đơn 21.990.000 đồng (gồm có 11.918.000 đồng chi phí thẩm định, định giá; 10.072.000 đồng chi phí đo vẽ);

5. Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm, 600.000 đồng án phí về yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 120.335.000 đồng án phí về yêu cầu bồi thường không được chấp nhận. Được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0013086 ngày 08/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005239 ngày 11/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

6. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tương ứng theo 02 biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016797 và 0016798 cùng ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Bà V và ông Á đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/4/2024)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TX. La Gi;
- VKSND TX. La Gi;
- Chi Cục THADS TX. La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Trần Phước Hiệu