

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số:104/2023/DS-PT

Ngày 28/12/2023

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 GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà và ông Lê Đình Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà H Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 75/2023/TLPT-DS ngày 04/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐ-PT ngày 02/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước V, sinh năm 1964 và bà Lê Thị K, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn A, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Đại diện theo ủy quyền của ông V, bà K: Anh Nguyễn Phước C, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn A, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Tăng Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ U, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

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

- Bà H Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ U, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

- Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1978 và bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ I, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

- Anh Nguyễn Phước C, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn A, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A; Trụ sở: H, phường O, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng: Ông Nguyễn V H - Chuyên viên xử lý nợ - Phòng XLN P. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K; địa chỉ: Thôn A, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Phước V, bà Lê Thị K và người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà K trình bày: Tháng 7/2020 khi biết ông V, bà K cần một khoản tiền để đáo hạn ngân hàng thì ông Tăng Văn T đề nghị cho ông V và bà K vay số tiền 550.000.000 đồng với lãi suất 2500 đồng/ngày. Ông T đề nghị ông V và bà K thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 596635 ngày 14-9-2010 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông V và bà K (thửa đất số 31, tờ bản đồ số 73 tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai) để làm biện pháp bảo đảm khoản vay. Ông V và bà K đã nhận số tiền 550.000.000 đồng và hiện giấy vay tiền do ông T giữ. Vì ông T đề nghị làm các thủ tục thế chấp ở thành phố P mà ông V và bà K đã lớn tuổi, hiện đang ở xa thành phố P và không hiểu biết các thủ tục giấy tờ để thế chấp bảo đảm cho khoản vay nên đã được ông T hướng dẫn làm thủ tục ủy quyền cho con trai là ông Nguyễn Phước C đang tạm trú tại thành phố P thực hiện thay. Ngày 20-7-2020 ông V và bà K được ông T hướng dẫn ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 513, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-7-2020 tại Văn phòng công chứng Đ, thành phố P để ủy quyền cho ông C với nội dung: Ông C được thay mặt nguyên đơn thực hiện việc quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho. Xuất phát từ lòng tin phía ông T cũng như thiếu hiểu biết về pháp luật ông V và bà K đã ký hợp đồng ủy quyền này theo hướng dẫn của ông T và công chứng viên.

Sau đó ông V và bà K bị một đám thanh niên đến quấy rối, nói rằng nhà đất của ông V và bà K đã được sang tên cho bà Trần Thị Thanh T nên yêu cầu ông V và bà K dọn ra khỏi nhà. Ông V và bà K đã trình báo công an xã nhiều lần nhưng không được giải quyết. Bên cạnh đó, bà T nói rằng nhà đất của ông V và bà K đã được bà T mua lại và yêu cầu dọn ra khỏi nhà. Bà T nói rằng đã cho người khác thuê lại nhà đất của ông V và bà K, nếu ông V và bà K không chuyển ra trước ngày 31-12-2021 sẽ cho người đến phá đồ đạc. Ông V và bà K liên hệ với phía ông T thì được biết ngày 22-7-2020 ông C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 596635 ngày 14-9-2010 đối với diện tích 1875,3m² (trong đó có

400m² đất ở, 1475,3m² diện tích đất trồng cây lâu năm) cho ông T chứ không phải là giấy ủy quyền để thực hiện các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất như ông T đã nói trước đây. Ông V và bà K đã làm đơn tố giác tội phạm gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện C để tố giác những hành vi của ông Q và bà T, cơ quan điều tra đã xác định trong quá trình xảy ra tranh chấp giữa hai bên và xử phạt vi phạm hành chính theo quy định đối với hành vi đồ chất bẩn vào nhà ông V và bà K của ông Q và bà T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-7-2020 giữa ông C với ông T là giả cách, được lập ra nhằm che giấu hợp đồng vay 550.000.000 đồng giữa ông C với ông T. Nguyên đơn và ông C bị lừa dối trong giao dịch ủy quyền và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Nguyên đơn chỉ muốn ủy quyền cho anh C quản lý, sử dụng diện tích đất 1875,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 596635 ngày 14-9-2010 để có thể đại diện nguyên đơn làm các thủ tục thế chấp cho ông T chứ nguyên đơn hoàn toàn không biết việc anh C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông T. Nguyên đơn cũng không nhận được số tiền chuyển nhượng 20.000.000 đồng theo hợp đồng và không thực hiện các thủ tục đăng bộ, sang tên cho ông T theo như hồ sơ được lưu trữ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ông V và bà K đã chuyển ra khỏi nhà do bị đe dọa đến tính mạng và để đảm bảo cuộc sống. Hiện nay ông V và bà K đã quay lại và tiếp tục sử dụng nhà và đất này. Thời gian ông V và bà K chuyển ra khỏi nhà ai là người quản lý sử dụng thì ông V và bà K không biết được.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-7-2020 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phước C với bên nhận chuyển nhượng là ông Tăng Văn T là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu gồm: Buộc ông Huỳnh Văn Q và bà Trần Thị Thanh T trả lại toàn bộ diện tích đất 1875,3m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 73 tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 596635 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14-9-2010, theo giá do hội đồng định giá đưa ra vào ngày 16-5-2023. Buộc ông T phải bồi thường tiền thuê nhà cho ông V, bà K 10 tháng 25 ngày là 21.667.000 đồng. Yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động ngày 07-8-2020 và ngày 23-12-2021 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C xác nhận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 886, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đề ngày 22-7-2020 được giao kết tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Gia Lai.

1.2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Tăng Văn T trình bày: Trước đây ông T có kinh doanh mua bán nhà đất. Thời điểm đó anh C gặp và nói với ông đang gặp khó khăn trong việc làm ăn cần bán đất tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai với giá 550.000.000 đồng. Việc ủy quyền từ ông V, bà K cho anh C thì ông T không biết. Sau khi dẫn ông T đi xem nhà, đất và ông C đưa ông T xem hợp đồng ủy quyền giữa ông V bà K và anh C ngày 20/7/2020, thì ông T đồng ý mua với giá 550.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất hai bên cùng đến ký hợp đồng tại phòng công chứng Đ là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Thủ tục làm giấy tờ để chuyển nhượng qua tên ông T thì giữa ông C và ông T thống nhất do ông T làm nên các giấy tờ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ông T đã tự ký tên V (Nguyễn Phước V) vào giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ngày 06/8/2020. Đối với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn thực tế là để giảm bớt thuế phải nộp khi nhận chuyển nhượng.

Ông biết việc anh C cần bán đất thông qua một người tên O giới thiệu, bà O là người chuyên môi giới bán đất, ông chỉ có số điện thoại chứ không biết rõ họ tên địa chỉ của bà O và biết bà O ở hẻm Lê Đại Hành, thành phố P. Sau khi bà O giới thiệu thì ông đến nhà hàng của anh C ở đường N, thành phố P cùng với bà O để gặp anh C. Khoảng 4 - 5 ngày sau anh C đưa ông đến xem nhà đất thì có gặp ông V ở nhà, ông có nói với ông V việc C muốn bán nhà cho ông nhưng ông V không có ý kiến gì. Sau đó ngày 22-7-2020 ông với anh C mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng anh C có nói với ông là đang khó khăn trong làm ăn và muốn giữ lại nhà nên xin ông khoảng 5-6 tháng sau sẽ chuộc lại đất theo giá thị trường thì ông đồng ý.

Do điều kiện làm ăn kinh tế khó khăn nên ngày 03/8/2021 ông đã đem thế chấp hai tài sản gồm 01 tài sản đã mua của ông V, bà K và 01 tài sản là nhà 05 tầng tại Tổ Q, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai để vay vốn tại Ngân hàng B - Chi nhánh G. Quá trình vay vốn ông còn đưa cán bộ ngân hàng đến để thẩm định tài sản thì phía gia đình anh C cũng không có ý kiến gì. Sau này ông không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên đã để ngân hàng chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Q và bà T. Bản thân anh C là người thành niên có đủ năng lực hành vi dân sự, khi ông chuyển nhượng cho ông Q và bà T còn đưa họ đến nơi để bàn giao tài sản thì anh C còn xin vợ chồng ông Q bà T cho thêm thời gian 01 tuần để chuộc lại tài sản, còn không chuộc được thì để anh C sắp xếp chỗ ở cho ông V bà K.

Việc nguyên đơn cho rằng ông cho vay số tiền 550.000.000 đồng là không đúng. Ông chỉ mua bán nhà đất với anh C. Ông đã giao đủ số tiền 550.000.000

đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Khi giao tiền là giao tiền mặt trực tiếp cho anh C chứ không có viết giấy tờ gì. Sau mua xong ông chưa cần sử dụng nhà nên vẫn để cho gia đình anh C ở trên đất và đem thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng B - Chi nhánh G. Sau này do việc làm ăn khó khăn nên ông mới để ngân hàng bán tài sản thế chấp cho ông Q và bà T. Giá chuyển nhượng cho ông Q bà T là số tiền ông nợ tại Ngân hàng chứ không tính riêng giá trị của nhà đã mua của ông V, bà K nên không tính được giá bán nhà ông V, bà K là bao nhiêu tiền. Khi thực hiện chuyển nhượng lại lô đất này cho ông Q và bà T thì ông mới đến và bàn giao nhà đất giữa ông, anh C và vợ chồng ông Q, bà T. Khi bàn giao nhà đất còn có một số bạn bè của ông Q và bà T, anh C và bạn bè anh C chứng kiến, giữa các bên không lập biên bản bàn giao gì.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và ông là hoàn toàn hợp pháp, đúng các quy định của pháp luật. Việc ông nhận chuyển nhượng đất của ông V và bà K vợ ông là bà H Thị T hoàn toàn không biết gì, chỉ khi nào cần đi ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc vay vốn ông mới nói bà T đi ký. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T không đồng ý.

1.3. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Phước C và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phước C, bà Võ Ngọc Quỳnh N trình bày: Tháng 7/2020 khi cần tiền đáo hạn ngân hàng thì thông qua bà O giới thiệu ông T đã cho ông C vay số tiền 550.000.000 đồng và đề nghị thế chấp quyền sử dụng đất của ông V và bà K tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai để làm biện pháp đảm bảo khoản vay. Ông T đã hướng dẫn ông C thực hiện thủ tục ủy quyền từ ông V và bà K cho ông C để ông C có thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung vay tiền thể hiện tại File ghi âm do ông C ghi âm lại cuộc điện thoại giữa ông C và ông T ngày 31/12/2021 và đã nộp cho Tòa án file ghi âm này. Do ông C gặp khó khăn trong làm ăn nên cần vay vốn, nếu vay tại ngân hàng thì thủ tục và thời gian sẽ lâu hơn nên mới vay tiền của ông T (tại thời điểm này quyền sử dụng đất đang là tài sản thế chấp nên không tiếp tục vay ngân hàng được).

Nay ông C đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-7-2020 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phước C với bên nhận chuyển nhượng là ông Tăng Văn T là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu gồm: Buộc ông Huỳnh Văn Q và bà Trần Thị Thanh T trả lại toàn bộ diện tích đất 1875,3m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 73 tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 596635 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14-

9-2010, theo giá do hội đồng định giá đưa ra vào ngày 16-5-2023. Buộc ông T bồi thường tiền thuê nhà cho ông V, bà K 10 tháng 25 ngày là 21.667.000 đồng. Yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động ngày 07-8-2020 và ngày 23-12-2021 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C xác nhận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 886, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đề ngày 22-7-2020 được giao kết tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Gia Lai.

1.4. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T: Vợ chồng bà có nhà và đất tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai đối diện với căn nhà của ông V và bà K. Bà không biết việc ông V và bà K bán nhà từ lúc nào và cũng không quen biết ông T nhưng bà có quen bà O vì bà O hay mua thịt bê nhà bà. Vào khoảng tháng 11 năm 2021 bà O có nói ông T đang vay Ngân hàng muốn bán nhà đã mua của ông V bà K. Qua tìm hiểu mới biết ông T đang có nợ xấu tại Ngân hàng và đang có nhu cầu bán lại 02 tài sản thế chấp gồm 01 căn nhà 05 tầng tại Tổ P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai và 01 căn nhà và đất đã mua của ông V, bà K. Sau khi tìm hiểu vợ chồng bà T đã trả toàn bộ tiền lãi, phạt và nợ gốc để mua 02 tài sản của ông T nói trên. Do mua cả 02 tài sản một lúc nên ông bà không tính giá trị cụ thể nhà và đất của ông V và bà K có trị giá bao nhiêu. Ông bà đã trả tiền vào Ngân hàng ngày 22-12-2021 để làm thủ tục xóa thế chấp. Sau khi làm thủ tục xong ông T đã cùng vợ chồng bà đến tận nơi để bàn giao lại nhà đất và thông báo cho anh C biết, anh C cũng có hỏi vợ chồng bà muốn bán lại nhà và đất với giá bao nhiêu để ông C mua lại và hẹn 01 tuần sau ông C sẽ báo lại. Trường hợp không mua nhà thì cho thời hạn 01 tuần để ông C sắp xếp chỗ ở cho ông V, bà K. Tháng 12-2021 ông bà đã chuyển vào ở tại nhà và đất của ông V và bà K đến ngày 26-11-2022 khi vợ chồng bà đi công việc ở xa thì gia đình ông V, bà K tự ý chuyển vào nhà ở. Sự việc này bà đã báo với Công an huyện C, tỉnh Gia Lai.

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của ông V và bà K thông qua ngân hàng, thời điểm đó vợ chồng bà mua cả 02 tài sản thế chấp của ông T, tất cả các thủ tục pháp lý đều thông qua ngân hàng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong do có nhu cầu vay vốn nên vợ chồng bà đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh G ngày 05-10-2022. Bà khẳng định việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V và bà K là hoàn toàn hợp pháp, do đó bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.5. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Q trình bày: Thống nhất toàn bộ ý kiến của bà T. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

1.6. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H Thị T trình bày: Chồng bà là ông Tăng Văn T có mua nhà và đất của ông Nguyễn Phước C là đúng sự thật. Sau đó bà có ký hợp đồng đăng ký thế chấp hai tài sản, tài sản đã mua của ông V, bà K và tài sản là nhà và đất 05 tầng tại đường Phạm Văn Đồng, thành phố P để vay vốn tại Ngân hàng B – Chi nhánh G. Sau này do làm ăn khó khăn nên vợ chồng bà đã thông qua Ngân hàng và bán hai tài sản nói trên cho ông Q bà T. Việc làm ăn là do chồng bà ông T quyết định, bà không biết gì hết. Ông T nói bà đi ký giấy tờ thì bà ký.

1.7. Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Mai Văn Nguyên trình bày: Ông là hàng xóm của ông Huỳnh Văn Q và bà Trần Thị T T. Vào khoảng 18 giờ không nhớ ngày của tháng 12 năm 2021. Ông có biết việc bàn giao nhà giữa ông C, ông T và vợ chồng ông Q, bà T. Ông có nghe ông C nói 01 tuần sau để ông C sắp xếp nhà ở cho ông V, bà K rồi ông C giao nhà cho ông Q bà T.

1.8. Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Hà Văn Chánh trình bày: Ông là hàng xóm của ông V, bà K và ông Q, bà T. Khoảng 16 giờ không nhớ ngày vào tháng 12 năm 2021, ông có đi ngang qua nhà bà T ông Q thì thấy ông Q bà T, ông C và 01 người lạ ông không biết tên, sau này mới biết là ông T có tiến hành bàn giao nhà. Còn nội dung bàn giao như thế nào thì ông không biết.

1.9. Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị T Trang trình bày: Bà là hàng xóm của ông V, bà K và ông Q bà T. Khoảng 14 giờ đến 16 giờ, cuối năm 2021, bà thấy bà T ông Q, ông T và ông C ngồi trước quán nhà bà T. Nội dung nói chuyện như thế nào thì bà không biết.

1.10. Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A trình bày: Bà Trần Thị Thanh T và ông Huỳnh Văn Q có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1875,3m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 73 tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo GCNQSDĐ số BD 596635 do UBND huyện C cấp ngày 14-9-2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 23-12-2021 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh G để vay vốn. Việc thế chấp tài sản của ông Q và bà T tại Ngân hàng TMCP A là đảm bảo các quy định của pháp luật, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo. Tại thời điểm nhận thế chấp ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, xác minh các thông tin liên quan thì đất không có tranh chấp, không có đơn từ gì khiếu nại. Do đó, Ngân hàng TMCP A đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP A.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm

Quyết định của bản án sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 4/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 133, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C lập ngày 22/7/2020 là vô hiệu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước C và ông Tăng Văn T ngày 22/7/2020 tại Văn Phòng công chứng Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Tăng Văn T phải bồi thường tiền thuê nhà 21.667.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Nội dung kháng cáo.

Ngày 13/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V và bà K là anh Nguyễn Phước C bổ sung nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố vô hiệu tất cả các giao dịch dân sự do bị lừa dối, đồng thời yêu cầu buộc bà O, ông T và các tổ chức cá nhân có liên quan đến tội phạm nêu trong vụ án phải bồi thường thiệt hại về công ăn, việc làm, về sức khỏe và tinh thần, tiền thuê luật sư cho gia đình ông bà với tổng số tiền 3.278.000.000 đồng.

Bị đơn vắng mặt và tại giai đoạn sơ thẩm đã trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề

ngị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K, giữ nguyên bản án sơ thẩm 52/2023/DS-ST ngày 4/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/1/2022 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 giữa ông Nguyễn Phước C và ông Tăng Văn T, hủy nội dung cập nhật biến động ngày 07-8-2020 và ngày 23-12-2021 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C xác nhận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 886, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đề ngày 22-7-2020 được giao kết tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Gia Lai và giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định pháp luật tranh chấp và pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước C đề nghị triệu tập người làm chứng là bà Trần Thị K O và ông H Anh T, nhưng không cung cấp địa chỉ cụ thể của bà O, Hội đồng xét xử thấy rằng bà O đã không còn cư trú tại hẻm L, tổ G, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, mặt khác bà O đã có lời khai tại Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện C nên không cần thiết phải triệu tập bà O lên phiên tòa. Đối với ông H Anh T là thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện C đã cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BD 596635 do UBND huyện C cấp ngày 14/9/2010 cho hộ ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K và những biến động từ khi cấp giấy đến nay nên Hội đồng xét xử không triệu tập ông T tham gia phiên tòa.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 20/7/2020, ông V, bà K có ký hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Phước C tại phòng công chứng Đ, theo đó nội dung ủy quyền “ông C được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp tại các tổ chức tín dụng” đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 73 tại Thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, thời hạn ủy quyền 05 năm. Việc ký hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận của ông V, bà K và anh C, thỏa thuận này là tự nguyện,

không vi phạm điều cấm của pháp luật nên đến ngày 22/7/2020, dựa trên hợp đồng ủy quyền, anh C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 73 tại Thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai cho ông Tăng Văn T tại văn phòng công chứng Đ, đây là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, không vi phạm điều cấm của luật, hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật tại Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Việc ông V, bà K và ông C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/7/2020 là hợp đồng giả tạo, được lập để che dấu hợp đồng vay 550.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn ông T không thừa nhận có cho ông C vay 550.000.000 đồng mà chỉ thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 550.000.000 đồng, ông V, bà K, ông C cũng không cung cấp được hợp đồng vay tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 596635 do UBND huyện C cấp ngày 14/9/2010 cho hộ ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K được chỉnh lý biến động đứng tên ông Tăng Văn T theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, do đó, ông T được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai, đối với thỏa thuận cho ông C chuộc lại thửa đất trong thời hạn 06 tháng đó là sự tự nguyện của ông T, tuy nhiên ông C không thực hiện việc nhận chuyển nhượng nên ông T có quyền chuyển nhượng cho người khác, cụ thể: Ngày 22/12/2021, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Huỳnh Văn Q, và bà Trần Thị Thanh T, sau khi mua nhà xong giữa vợ chồng ông Q bà T, ông T và ông C có tiến hành giao nhà, tuy ông C không thừa nhận có tiến hành giao nhà nhưng lời khai của những người làm chứng như ông Mai Văn N, ông Hà Văn C khẳng định có tiến hành giao nhà và ông C hẹn có thời gian 01 tuần để sắp xếp chỗ ở cho ông V bà K. Lời khai của người làm chứng cũng phù hợp với lời khai của ông T, bà T và ông Q. Đồng thời, vợ chồng ông V, bà K cũng cung cấp hợp đồng thuê phòng trọ để ở trong đó thời gian ký hợp đồng là từ ngày 02/01/2022, nên bà T, ông Q được xác định là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ngày 05/10/2022, bà T, ông Q thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh G. Khi cho vay Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định pháp luật nên quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng được đảm bảo.

Đối với nội dung ông V, bà K cho rằng, ông bà ủy quyền cho ông C trong vòng 05 năm để vay mượn làm ăn chứ không bán thì ông bà có quyền khởi kiện đối với ông C để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình trong một vụ án khác.

Việc nguyên đơn cho rằng không có chứng cứ giao nhận tiền 20.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời giá trong hợp đồng thấp hơn so với giá chuyển nhượng, tuy nhiên bị đơn khẳng định nhận chuyển nhượng với giá 550.000.000 đồng và đã chuyển 550.000.000 đồng cho ông C, đồng thời ông C cũng thừa nhận đã nhận số tiền này (bl 109-110, bl 269-270), nên việc ghi giá trị 20.000.000 đồng là nhằm để giảm thuế, tuy nhiên giá trị thấp nên Nhà nước cũng đã truy thu thuế theo đúng quy định.

Đối với nội dung kháng cáo bổ sung tại phiên tòa thì vượt quá nội dung khởi kiện ban đầu nên hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên cho thấy, kháng cáo của ông V, bà K là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Phước V, bà Lê Thị K không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên kháng cáo của ông V, bà K không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Phước V, bà Lê Thị K phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước V, bà Lê Thị K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 133, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C lập ngày 22/7/2020 là vô hiệu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước C và ông Tăng Văn T ngày 22/7/2020 tại Văn Phòng công chứng Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Tăng Văn T phải bồi thường tiền thuê nhà 21.667.000 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền 15.300.000 đồng (Mười lăm triệu, ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ.

2. Về án phí dân sự

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 1.083.350 đồng đối với yêu cầu buộc ông T phải trả tiền thuê nhà. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001560 ngày 14/4/2022 và số 0003143 ngày 28/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Pleiku. Trả lại cho nguyên đơn số tiền 13.458.325 tạm ứng án phí theo biên lai số 0003143 ngày 28/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Pleiku. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Phước V và bà Lê Thị K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001126 ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ông V, bà K đã nộp đủ.

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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku;
- Người TGT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Giáp Bá Dự