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

Bản án số: 137/2023/DSPT
Ngày: 26-9-2023
V/v: "T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Duy

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hiệp

Ông Võ Công Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Hồng Vỹ - Thư ký TAND tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2021/TLPT-DS ngày 29/3/2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2020/DS-ST ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1954, có mặt.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1956.

Cùng cư trú: Số 45 đường C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Đ (theo giấy ủy quyền ngày 27/08/2014), có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Cảnh:

+ Ông Võ Thạch Ng, sinh năm 1945, vắng mặt

+ Chị Võ Thị Thúy H, sinh năm 1977, vắng mặt

+ Anh Võ Thành H, sinh năm 1979, vắng mặt

Đồng trú tại: 554 đường T, Tp. Q, tỉnh B.

2. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1957, vắng mặt.

3. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1958, vắng mặt.

Cùng trú tại: 35 đường Ph, P. T, Tp. Pl, tỉnh G.

Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L: Chị Phạm Thị Minh V, sinh năm 1985; Cư trú tại: K32/3 T S, phường Th, Quận H, TP. Đ, vắng mặt

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

1. Ông Võ Thạch Ng, sinh năm 1956, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ng: Chị Võ Thị Thúy H, sinh năm 1977, vắng mặt.

Đồng trú tại: 554 đường T, Tp. Q, tỉnh B

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960, có mặt

3. Bà Huỳnh Thị Hồng Th, sinh năm 1961, có mặt.

Đồng trú tại: 59 đường Tr, Tp Pl, tỉnh G

Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Th: Ông Đỗ Ngọc Đ, sinh năm 1962; Cư trú tại: 75B Ng, phường Ng, Tp. Q, tỉnh B (theo giấy ủy quyền ngày 22/4/2021), (Tại phiên tòa ông H, bà Th đã chấm dứt việc ủy quyền cho ông Đ)

4. Ông Võ Văn L, sinh năm 1978, vắng mặt.

5. Bà Lê Phương Th, sinh năm 1980, vắng mặt.

Đồng trú tại: 30 đường Tr, phường Ng, Tp. Q, tỉnh B.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh B, vắng mặt

Trú tại: T. 18. Kh4, phường Gh, Tp. Q, tỉnh B

7. Chị Võ Thị Thúy H, sinh năm 1977, vắng mặt.

Trú tại: 554 đường T, Tp. Q, tỉnh B.

Người kháng cáo: Chị Võ Thị Thúy H là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thạch Ng; Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Đ trình bày*:

Bà Nguyễn Thị C, ông Võ Thạch Ng là chị ruột và anh rể của ông Đ. Khoảng năm 2000 vợ chồng ông Đ có nhu cầu mua đất ở thành phố Q, nhưng do vợ chồng ông ở xa và bà C đang mua bán bất động sản nên vợ chồng ông có nhờ bà C mua giúp một lô đất. Khi nhờ mua đất ông Đ và bà C chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản ủy quyền, cũng không thỏa thuận mua lô đất nào. Năm 2001, ông Đ gửi tiền cho bà C để mua đất tổng cộng 220.000.000đồng(ngày 30/11/2000 gửi 12.000.000đồng, ngày 02/6/2001 gửi 15.000.000đồng, ngày 14/6/2001 gửi 15.000.000đồng, ngày 18/6/2001 gửi 40.000.000đồng, ngày 18/6/2001 gửi 50.000.000đồng, ngày 05/7/2001 gửi 40.000.000đồng, ngày 21/7/2001 gửi 20.000.000đồng, ngày 24/7/2001 gửi 8.000.000đồng, ngày 09/11/2001 gửi 20.000.000đồng), bà Cảnh yêu cầu ông Đ chuyển tiền qua Bưu điện cho cháu H (con bà C) nhận thay vì cháu H lúc đó làm Bưu điện nhận tiền sẽ thuận tiện hơn. Năm 2004, bà C mua lô đất có số thửa 252, diện tích 80m^{2,} đường Tr, phường Nguyễn Văn C, thành phố Q, tỉnh B của bà Nguyễn Thị Thanh B ở tổ 18, KV4, P. Gh, Tp. Q và ông Đ đã gửi chứng minh nhân dân cho bà C để làm thủ tục sang tên, trước bạ cho ông. Đến ngày 16/3/2004 UBND thành phố Q đã đăng ký biến động tên ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng bà C là chị ruột nên ông để bà C giữ dùm Giấy chứng nhận gốc còn ông giữ bản photo do cháu Hà gửi cho ông. Bà C nói với ông lô đất trên mua giá 220.000.000đồng đúng với số tiền ông gửi cho bà C. Ông Võ Thạch Ng là chồng bà C có dẫn ông đi xem đất và nói "Lô đất này là của cậu mà vợ tôi đã mua cho cậu". Có lần bà C đề nghị ông Đ đổi lô đất này để lấy lô đất ở 552 T, Tp. Q của bà C nhưng ông Đ không đồng ý.

Từ khi nhờ mua đất đến nay ông Đ không ủy quyền cho bà C chuyển nhượng lô đất trên. Tuy nhiên năm 2014 ông Đ đến phòng Tài nguyên – Môi trường Tp. Q xin giấy phép xây dựng nhà ở trên thửa đất này thì được biết vợ chồng ông Ng, bà C đã giả chữ ký của ông để sang nhượng cho ông Nguyễn Đức H và bà Huỳnh Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 573/CN ngày 17/10/2004. Nên ngày 19/8/2014 ông làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm 2014, tại tòa án vợ chồng ông C, bà Ng thừa nhận lô đất này là của ông Đ và ông Ng giả chữ ký ông Đ để chuyển nhượng cho ông H bà L. Nên ông H, bà Th, bà C, ông Ng đồng ý hủy hợp đồng trả lại đất cho ông Đ theo Quyết định công nhận ngày 10/12/2014 của TAND thành phố Q. Ngoài ra ngày 21/7/2014 tại nhà bà C số 58 Ng, thành phố Q ông Đ có ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và bà C có đoạn "ông Đ hỏi bà C giải quyết lô đất Trần Nhật D đang tranh chấp thì bà C trả lời đã bán lô đất của cậu (ông Đ) với giá 300.000.000đ để chơi chứng khoán lên thành 400.000.000đ. Cuối năm nay lô đất đường T giải tỏa bà C sẽ trả ông Đ bằng đất tái định cư nhưng ông Đ không đồng ý vì đất giải tỏa chưa chuyển mục đích".

Việc vợ chồng ông Ng bà C tự ý giả mạo chữ ký, chuyển nhượng đất của ông là vi phạm điều cấm của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng đất

số 573/CN ngày 17/10/2004 để vợ chồng ông nhận lại đất. Về hậu quả của việc hủy hợp đồng thì vợ chồng bà C phải chịu theo quy định pháp luật.

- Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị H do ông Nguyễn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà H thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Đ với tư cách là nguyên đơn và không có bổ sung gì thêm.

- Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị C do chị Võ Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 252 diện tích 80m^2, đường Trần Nhật D, phường Nguyễn Văn C, Tp. Q, tỉnh B là do bà Nguyễn Thị C và ông Võ Thạch Ng mua của bà Nguyễn Thị Thanh B với giá tiền 250.000.000đồng, bà C là người trực tiếp trả tiền. Do thời điểm đó bà C làm nghề mua bán bất động sản nếu đứng tên cùng lúc nhiều bất động sản thì bị đóng thuế nên nhờ ông Nguyễn Đ đứng tên dùm chứ đất này không phải của ông Đ. Tại thời điểm năm 2001 chị Hà làm ăn thua lỗ có mượn tiền của ông Đ nhiều lần với tổng số tiền 220.000.000đồng, số tiền này không phải tiền ông Đ chuyển cho bà C nhờ mua đất.

Trước đây tại tòa năm 2014 ông Ng, bà C khai đất đang tranh chấp là của ông Đ do bà C mua dùm và tại đĩa CD ông Đ cung cấp cho tòa bà C cũng thừa nhận đất của ông Đ vì bà C muốn cho ông Đ lô đất Trần Nhật D nhưng bà C muốn làm tốt trước mặt ông Ng và ông Đ nên bà C nói dối ông Ng là lô đất mua dùm cho ông Đ. Do đó, Giấy chứng nhận đứng tên ông Đ nhưng là tài sản của bà C nên ông Ng, bà C giả chữ ký ông Đ chuyển nhượng thửa đất cho ông H và bà L theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 573/CN ngày 17/10/2004 là đúng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 95.000.000 đồng nhưng thực tế là 500.000.000đồng, vợ chồng bà C, ông Ng đã nhận đủ tiền 500.000.000 đồng do vợ chồng ông H giao. Bà C yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 573 là đúng, bà không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/8/2022 bà Nguyễn Thị C chết, bà C có cha là ông Nguyễn Đ, sinh năm 1922, (đã chết ngày 23/10/1962), mẹ là bà Ngô Thị H, sinh năm 1924, (đã chết ngày 14/7/2013), có chồng là ông ông Võ Thạch Ng và 02 người con là Võ Thị Thúy H, sinh năm 1977 và Võ Thành H, sinh năm 1979. Trú tại: Trú tại: 554 đường T, thành phố Q, tỉnh B. Bà C không còn con riêng, con nuôi nào khác.

- Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Đức H, bà Huỳnh Thị L do chị Phạm Thị Minh V đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 18/10/2004 vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Huỳnh Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị HồngTh thống nhất góp tiền mua mua lô đất số 252, diện tích 80m^{2,} đường Trần Nhật D, phường Ng, thành phố Q, tỉnh B đứng tên ông Nguyễn Đ. Do ông H bị bệnh và bà L chăm ông H nên ủy quyền bằng lời nói cho vợ chồng ông H, bà Th ký thay cho ông H bà L vào hợp đồng chuyển nhượng

QSDĐ số 573/CN ngày 17/10/2004 với bên bán là ông Nguyễn Đ. Khi xảy ra tranh chấp tại tòa ông mới biết ông Võ Thạch Ng ký hợp đồng chuyển nhượng không phải ông Nguyễn Đ ký, giá chuyển nhượng 500.000.000đồng, vợ chồng ông góp ½ là 250.000.000đồng, vợ chồng ông H bà Th góp ½ là 250.000.000đồng, bên nhận chuyển nhượng đại diện vợ chồng ông H đã giao đủ tiền cho bà C, ông Ng, nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 95.000.000đồng vì hai bên muốn đóng thuế chuyển nhượng thấp, từ năm 2005 đến năm 2013 vợ chồng ông và vợ chồng ông H đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ với số tiền 1.477.520đồng. Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 573 ngày 18/10/2004 thì vợ chồng ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu có căn cứ hủy hợp đồng thì vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Võ Thạch Ng trả lại tiền cho vợ chồng ông tương đương với giá trị lô đất theo giá thị trường hiện nay. Nhưng hiện nay ông H bà Th đã thối xong phần tiền ông H, bà L góp mua đất nên quyền lợi thửa đất sau này là của ông H và bà Th không còn liên quan đến ông H, bà L.

- Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th thống nhất trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông, bà góp tiền cùng với vợ chồng ông H, bà L mua lô đất số 252, diện tích 80m^{2,} đường Trần Nhật D, phường Ng, thành phố Q, tỉnh B của ông Nguyễn Đ với giá 500.000.000đồng, vợ chồng ông góp ½ là 250.000.000đồng vợ chồng ông H bà L góp 250.000.000đồng, vợ chồng ông H đại diện đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Ng, bà C nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 95.000.000đồng vì hai bên muốn đóng thuế chuyển nhượng thấp, từ năm 2005 đến năm 2013 vợ chồng ông và vợ chồng ông H đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ với số tiền 1.477.520đồng. Ngày 17/10/2004, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 573/CN có chứng thực của UBND phường Ng, thành phố Q. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì ông H bị bệnh và bà L chăm ông H nên không có mặt nhờ vợ chồng ông bà ký thay bên mua, ông Võ Thạch Ng tự nhận mình là ông Nguyễn Đ ký bên bán. Lúc ký hợp đồng ông không biết mặt ông Ng và ông Đ nên ông tin ông Ng là ông Đ, đến khi tòa triệu tập làm việc năm 2014 thì ông mới biết ông Ng không phải là ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông đã thối lại toàn bộ tiền góp mua đất cho vợ chồng ông H, bà L nên hiện nay lô đất số 252, diện tích 80m^{2,} đường Trần Nhật D, P. Ng, TP. Q là của vợ chồng ông không còn liên quan đến vợ chồng ông H, bà L. Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trước tiên vợ chồng ông vẫn có nguyện vọng được nhận đất, nếu có căn cứ hủy hợp đồng thì vợ chồng ông đồng ý nhận lại giá trị lô đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử (việc giao tiền và giấy chứng nhận phải thực hiện cùng lúc) và ai là người có nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông thì do Tòa quyết định.

- Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thạch Ng do chị Võ Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Ng thống nhất lời trình bày của bà C với tư cách là bị đơn và không có bổ sung gì thêm.

- Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L, bà Lê Phương Th thống nhất trình bày:

Do không có chỗ để xe ô tô nên vợ chồng ông bà có hỏi ý kiến và được sự đồng ý của ông H, ông Đ nên tháng 6/2018 vợ chồng ông bà có lắp khung sắt, lợp tole và láng nền xi măng trên lô đất 252 đường Trần Nhật D dùng để xe ô tô. Hiện nay các bên vẫn đồng ý cho vợ chồng ông bà tiếp tục để xe cho đến khi giải quyết xong vụ án. Do đó, vợ chồng ông bà tự nguyện nếu sau này tòa án xét xử xong vụ án thì sẽ tháo dỡ toàn bộ nhà để xe để giao lại lô đất cho chủ sở hữu theo bản án và không yêu cầu bồi thường thiệt hại bất cứ khoản nào liên quan đến công trình nhà để xe. Do đó vợ chồng ông bà không yêu cầu tòa giải quyết tài sản trên đất đang tranh chấp.

- Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thúy H trình bày:

Chị làm nhân viên Bưu Điện từ năm 1999 đến nay, chị có nhận 220.000.000 đồng do ông Đ gửi cho chị nhưng số tiền này là cá nhân chị mượn của ông Đ, không liên quan đến mẹ chị là bà C. Chị có nhận chứng minh nhân dân của ông Đ gửi cho bà C và chị có gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo cho ông Đ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh B đã được Toà tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Toà để khai báo, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải và tham gia phiên Toà xét xử nhưng bà B không đến Toà làm việc nên Tòa không lấy được lời khai bà B.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2020/DS-ST ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 159 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004; Các Điều 131, 133, 136, 137, 142, 146, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 159 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 48 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 5, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN đề ngày 17/10/2004 giữa ông Nguyễn Đ với ông Nguyễn Đức H, bà Huỳnh Thị L vô hiệu.

2. Buộc ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th 5.220.000.000đồng (Năm tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do UBND thành phố Quy Nhơn cấp ngày 25/01/2002 và trả lại thửa đất số thửa 252, diện tích 80m^2 đường Trần Nhật D, phường Ng, thành phố Q, tỉnh B cho ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H.

Ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của tòa án.

4 Về án án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C phải chịu 113.420.000đ

Ông Nguyễn Đ, bà Trần Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đ, bà Trần Thị H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 06729 ngày 02/10/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quy Nhơn.

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

Ngày 09/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng Th kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng Th vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ngày 02/12/2020, chị Võ Thị Thúy H là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thạch Ng kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không tham gia phiên tòa theo triệu tập của Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Chị Võ Thị Thúy H là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C, ông Võ Thạch Ng làm đơn kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đ. Bà C đã chết nên việc ủy quyền giữa bà C và chị H đã chấp dứt theo quy định của pháp luật. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C gồm ông Ng, chị H, anh H và người đại diện theo ủy quyền của ông Ng là

chị H đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên có căn cứ xác định là từ bỏ quyền kháng cáo. Đối với kháng cáo của ông H, bà Th là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét thấy bà C, ông Ng là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn tiền án phí sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà C, ông Ng phải chịu tiền án phí là không phù hợp với quy định của pháp luật và trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới là bà C chết. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th và kháng cáo của bà C, ông N; sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị C đã chết vào năm 2022 theo Trích lục khai tử số 205/TLKT-BS ngày 27/8/2022. Bà C có chồng là ông Võ Thạch Ng và 02 người con là Võ Thành Hư và Võ Thị Thúy H. Cha mẹ bà C đều đã chết trước bà C. Do đó theo quy định tại khoản 1 Điều 74 và khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông Võ Thạch Ng, anh Võ Thành H và chị Võ Thị Thúy H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C.

[1.2] Ông Võ Thạch Ng, anh Võ Thành H, chị Võ Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L, anh Võ Văn L, chị Lê Phương Th, bà Nguyễn Thị Thanh B đều đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt mà không có lý do chính đáng. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, lúc đầu bà C thừa nhận mua dùm thửa đất số 252 Trần Nhật D cho ông Nguyễn Đ nhưng sau đó thay đổi lời khai và cho rằng chỉ nhờ ông Đ đứng tên dùm còn bà là người bỏ tiền ra mua đất cho bà. Việc trước đây bà khai mua dùm thửa đất trên cho ông Đ là do bà muốn làm tốt trước mặt ông Ng và ông Đ nên bà C nói dối ông Ng là lô đất mua dùm cho ông Đ nhưng bà không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó ông Đ cung cấp chứng cứ nhiều lần gửi tiền cho bà C thông qua chị H với tổng số tiền là 220.000.000đ để nhờ bà C mua đất dùm cho ông và cung cấp đĩa CD trong đó có nội dung ông Đ hỏi bà C giải quyết lô đất Trần Nhật D đang tranh chấp thì bà C trả lời đã bán lô đất của ông Đ với giá 300.000.000đ để chơi chứng khoán lên thành 400.000.000đ. Cuối năm nay lô đất đường Tây Sơn giải tỏa bà C sẽ trả ông Đ bằng đất tái định cư nhưng ông Đ không đồng ý vì đất giải tỏa chưa chuyển mục đích. Như vậy, chứng

cứ ông Đ cung cấp là phù hợp với lời khai ban đầu của bà C về việc mua đất dùm cho ông Đ. Do đó, có đủ căn cứ xác định lô đất 252 Trần Nhật D là của ông Đ nhờ bà C mua dùm. Bà C, ông Ng tự ý chuyển nhượng thửa đất số 252 Trần Nhật D cho ông H, bà L nhưng không có sự đồng ý của ông Đ nên ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại đất cho ông là có căn cứ. Hành vi giả chữ ký ông Đ của bà C, ông Ng để chuyển nhượng thửa đất số 252 Trần Nhật D cho ông H, bà L là có sự gian dối. Tòa án đã chuyển hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Định để điều tra làm rõ hành vi của bà C, ông Ng. Ngày 10/7/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 12/QĐ-VPCQCSĐT quyết định không khởi tố vụ án hình sự vì lý do việc tranh chấp thửa đất số 252 Trần Nhật D giữa vợ chồng bà C với ông Đ là tranh chấp dân sự. Hành vi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 252 Trần Nhật D của chồng ông Ng, bà C cho vợ chồng ông H, bà L không cấu thành tội phạm nên chuyển hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết theo thẩm quyền. Do đó Tòa án tiến hành giải quyết tranh chấp giữa các bên theo thủ tục tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của chị Võ Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thạch Ng, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà C đã chết năm 2022 nên việc ủy quyền giữa bà C và chị H chấm dứt theo quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C gồm anh Võ Thành H, Võ Thị Thúy H, Võ Thạch Ng và người đại diện hợp pháp của Võ Thạch Ng là chị Võ Thị Thúy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thạch Ng.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng Th, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 252, diện tích 80m^{2,} đường Phạm Nhật D, phường Ng, thành phố Q, tỉnh B mà các bên tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Thanh B. Ngày 01/3/2004, bà B chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57 ngày 01/3/2004. Hợp đồng được UBND phường Ng chứng thực và UBND thành phố Q xác nhận. Ngày 16/3/2004, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Đ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do UBND thành phố Q cấp ngày 25/01/2002. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ không có mặt mà gửi tiền nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị C mua dùm và ông Võ Thạch Ng chồng bà C là người ký tên Nguyễn Đ trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ nhờ bà C giữ dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/10/2004, bà C, ông Ng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị L bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất số 573/CN có chứng thực của UBND phường Ng vào ngày 17/10/2004. Lời khai của các bên đương sự cũng như biên bản hòa giải ngày 02/12/2014 và biên bản đối chất ngày 26/11/2019 có tại hồ sơ vụ án thể hiện các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573 và chứng thực hợp đồng tại UBND phường Ng thì bên chuyển nhượng ông Đ và bên nhận chuyển nhượng ông H bà L đều không có mặt, nhưng ông Võ Thạch Ng (chồng bà C) đã giả chữ ký ông Đ để ký vào bên chuyển nhượng còn ông H, bà Th giả chữ ký ông H, bà L ký vào bên nhận chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995, có hành vi cố ý lừa dối của ông C, bà Ng vi phạm Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 1995. Hơn nữa, việc ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên khi không có mặt đầy đủ bên chuyển nhượng ông Đ và bên nhận chuyển nhượng ông H, bà L là vi phạm quy định tại mục 2, phần I Thông tư số 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ tư pháp hướng dẫn thi hành Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực. Ngoài ra, các bên đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng thửa đất thực tế là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) nhưng nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với nhà nước mà hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 95.000.000đồng (chín mươi lăm triệu đồng) như vậy nội dung thỏa thuận giá chuyển nhượng của các bên tại hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN ngày 17/10/2004 là vô hiệu.

[5] Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 thì *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường" và* Theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao *"Hướng dẫn áp dụng luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình"* thì việc xác định thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu được căn cứ trên số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất trình bày giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 500.000.000đ, giá trị đất tại thời điểm xét xử là 6.400.000.000đ. Do đó giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 6.400.000.000đ – 500.000.000đ = 5.900.000.000đ. Vợ chồng ông Ng bà C và ông H bà Th; ông H, bà L đều có lỗi. Trong đó ông Ng bà C có hành vi lừa dối làm cho ông H, bà Th lầm tưởng ông Ng là ông Đ nên ông H, bà Th mới ký kết hợp đồng và giao đủ tiền cho ông Ng, bà C nên ông Ng, bà C chịu 80% lỗi, tương ứng với số tiền là 5.900.000.000đ x 80% = 4.720.000.000đ. Ông H bà Th và ông H bà L cùng nhau góp tiền mua đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H, bà L là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có mặt mà ông H bà Th nhận là ông H, bà L để ký hợp đồng và khi ký hợp đồng cũng không kiểm tra, đối chiếu giấy chứng minh nhân dân của

người ký hợp đồng và người có tên trong giấy chứng nhận QSD đất có phải một người hay không, đồng thời các bên cũng tự nguyện thỏa thuận hạ thấp số tiền chuyển nhượng từ 500.000.000đ xuống còn 95.000.000đ nhằm mục đích trốn thuế, nên ông H, bà L; ông H bà Th phải chịu 20% lỗi. Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất, ông H bà L và ông H bà Th thống nhất thỏa thuận ông H bà Th thối lại cho ông H, bà L số tiền góp vốn và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L giữ, quyền lợi thửa đất sau này là của ông H và bà Th, không còn liên quan đến ông H, bà L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN ngày 17/10/2004 giữa ông Nguyễn Đ với ông Nguyễn Đức H, bà Huỳnh Thị L vô hiệu và tuyên buộc ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do UBND thành phố Quy Nhơn cấp ngày 25/01/2002 và trả lại thửa đất số thửa 252, diện tích 80m^2, đường Trần Nhật D, phường Nguyễn Văn C, thành phố Q, tỉnh B cho ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H. Buộc ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th 5.220.000.000 đồng (Trong đó có 500.000.000đ tiền chuyển nhượng, 4.720.000.000đ tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng Th.

[6] Căn cứ trích lục khai tử và lời khai của chị Võ Thị Thúy H thì bà Nguyễn Thị C chết vào năm 2022. Tại khoản 1, Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng"* và theo quy định tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Tố tụng dân sự về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại thì *"Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Tại khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định người thừa kế theo pháp luật bao gồm: Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết. Như vậy bị đơn bà Cảnh đã chết, người thừa kế của bà Cảnh gồm ông Võ Thạch Ng, chị Võ Thị Thúy H, anh Võ Thành H nên ông Ng, chị H, anh H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của bà C trong phạm vi di sản do người chết để lại.

[7] Về án phí: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi nên miễn tiền án phí sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C, ông Th phải chịu 113.420.000đ tiền án phí là không đúng quy định của pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử sửa phần án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng Th là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tại phiên tòa về việc tuân thủ theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng và về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 296, khoản 1 Điều 615 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 74, Điều 422, khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 131, 133, 136, 137, 142, 146, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 159 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, ông Võ Thạch Ng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng Th. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và nghĩa vụ về tài sản của bà Nguyễn Thị C.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN đề ngày 17/10/2004 giữa ông Nguyễn Đ với ông Nguyễn Đức H, bà Huỳnh Thị L vô hiệu.

4. Buộc ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th 5.220.000.000đồng (Năm tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Bà Nguyễn Thị C đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C là ông Võ Thạch Ng, chị Võ Thị Thúy H, anh Võ Thành H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả về tài sản của bà Nguyễn Thị C trong phạm vi di sản do bà C để lại.

5. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Hồng Th phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do UBND thành phố Qn cấp ngày 25/01/2002 và trả lại thửa đất số thửa 252, diện tích 80m^2, đường Trần Nhật D, phường Ng, thành phố Q, tỉnh B cho ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H.

Ông Nguyễn Đg và bà Trần Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của tòa án.

6. Về án phí:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đ, bà Trần Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đ, bà Trần Thị H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 06729 ngày 02/10/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

- Ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

6.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Võ Thạch Ng, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Hồng Th được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả trả lại cho ông H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), trả lại cho bà Th 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003279 và 0003280 cùng ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh B.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án có hiệu luật pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7.2. Trong 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 thoả 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".

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS Tp Quy Nhơn;
- TAND Tp Quy Nhơn;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Văn Duy