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

Bản án số: 432/2023/DS-PT
Ngày 28-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung
Ông Bùi Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 269/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 310/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 147/2023/QĐ-PT ngày 18/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Tấn T1, sinh năm 1972, địa chỉ: số 259, khu C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H, là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Diễm H, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: A62Bis, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Minh T2, sinh năm 1984, địa chỉ: số 95/2/16, đường B, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T3, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đỗ Thanh T4, là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư L, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: 260 đường N, khu phố 2, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thụy Mộng H1, sinh năm 1981, địa chỉ: 59/83, khu 8, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thụy Mộng H1: ông Ngô Tấn T1, sinh năm 1972, địa chỉ: số 259, khu C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/02/2021); có mặt.

3.2. Văn phòng Công chứng R, tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng Công chứng L), địa chỉ: 444 Quốc lộ 1, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Bà Trương Thị N, sinh năm 1976, địa chỉ: 634/36/2, tỉnh lộ 10, khu phố 16, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị N: anh Trần Bảo A, sinh năm 1998, địa chỉ: số 600, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2020); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị N: ông Nguyễn Phước L – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.4. Bà Khúc Hồng H2, sinh năm 1986, địa chỉ: số 4, ngách 35/45 phố C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5. Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: 396A N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông Từ Minh T5, chức vụ: Trưởng Văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6. Văn phòng Công chứng S, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thái G, chức vụ: Trưởng Văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Hà Chí N1, sinh năm 1958; địa chỉ: số 322, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Người kháng cáo: bị đơn là ông Vũ Minh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/5/2021, quá trình tham gia tố tụng ông Ngô Tấn T1 trình bày:

Tháng 12 năm 2019, bà Lê Thị P và ông Đỗ Ngọc N1 (là người của bên ông T1) có giới thiệu cho vợ chồng ông Ngô Tấn T1, Phạm Thụy Mộng H1 vay của ông Vũ Minh T2 số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) với lãi suất vay là 4%/ tháng, nhưng thực tế ông T1, bà H1 chỉ nhận 1.300.000.000 đồng, vì 200.000.000 đồng phải giao cho người môi giới (không rõ họ tên người môi giới, làm gì, ở đâu); thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 12/12/2019.

Do ông T1 có nhu cầu cần thêm tiền để giải quyết việc làm ăn, ông T1 buộc vợ chồng ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4444, quyển số 01TP/CC/HĐGD ngày 12 tháng 12 năm 2019 lập tại Văn phòng Công chứng R cho ông Vũ Minh T2, đối với diện tích 2.535,9m^2 (đo đạc thực tế 2.612,8m^2), thửa đất số 137, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN số H47079 do Ủy ban nhân dân thị xã T(nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/2008. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 15.000.000.000 đồng, nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T1 yêu cầu chỉ ghi là 1.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T1 có làm giấy xác nhận là chưa thanh toán tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/12/2019. Hiện nay thửa đất này vẫn do vợ chồng ông T1 quản lý, sử dụng.

Hai người làm chứng gồm bà P và ông N1 là do ông T1 đưa đến làm chứng vào ngày 12/12/2019 khi vợ chồng ông T1, bà H1 ký hợp đồng vay tiền của ông T1.

Vào tháng 12/2020 ông T1 có yêu cầu ông T1 đổ đất để dễ bán và ông T1 đã đổ đất theo như yêu cầu của ông T1, hiện nay ông T1 còn nợ tiền san lấp đất của ông Hà Chí N1 là người san lấp mặt bằng, ông T1 tự giải quyết, trường hợp tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác, trên khu đất này không có tài sản gì.

Đối với phiếu chi ngày 16/12/2019, đây là giấy vay tiền, ông T1 và bà H1 nhận vay số tiền 1.500.000.000 đồng, không phải là nhận tiền chuyển nhượng đất. Vì vậy, ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4444, quyển số 01TP/CC/HĐGD lập ngày 12/12/2019 tại Văn phòng Công chứng R, giữa ông T1 - bà H1 và ông T1 – bà H2 vô hiệu.

- Yêu cầu hủy cập nhật biến động ngày 20/01/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H47079 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/2008.

- Yêu cầu ông Vũ Minh T2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H47079 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/2008 cho vợ chồng ông T1.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với tranh chấp hợp đồng vay số tiền 1.500.000.000 đồng của ông T1 sẽ giải quyết bằng một vụ án nếu bên ông T1 có yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa ông T1, bà H1 với ông T1, bà H2 bị vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa ông T1 và bà N bị vô hiệu.

- Bị đơn ông Vũ Minh T2 do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh H3, ông Nguyễn Tấn H4 trình bày:

Ngày 12/12/2019, ông T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, bà H1 diện tích 2.535,9m^2, thửa số 137, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền đã giao ông T1, bà H1 là 1.500.000.000 đồng, khi giao số tiền vào ngày 16/12/2019 thì ông T1 có lập biên bản giao nhận; trên thửa đất nêu trên không có tài sản gì. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên không ký hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng với ông T1, bà H1 thì ông T1 và vợ là bà Khúc Hồng H2 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này với ông P nhưng sau đó hai bên đã hủy hợp đồng đặt cọc (hiện nay ông T1 không biết thông tin của ông Phương). Sau đó ông T1, bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Khánh T5 (hiện nay không rõ địa chỉ ông T5 ở đâu) và hai bên đã ra phòng công chứng hủy bỏ hợp đồng, các bên đã thỏa thuận và không tranh chấp hay khiếu nại gì (trường hợp ông P, ông T5 có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác).

Sau đó, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trương Thị N, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng và đang làm thủ tục để cập nhật đăng ký biến động cho bà N thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngăn chặn, nên chưa đăng ký biến động được.

Hiện ông T1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 cho bà N. Bà N tự chịu trách nhiệm bảo quản hồ sơ, giấy tờ đất do ông T1 đã nhận thanh toán, ông T1 khẳng định giữa ông T1, ông T1, bà H1 không có ký hợp đồng vay tài sản với nhau. Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 thì ông T1 không có ký tên và không có cho vay tiền. Việc ông T1 cho rằng ông T1 yêu cầu ông T1 san lắp đất là không đúng, mà cụ thể ông T1 tự mình san lấp, thanh toán san lấp.

Việc ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, các bên thỏa thuận giá mua bán 1.500.000.000 đồng có Phiếu chi ngày 16/12/2019, ông T1 và bà H1 đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng có ký tên, lăn tay rõ ràng, do ông T1 chi tiền, ông T1 mua đất với tư cách cá nhân, không phải mua cho công ty. Bà Nguyễn Thị D là người lập phiếu giúp ông T1, hiện tại bà D đã nghỉ làm và không biết địa chỉ bà D. Ông T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị N do người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Bảo Anh trình bày:

Bà N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình của ông T1 và bà H2, đã thanh toán cho vợ chồng ông T1 toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng, đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chưa thực hiện sang tên giấy chứng nhận), nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khúc Hồng H2 trình bày:

Bà H2 đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà H2 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, trong các phiên tòa xét xử vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng L trình bày:

Ngày 12/12/2019, Văn phòng Công chứng R (nay là Văn phòng Công chứng L) có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Minh T2 cùng hồ sơ đính kèm. Sau khi đối chiếu và kiểm tra đầy đủ tính xác thực của việc yêu cầu công chứng và xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia hợp đồng là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4444, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thụy Mộng H1, ông Ngô Tấn T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Minh T2. Do các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện tham gia hợp đồng, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng, từ đó Văn phòng công chứng khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng L đề nghị dược vắng mặt trong các buổi làm việc, các phiên tòa xét xử vụ án của Tòa án các cấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng S trình bày:

Văn phòng Công chứng S đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng A trình bày:

Văn phòng Công chứng An Tín đã cung cấp hồ sơ liên quan đến vụ án (hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 và ông Vũ Khánh T5), đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng A đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng bà Lê Thị P trình bày:*

Bà Phượng có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T1, về giá chuyển nhượng và thực hiện hợp đồng như thế nào thì bà không rõ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà N như thế nào thì bà không rõ.

- *Người làm chứng ông Hà Chí N1 trình bày:*

Tháng 10/2020 ông N1 được ông T1 thuê đổ đất san lấp mặt bằng đất của ông cho cao lên (vì đất trũng). Ông đã đổ 2.150m^3 đất cát giá 132.500 đồng/m^3 tổng là 284.975.000 đồng, ông T1 chưa thanh toán tiền san lấp mặt bằng cho ông N1.

Tại Bản án dân sự số 30/2022/DS-ST ngày 01/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn T1 đối với bị đơn ông Vũ Minh T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 với ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 bị vô hiệu.

- Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 832868, số vào sổ cấp GCN số H47079 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/2008 đã đăng ký biến động sang tên ông Vũ Minh T2 ngày 20/01/2020.

Ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.612,8m^2 (900m^2 đất thổ cư, 1.712,8m^2 đất trồng lúa), thửa đất số 137, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 trả cho ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 số tiền 1.950.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày 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.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 và bà Trương Thị N bị vô hiệu.

Buộc bà Trương Thị N nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 832868, số vào sổ cấp GCN số H47079 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/2008 đã đăng ký biến động sang tên ông Vũ Minh T2 ngày 20/01/2020.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 6 năm 2022 bị đơn là ông Vũ Minh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn là ông Vũ Minh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Nguyên đơn xác định việc vay tiền giữa ông T1, bà H1 với ông T1 thực hiện theo quy trình vay vốn của Công ty H, đáp ứng quy trình của ông T1, nên khi hai bên giao kết hợp đồng vay có thế chấp tài sản đã ấn định thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4%/tháng. Vợ chồng ông T1, bà H1 và ông T1 có thỏa thuận thế chấp thửa đất số 147 tại phường C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 nên mới có hợp đồng vay và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019. Hợp đồng vay được thực hiện dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng. Bản chất quan hệ hai bên là vay mượn tiền, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo thể hiện: giữa hai bên không có hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận xúc tiến hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận giá chuyển nhượng, thỏa thuận về đặt cọc…mà hai bên chỉ đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2019, trong khi đó nguyên tắc giao dịch thông thường là đặt cọc rồi mới ký chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng công chứng thì ông T1 xác định chưa thanh toán tiền, phải chờ hoàn tất thủ tục định giá tài sản mới giải ngân được. Phía nguyên đơn đã cung cấp những tài liệu liên quan đến hợp đồng vay, có người làm chứng việc ký kết hợp đồng vay tiền là ông Đỗ Văn N1 và bà Đỗ Thị P. Bà P thừa nhận có chứng kiến thỏa thuận của hai bên, nhưng lời khai của bà P chỉ đề cập đến vấn đề chuyển nhượng đất là mâu thuẫn với nội dung về việc bà P là người ký tên với tư cách người làm chứng trên hợp đồng vay. Do có việc vay nên ông T1 có chuyển khoản tiền lãi, phiếu chuyển tiền có ghi rõ thanh toán tiền lãi vay Công ty H. Tài liệu chứng cứ là tin nhắn Zalo giữa ông T1 và ông T1 thì số điện thoại qua kết quả xác minh của Tổng Công ty viễn thông M là số điện thoại của ông T1. Hai bên cũng không có việc giao nhận đất và tài sản trên đất, tài sản này từ trước đến nay vẫn do ông T1 quản lý sử dụng, ông T1 làm hàng rào, san lấp cát, phía ông T1 không quản lý sử dụng. Đất tọa lạc tại đô thị diện tích trên 2.600m^2 trong đó trên 900m^2 đất ở đô thị nhưng giá thực chuyển nhượng 1.500.000.000

đồng, trong khi đó, giá thực theo kết quả định giá là trên 20.000.000.000 đồng nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Bản chất vụ việc đã rõ ràng và logic, chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N thì hồ sơ vụ án thể hiện ngày 17/11/2020 ông T1 ký hợp đồng với bà N là sau ngày Tòa án thụ lý vụ án, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng với bà N là vô hiệu do vi phạm điều kiện chuyển nhượng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Kháng cáo là không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Đỗ Thanh T4:

Bản án sơ thẩm tuyên chưa khách quan, chưa phù hợp tài liệu chứng cứ trong hồ sơ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1, thể hiện ở các điểm sau: Hợp đồng vay là tài liệu do nguyên đơn tự lập ra, không có chữ ký của ông T1, chỉ có bà H1, ông T1 và hai người làm chứng ký nhưng cấp sơ thẩm xem xét đánh giá cho vay là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T1, bà H1 được ký tại văn phòng công chứng đảm bảo giá trị pháp lý của văn bản công chứng, hợp đồng chuyển nhượng thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167, 168 Luật Đất đai. Các bên ký tên và đọc rõ. Ông T1 đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 16/12/2019 và có phiếu chi, đã thực hiện thủ tục sang tên biến động ngày 20/01/2020. Bị đơn đã đăng ký theo đúng quy định tại Điều 95 Luật Đất đai nên có hiệu lực theo Điều 117 Luật Đất đai, không bị vô hiệu như bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 12/12/2019 thì ông T1 có ủy quyền cho ông Trần Quốc L để thực hiện thủ tục sang tên, hồ sơ còn thể hiện các phiếu thu thuế thu nhập cá nhân theo quy định. Sau khi được sang tên thì ông T1 đã quản lý sử dụng đất, nhưng là đất trống nên ông T1 sau đó đã chuyển nhượng cho bà N. Các chứng cứ là tin nhắn, ghi âm do ông T1 cung cấp chỉ do nguyên đơn tự cung cấp, chưa được trưng cầu giám định giọng nói của ông T1 nên chưa đủ tính pháp lý xác định tính trung thực của tài liệu chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các băng ghi âm, tin nhắn là chủ quan. Cấp phúc thẩm đã thực hiện thủ tục xác minh thông tin Zalo nhưng không xác định được. Do đó, không có cơ sở xác định hợp đồng là giả cách. Ông T1 cung cấp các chứng cứ việc nộp số tiền 120.000.000 đồng để trừ tiền là chưa đúng quy định pháp luật về chứng cứ. Về giá của hợp đồng là 1.500.000.000 đồng, giá theo kết quả thẩm định giá là 20.000.000.000 đồng, trên cơ sở đó cấp sơ thẩm xác định là giả tạo là chưa đủ cơ sở pháp lý theo quy định. Bởi lẽ, ông T1 tự định đoạt, tự chịu trách nhiệm, trên cơ sở thuận mua vừa bán, hợp đồng thực hiện đúng quy định pháp luật, không có quy định về việc buộc phải chuyển nhượng cho đúng giá hay cao hơn, thấp hơn giá thị trường. Nguyên tắc là người dân được làm những việc pháp luật không cấm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 biết việc ông T1 làm thủ tục để sang nhượng đất, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của người làm chứng là ông N1 từ đó xác định người thuê là ông T1 nên xác định ông T1 là người quản lý sử dụng đất là không khách quan. Ông T1 có quyền thỏa thuận nhờ người đứng tên hoặc ủy quyền nhưng lại đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, vì thực tế là hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng đất. Ngoài ra, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót, vi phạm tố tụng nhưng đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên luật sư không trình bày thêm về các vi phạm này. Bản án sơ thẩm đã tuyên làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, của người khác. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự, căn cứ Luật Đất đai sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2019, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật cho ông T1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2020 giữa ông T1 với bà N.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N (Luật sư Nguyễn Phước L):

Sau khi cấp sơ thẩm xét xử thì bà N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nội dung giải quyết không đúng bản chất vụ án.

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xác định thiếu tư cách đương sự, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với bà N trong khi bà N đang tồn tại quan hệ hôn nhân với ông Vũ Ngọc Đức nhưng Tòa án không đưa ông Đức vào tham gia tố tụng, nên ông Đức không biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm theo Điều 73 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng giữa ông T1 với bà N, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông T1 có chuyển mục đích sử dụng đất, được ủy ban nhân dân chấp thuận, cấp sơ thẩm chưa xác minh trong quá trình chuyển mục đích thì ông T1 có thực hiện các nghĩa vụ thuế với nhà nước hay không. Ông T1 có thực hiện thủ tục để đo đạc và đóng các khoản tiền khác. Về tiền thuế, ông T1 trình bày không thống nhất cho rằng không biết hợp đồng nhưng vợ ông T1 là người làm thủ tục. Nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân là của bên bán, nhưng cấp sơ thẩm không xác định ai là người thực hiện nghĩa vụ để khi hủy giao dịch thì phải giải quyết hậu quả. Ông T1 đã thực hiện nghĩa vụ với nhà nước nhưng không được hoàn trả tiền là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bản án không thi hành được mà phải có cơ quan hành chính thực hiện theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, theo nội dung đơn khởi kiện thì ông T1 xác định ông T1 là người có trách nhiệm trả giấy chứng nhận nhưng Tòa án buộc bà N có trách nhiệm trả là vi phạm nghiêm trọng về quyền tự quyết định của nguyên đơn. Theo biên nhận ngày 30/12/2020 thì hiện nay bà N đã nộp bản chính giấy chứng nhận cho bộ phận một cửa, cấp sơ thẩm không xác minh các nội dung này là vi phạm.

Về nội dung: Ông T1 cho rằng không ký các giấy tờ để chuyển nhượng cho ông T1 nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào. Trong khi bị đơn

đưa ra các tài liệu chứng cứ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ủy quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thanh toán tiền, giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của bà H1… đã thể hiện giữa hai bên có diễn ra việc chuyển nhượng. Ông T1, bà H1 biết sự việc, bà H1 xác định có chuyển nhượng nhưng hai vợ chồng phân chia tiền chuyển nhượng không đồng đều nên mới tranh chấp, hồ sơ không có ý kiến của bà H1. Bà H1 không tham gia tố tụng, nên sự việc chưa được làm rõ. Giữa ông T1 và ông T1 có chuyển nhượng đất. Ông T1 là người sử dụng đất, đất không bị kê biên, trong hạn sử dụng nên ông T1 được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai nên phải chịu trách nhiệm pháp lý về các chữ ký, chữ viết của mình. Bên nhận chuyển nhượng là ông T1 đã thanh toán đủ tiền cho ông T1. Cấp sơ thẩm mâu thuẫn về đường lối giải quyết: Trang 7 của bản án đã nhận định giữa các bên có chuyển nhượng nhưng đoạn đầu trang 8 lại nhận định không có căn cứ xác định, đoạn cuối xác định trị giá đất là 20.000.000.000 đồng nên nhận định là hợp đồng giả cách là không thuyết phục. Giá chuyển nhượng là do các bên thỏa thuận, không thể dựa vào căn cứ giá thấp so với giá thị trường để cho rằng giả tạo là không đúng. Luật sư nguyên đơn cho rằng hai bên có thực hiện việc trả lãi nhưng không xác định được là cho khoản vay nào, tài liệu là bản phô tô nên không phải là chứng cứ theo quy định của pháp luật. Về các tin nhắn, các đoạn ghi âm không thể hiện nội dung nào về việc giao dịch vay tiền nên không có căn cứ xác định đây là hợp đồng vay. Người làm chứng là bà Phượng làm chứng về việc chuyển nhượng đất là có căn cứ. Bà N là người rào lưới B40 xung quanh đất nên nói rằng không có căn cứ về việc quản lý sử dụng đất là không đúng.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị áp dụng Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, khắc phục vi phạm tố tụng, giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung:

Các bên đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4444, quyển số 01TP/CC/HĐGD lập ngày 12/12/2019 tại Văn phòng Công chứng R đối với diện tích 2.535,9m^2 (đo đạc thực tế 2.612,8m^2), thửa đất số 137, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 832868, số vào sổ cấp GCN số H47079 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23 tháng 12 năm 2008, giá thỏa thuận chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, ông T1 chưa giao tiền cho ông T1, bà H1 nên ông T1 có lập giấy biên nhận xác định chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông T1. Đến ngày 16/12/2019, ông T1 với vai trò là giám đốc Công ty H ký phiếu chi số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông T1, bà H1 nội dung là chuyển tiền mua

thửa đất thửa đất số 137, tờ bản đồ số 59. Ông T1 cho rằng số tiền này là tiền nhận chuyển nhượng, nhưng không phải là cá nhân ông T1 giao tiền.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 thực hiện việc trả tiền cho ông T1 thông qua việc chuyển tiền vào tài khoản của bà Vũ Thị V số tiền 60.000.000 đồng vào các ngày 22/01/2020 và 17/3/2020. Tuy việc chuyển tiền vào tài khoản cá nhân Vũ Thị V nhưng ngày 22/01/2020 bà Nguyễn Thị An viết biên nhận nhận số tiền này từ ông T1 nội dung là chuyển tiền lãi của số tiền vay 1.500.000.000 đồng. Ông T1 cung cấp tin nhắn qua zalo tài khoản "*Tâm Gd cho vay cty Ha Thanh BQP*" thể hiện nội dung trao đổi qua lại giữa ông T1 và ông T1 về số tiền vay, lãi và thỏa thuận của các bên về số tiền 1.500.000.000 đồng.

Mặt khác, ông T1 còn cung cấp Vi bằng số 568 ngày 24/11/2020 ghi nhận việc ông T1 mở các file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T1 với ông T1 về những lần giao dịch qua lại trong điện thoại của ông T1. Tại cấp phúc thẩm, theo kết quả xác minh tại Trung tâm tính cước và thanh khoản Mobifone ngày 17/8/2023 của Công ty Viễn thông M thể hiện số điện thoại 0908513466 là của ông Vũ Minh T2.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào tháng 12/2019, tháng 12/2020 ông T1 thuê ông Hà Chí N1 tiến hành đổ đất san lấp đối với phần đất này với tổng số tiền 284.975.000 đồng, cho thấy mặc dù ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông T1, bà H1 vẫn quản lý đối với diện tích đất này. Tháng 09/2020, ông T1 đã thực hiện việc khởi kiện ông T1 tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng này.

Theo kết quả định giá đất của hội đồng định giá cấp sơ thẩm thể hiện giá trị thửa đất là 20.989.600.000 đồng (giá do các bên thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng) là không phù hợp với giá trị thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa các bên ngày 12/12/2019 vô hiệu do giả cách và giải quyết hậu quả của hợp đồng là phù hợp.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà H2 chuyển nhượng diện tích đất này cho bà N ngày 17/11/2020 khi đất đang có tranh chấp (ông T1 đã khởi kiện tranh chấp với ông T1 tại Tòa án vào tháng 9/2020 và được Tòa án thụ lý theo thông báo thụ lý số 351/TB-TLVA ngày 19/10/2020) nên cũng không có hiệu lực.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 đã thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng diện tích 1.635,9m^2 từ đất lúa sang mục đích là đất cây lâu năm với số tiền 609.775 đồng. Khi giải quyết, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng không xem xét đến quyền lợi của ông T1 về chi phí này. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N là không có căn cứ.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 01/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng buộc ông T1, bà H1 thanh toán khoản tiền chuyển mục đích diện tích đất 1.635,9m^2 từ đất lúa sang mục đích là đất cây lâu năm với số tiền 609.775 đồng cho bị đơn ông T1.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn là ông Vũ Minh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị N được thực hiện trong thời hạn luật định; hình thức đơn kháng cáo phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật; thẩm quyền giải quyết, phạm vi khởi kiện, người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Vũ Minh T2, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khúc Hồng H2, Văn phòng Công chứng L, Văn phòng Công chứng A, Văn phòng Công chứng S đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Ngày 27/9/2023, ông Phạm Văn T có nộp hồ sơ cho Tòa án để tham gia tố tụng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N và có đơn xin hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị N là Luật sư Nguyễn Phước L vẫn đề nghị tiếp tục phiên tòa và ý kiến đại diện Viện Kiểm sát cho rằng vụ án đã được xét xử nhiều lần và đã tạm ngừng ngày 18/9/2023, bà N đã có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Nguyễn Phước L nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của ông Phạm Văn T. Xét yêu cầu hoãn phiên tòa của ông Phạm Văn T là không có căn cứ, nên Tòa án không chấp nhận đơn yêu cầu hoãn phiên tòa, tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Bị đơn ông Vũ Minh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà N; giữa ông T1 và ông T1 và giữa ông T1 và bà N đã xác lập giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất hợp pháp, không phải hợp đồng vay như ông T1 trình bày. Ngược lại, ông T1 cho rằng vợ chồng ông T1 vay của ông T1 1.500.000.000 đồng, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1; việc ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 công chứng ngày 12/12/2019 giữa vợ chồng ông T1 với ông T1 là theo ý kiến bắt buộc của ông T1, nhằm đảm bảo cho khoản nợ vay nêu trên.

[3] Chứng cứ ông T1 cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4444, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2019 giữa ông T1, bà H1 và ông T1 (sau đây gọi là Hợp đồng công chứng ngày 12/12/2019). Nội dung hợp đồng thể hiện ông T1 chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 137, diện tích 2.535,9m^2 (có 900m^2 đất ở đô thị) toạ lạc tại phường C, thành phố T, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Ông T1 đã thanh toán cho ông T1 toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất.

[4] Xét thấy, hai bên đương sự không ai có ý kiến phản đối chứng cứ này (cả về hình thức lẫn nội dung hợp đồng); về mục đích ký kết hợp đồng thì hai bên có ý kiến không thống nhất với nhau. Ông T1 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm cho khoản vay 1.500.000.000 đồng theo hợp đồng vay tài sản và việc ông T1 dùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự ý thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông thế chấp là trái ý chí của ông T1, bà H1, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T1, bà H1. Mặc dù ông T1 có ý kiến cho rằng ông không nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng (vì phải bắt buộc chi 200.000.000 đồng tiền môi giới vay, thực tế ông T1 chỉ được nhận 1.300.000.000 đồng), điều này không được ông T1 thừa nhận, nhưng quá trình tham gia tố tụng ông T1 chấp nhận số tiền nợ gốc phải thanh toán cho ông T1 là 1.500.000.000 đồng. Đây là quyền định đoạt của đương sự. Vì vậy, Toà án xem xét nghĩa vụ dân sự của ông T1, bà H1 là 1.500.000.000 đồng.

[5] Chứng cứ do ông T1 cung cấp là "hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất" ngày 12/12/2019 (sau đây gọi là hợp đồng vay tài sản) thể hiện bên cho vay là ông T1, bên vay là ông T1, bà H1, hai bên thỏa thuận số tiền vay là 7.000.000.000 đồng, thực tế vay là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4% tháng, có chữ ký của ông T1, bà H1, không có chữ ký của ông T1. Ngoài ra, ông T1 cung cấp các tài liệu chứng cứ là các tin nhắn qua điện thoại, các nội dung ghi âm thể hiện việc ông T1 cho ông vay tiền. Ông T1 không thừa nhận cho vay, hợp đồng vay và nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên như ông T1 trình bày.

[6] Xét thấy, số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 12/12/2019 phù hợp với số tiền ghi trong hợp đồng vay tài sản và ý kiến của ông T1 trong quá trình tham gia tố tụng. Ông T1 lý giải số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán hết cho ông T1, nên ông có viết giấy biên nhận. Theo Giấy biên nhận do ông T1 cung cấp (giấy viết tay, do ông T1 viết và ký tên - bút lục 24), ông T1 xuất trình bản chính tài liệu này tại Tòa án cấp phúc thẩm, thể hiện *"Hôm nay ngày 13/12/19 tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất số AN 832868 do UBND thị xã T (nay là Tp. T) cấp ngày 23/12/08. Tuy nhiên vì cuối ngày, và chưa hoàn thành thủ tục định giá, nên chưa*

giải ngân kịp. Vì vậy tôi làm biên nhận này để xác nhận tôi hoàn toàn chưa thanh toán gì cho hợp đồng này". Xét thấy nội dung biên nhận này không thể hiện số tiền còn phải thanh toán là bao nhiêu và ông T1 xác nhận "tôi hoàn toàn chưa thanh toán gì cho hợp đồng này" là có sự mâu thuẫn với chính lời khai của ông T1 trong quá trình tham gia tố tụng cho rằng ông đã thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng và mâu thuẫn với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng. Mặt khác theo kết quả định giá thì diện tích đất 2.612,8m^2 mà ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã cập nhật biến động sang tên ông T1) trị giá 20.989.600.000 đồng. Ông T1 xác định giá đất ông T1 chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế khách quan về giá cả và nguyên tắc giao dịch dân sự bình thường.

[7] Quá trình tham gia tố tụng, ông T1 yêu cầu Toà án trưng cầu giám định chữ ký của ông T1 trong đơn xác nhận tình trạng bất động sản, vì cho rằng chứng cứ giả mạo, đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ là tin nhắn qua mạng Zalo giữa ông T1 và ông T1 để chứng minh ông không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và thực hiện giao dịch vay tài sản. Yêu cầu này của ông T1 không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận, vì cho rằng không có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án, vì có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T1 tiếp tục có yêu cầu Toà án thu thập chứng cứ nêu trên. Nhằm bảo đảm việc giải quyết vụ án khách quan, toàn diện, Toà án cấp phúc thẩm thực hiện thu thập chứng cứ để trưng cầu giam định, tuy nhiên theo Văn bản số 23/CV-VPCCLĐT ngày 01/8/2023, Văn phòng Công chứng L có ý kiến như sau: Việc Tòa án đề nghị mượn bản chính Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản, theo quy định tại khoản 3 Điều 64 Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thì hồ sơ công chứng phải được lưu trữ bảo quản chặt chẽ, an toàn và chỉ được phép cung cấp bản sao văn bản công chứng…đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét, tiến hành lấy mẫu giám định tại văn phòng công chứng.

[8] Tại Văn bản số 1543/TT.TCTK-ĐSTK ngày 17/8/2023, Tổng Công ty Viễn thông M có ý kiến như sau: số chứng minh nhân dân 100807185 mang tên Vũ Minh T2, tên chủ thuê bao Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Trường Giang, ngày kích hoạt 27/6/2018, ngày cắt hủy 27/6/2028 và ngày kích hoạt 27/6/2018, ngày cắt hủy 18/02/2022; M không có chức năng nhiệm vụ quản lý ứng dụng Zalo nên không thể cung cấp được các số liệu liên quan đến ứng dụng Zalo.

[9] Việc trưng cầu giám định không đủ điều kiện thực hiện; mặt khác ông T1 có đơn rút lại yêu cầu trưng cầu giám định. Vì vậy, Toà án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[10] Tại bản tự khai bổ sung ngày 26/9/2023 bà H1 gửi đến Tòa án (thông qua Luật sư H) bà H1 khai như sau: "*Do tôi mong muốn rút sổ đất về, sắp xếp tìm nguồn để vay ngân hàng lãi suất thấp hơn để trả nợ vay ông T1 nên tôi có trao đổi với ông T1 về việc này và ông T1 cho biết chỉ có chuyển phần đất lúa*

lên đất trồng cây thì mới vay ngân hàng được và hứa sẽ giúp tôi giải quyết theo quy trình Công ty H đã đề ra. Trước tiên, phía ông T1 yêu cầu tôi phải đóng các khoản thuế thu nhập và trước bạ để cập nhật hồ sơ. Sau đó, ông T1 hướng dẫn tôi làm từng bước, bước một là chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất lúa lên cây lâu năm, bước hai là đóng thuế và ông T1 hứa sẽ tài trợ 100% số tiền thuế để chuyển mục đích; ông T1 có dặn tôi sẵn thì tranh thủ đổ đất luôn, làm con đường vô đất rộng hơn để đi được cái xe 7 chỗ vô. Làm xong các bước trên thì tiến hành định giá lại sẽ làm thay đổi giá trị đất, có đủ điều kiện để vay ngân hàng hoặc như muốn vay thêm thì công ty sẽ giải ngân tiếp. Tôi đã nghe và làm theo, chồng tôi ông T1 hoàn toàn không biết việc tôi đã nộp tiền thuế theo yêu cầu của bên ông T1. Tài liệu chứng cứ là vi bằng ghi lại các đoạn hội thoại trao đổi giữa tôi và ông T1 đã nộp trong hồ sơ vụ án. Với số tiền 47.516.664 đồng và 11.879.166 đồng mà tôi nộp vào ngân sách Nhà nước theo giấy nộp tiền ngày 18/01/2020 đều là tiền của tôi, do tôi bỏ ra nộp. Hiện nay tôi xác định tôi không có yêu cầu nhận lại số tiền nêu trên vì thời gian tôi nộp tiền vào ngân sách nhà nước đã lâu rồi”. Lời khai nêu trên của bà H1 phù hợp với lời khai của ông T1 trong quá trình tham gia tố tụng.

[11] Tòa án đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện xét thấy lời khai của ông T1, bà H1 phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, có tính liên quan và giá trị chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ý kiến trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Ngược lại lời khai của ông T1 có nhiều mâu thuẫn, không phù hợp chứng cứ do hai bên cung cấp và thiếu tính thuyết phục nên không có giá trị chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ và hợp pháp. Toà án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 12/12/2019 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, nên vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật, đúng bản chất vụ việc.

[12] Ngày 19/10/2020 ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích nêu trên với bà N là sau thời điểm Tòa án thụ lý vụ án do ông T1 khởi kiện (ông T1 khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Ttheo đơn khởi kiện ngày 17/9/2020, được Toà án thụ lý vụ án ngày 19/10/2020), với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Như vậy, ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N khi đất đang tranh chấp là không đúng quy định pháp luật; mặt khác giá chuyển nhượng thấp hơn hàng chục lần giá trị thật của thửa đất và thấp hơn 500.000.000 đồng so với giá ông T1 cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 (1.500.000.000 đồng) là điều không phù hợp với thực tế; trái nguyên tắc trong giao dịch dân sự, giao dịch này có sự tính toán nhằm hợp thức hoá quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1, nên không thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật (Điều 133 Bộ luật Dân sự).

[13] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 và bà N vô hiệu là có căn cứ, đúng bản chất vụ việc.

[14] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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.

[15] Như đã nhận định ở phần trên, không có căn cứ xác định ông T1 nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là tiền vay. Vì vậy, ông T1, bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T1 số tiền 1.500.000.000 đồng nợ gốc. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên buộc ông T1, bà H1 trả tiền gốc và tiền lãi của hợp đồng vay là đã giải quyết triệt để vụ án. Đối với tiền lãi, ông T1, bà H1 trình bày lãi suất do hai bên thỏa thuận là 4%/tháng và chứng cứ là hợp đồng vay tiền ngày 12/12/2019 thể hiện lãi suất là 4%/tháng. Mức lãi suất này là vượt quá lãi suất giới hạn (20%/năm) nên mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực. Do đó, cần áp dụng mức lãi suất giới hạn là 20%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, về thời gian tính lãi và cách tính lãi, Toà án cấp sơ thẩm tính không đúng quy định của pháp luật (Điều 466 Bộ luật Dân sự), vì vậy cần điều chỉnh lại cho đúng như sau:

Lãi trong hạn (tính từ ngày 12/12/2019 đến ngày 12/12/2020) là 1.500.000.000 đồng x 20%/năm x 12 tháng = 300.000.000 đồng

Lãi quá hạn (tính từ ngày 13/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 01/6/2022) là 1.500.000.000 đồng x 150% x 20%/năm x 01 năm 05 tháng 18 ngày = 659.691.788 đồng.

Tổng số tiền ông T1, bà H1 phải hoàn trả cho ông T1 là 2.459.691.788 đồng (trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 300.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 659.619.788 đồng).

[16] Xét, ông T1 cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả tiền lãi trong hạn với số tiền 120.000.000 đồng (vào tháng 01/2020 và tháng 03/2020) là có căn cứ chấp nhận nên số tiền lãi trong hạn được khấu trừ vào số tiền ông T1, bà H1 phải trả cho ông T1. Do đó, số tiền ông T1, bà H1 còn phải trả cho ông T1 là 2.459.691.788 đồng – 120.000.000 đồng = 2.339.691.788 đồng.

Ông T1, bà H1 còn phải tiếp tục trả lãi của số tiền còn phải thi hành án (2.339.691.788 đồng) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong theo quy định của pháp luật.

[17] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm, đã nộp số tiền 609.775 đồng vào ngân sách Nhà nước nên cần buộc ông T1, bà H1 hoàn trả lại cho ông T1 khoản tiền này.

[18] Đối với các khoản tiền bà H1 đã nộp gồm lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân thì Tòa án không xem xét giải quyết do bà H1 không có yêu cầu nhận lại các khoản tiền này.

[19] Ông T1 xác định ông thuê ông Hà Chí N1 đổ cát san lấp mặt bằng (khu đất đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng) và hiện nay ông T1 chưa thanh toán cho ông N1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1 có ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 thanh toán tiền san lấp mặt bằng để ông T1 tự giác thanh toán. Xét thấy, các đương sự không tranh chấp về chi phí san lấp mặt bằng; ông T1 vẫn là người sử dụng đất, nên Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết nghĩa vụ thanh toán chi phí san lấp mặt bằng là phù hợp; vấn đề này do các bên tự thoả thuận, trường hợp có tranh chấp được giải quyết tại vụ án khác.

[20] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa vợ chồng ông T1 và bà N, do các đương sự không yêu cầu, nên Toà án không giải quyết và không cần thiết đưa chồng bà N tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án; trường hợp ông T1 và bà N có tranh chấp về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì sẽ được giải quyết tại vụ án khác theo yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, ông T1, bà N phải thực hiện việc hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H1 hoặc phải nộp cho cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai. Ông T1, bà H1 có quyền thực hiện việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế sử dụng và thông tin pháp lý của thửa đất (loại đất sau khi biến động).

[21] Từ các phân tích nêu trên, xét thấy cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[22] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T1 là có căn cứ một phần. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N là không có căn cứ.

[23] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[24] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 127, 131, 466, 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Vũ Minh T2; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N.

2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn T1 đối với bị đơn ông Vũ Minh T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

2.1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng R (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng số 4444, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2019 giữa ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 với ông Vũ Minh T2 bị vô hiệu.

Buộc ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 thanh toán cho ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 số tiền 2.339.691.788 đồng (hai tỷ ba trăm ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng), trong đó tiền gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 180.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 659.619.788 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (02/6/2022) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 832868, số vào sổ cấp GCN số H47079 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/2008 đã đăng ký biến động sang tên ông Vũ Minh T2 ngày 20/01/2020. Ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 được thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo hiện trạng thực tế sử dụng và thông tin pháp lý về loại đất).

Buộc ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 trả cho ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm là 609.775 đồng (sáu trăm lẻ chín nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng s công chứng số 010209, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2020 giữa ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 và bà Trương Thị N bị vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị N và ông Vũ Minh T2, bà Khúc Hồng H2 cùng có nghĩa vụ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 832868, số vào sổ cấp GCN số H47079 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/12/2008 đã đăng ký biến động sang tên ông Vũ Minh T2 ngày 20/01/2020 cho ông Ngô Tấn T1 hoặc giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Minh T2 phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

- Ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 phải chịu số tiền 78.793.836 đồng (bảy mươi tám triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng) được trừ vào số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0050422 ngày 23/9/2020 và số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số A/2016/00514933 ngày 24/5/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố T. Ông Ngô Tấn T1, bà Phạm Thụy Mộng H1 còn phải nộp số tiền 76.993.836 đồng (bảy mươi sáu triệu chín trăm chín mươi ba nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng).

3. Chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Bị đơn ông Vũ Minh T2 phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để hoàn trả lại cho ông Ngô Tấn T1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Minh T2, bà Trương Thị N không phải chịu.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho ông Vũ Minh T2 và bà Trương Thị N mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001486 ngày 22/6/2022 và số 0001428 ngày 10/6/2023.

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 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh