

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 78/2025/DS-PT

Ngày: 13 - 5 - 2025

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Trần Văn Nhum

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Thế Huy - Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09/4/2025, ngày 06 và ngày 13/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2025/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Quản Văn H, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ngõ A, khu phố C, phường T, TP ., tỉnh Bình Phước. “có mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1971; trú tại: Ngõ A, Khu phố C, phường T, TP ., tỉnh Bình Phước. “có mặt”

2. Bị đơn:

- Ông Lê Văn T1, sinh năm 1964 (có mặt tại phiên tòa ngày 09/4/2025, vắng mặt tại phiên tòa ngày 06/5/2025 và 13/5/2025)

- Bà Lê Thị Y, sinh năm 1964 (có mặt tại phiên tòa ngày 09/4/2025, vắng mặt tại phiên tòa ngày 06/5/2025 và 13/5/2025)

Ông T1, bà Y cùng nơi cư trú: Tổ B, Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

- Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khu phố C, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước. “xin vắng mặt”

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1976. “có mặt”

- Ông Lê Ngọc H2, sinh năm 1969 “vắng mặt”

Bà L, ông H2 cùng nơi cư trú: Tổ B, Ấp T, xã T, Đ, tỉnh Bình Phước.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Ngọc T2, chức vụ: Giám đốc “vắng mặt”

- Văn phòng C2; địa chỉ: Số A, P, P. T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Lê L1, chức vụ: trưởng văn phòng “xin vắng mặt”

- Người làm chứng: Bà Lý Thị C, sinh năm 1941; nơi cư trú: Khu phố C, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước. “xin vắng mặt”

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Quản Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Quản Văn H - ông Đỗ Thanh T trình bày:

Vào ngày 07/9/2018 ông H có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị Y diện tích đất 245m² (ngang 7m x dài 35m) giáp đường ĐT 758, tọa lạc tại tổ B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Do ông T1, bà Y vay nợ ông H số tiền tổng cộng 2 lần là 975.000.000 đồng và không có khả năng trả nợ nên ngày 07/9/2018 ông T1, bà Y thống nhất lập “giấy sang nhượng đất” cho ông H 01 diện tích nêu trên; đất đã có giấy CNQSD số BV 181877, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 01767/xã Thuận Phú do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/2015 đứng tên ông Lê Văn T1. Hai bên thỏa thuận số tiền sang nhượng là 1.050.000.000 đồng (01 mét ngang là 150.000.000 đồng x 07m = 1.050.000.000 đồng) chưa làm thủ tục sang tên, diện tích sang nhượng này nằm trong diện tích 2.240,8m² theo giấy CNQSDĐ nêu trên. Do cản trở nợ 970.000.000 đồng nên thống nhất ông H còn thiếu ông T1, bà Y

75.000.000 đồng. Do thời điểm chuyển nhượng giấy CNQSDĐ số BV 181877, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 01767/xã Thuận Phú do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/2015 đứng tên ông Lê Văn T1 đang thế chấp tại ngân hàng nên không sang sổ cho ông H được.

Khi lập giấy chuyển nhượng đất ông T1 có chỉ tứ cận đất cụ thể: Đông giáp đất của ông T1, Tây giáp đường ĐT 758; Nam giáp đường thôn và Bắc giáp đất ông T1, chiều dài tính từ tim đường ĐT 758 vào 35m và chiều ngang 07m tính từ đường thôn (hàng rào tường xây). Trên diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng là đất trống không có tài sản gì cả.

Sau khi ông H khởi kiện ông T1, bà Y đến Tòa án để yêu cầu công nhận diện tích đất đã chuyển nhượng thì ông H mới biết ông T1, bà Y đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà L, ông H2 trong đó bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông H 245m² nên ông H đã làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy cả hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn T1 với ông H2, bà L và hủy giấy CNQSDĐ đã sang tên cho ông H2, bà L. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 07/9/2018 giữa ông H với ông T1, bà Y và buộc ông T1 trả lại diện tích đất 245m² đã chuyển nhượng cho ông H.

- Hủy hợp đồng CNQSDĐ ngày 14/3/2019 lập tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Văn T1 với bà Lê Thị L và Lê Ngọc H2;

- Hủy cập nhật giấy CNQSDĐ (điều chỉnh trang 3) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký ngày 18/3/2019 đứng tên bà Lê Thị L và ông Lê Ngọc H2.

- *Tại bản tự khai ngày 12/7/2019 và ngày 27/8/2020, quá trình làm việc, hòa giải đồng bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị Y cùng trình bày:*

- + Về vay tiền và mua bán quyền sử dụng đất với ông Quản Văn H: Do nhu cầu kinh doanh ngành nghề sản xuất, chế biến hàng nông sản (hạt điều) rất cần nhiều vốn bằng tiền mặt. Do quen biết từ lâu, khoảng tháng 5/2017 vợ chồng ông T1, bà Y có mượn của ông Quản Văn H số tiền mặt là 600.000.000 đồng với lãi suất là 1,5%/tháng, hàng tháng vợ chồng ông T1, bà Y đều trả lãi suất đầy đủ.

Khoảng tháng 3/2018 ông H tiếp tục cho vợ chồng ông T1, bà Y vay số tiền 375.000.000 đồng. Khoản tiền nay ông H nói không phải tiền của ông, do ông đi vay giùm nên ông lấy lãi 3.000đồng/ngày/triệu (tức 09%/tháng). Do cần tiền để mua hạt điều thô tích trữ để sản xuất nên vợ chồng ông T1 bà Y và ông H thỏa thuận bằng miệng và không có giấy tờ gì cả (do lúc đó đang ăn nên làm ra nên các khoản vợ chồng vay để kinh doanh đa số của hàng xóm láng giềng, nên hầu như vay bằng uy tín ít ai bắt viết giấy vay nợ). Và cũng theo thỏa thuận thì tiền lãi vợ

chồng ông T1 sẽ trả hàng tháng, còn tiền gốc ông H nhất trí cho vợ chồng ông T1 với thời hạn 4,5- 5 năm kể từ ngày vay. Ông H còn hứa nếu hết 5 năm mà ông T1 chưa có để trả hết tiền gốc thì ông H sẽ gia hạn tiếp để ông T1 có vốn làm ăn.

Việc kinh doanh buôn bán diễn ra suôn sẻ, nên các năm 2017, 2018 vợ chồng trả lãi các khoản vay rất đầy đủ. Do tin tưởng nhau nên ông H không bắt viết giấy nhận nợ. Nhưng do giữa năm 2018 đa số các doanh nghiệp và các hộ kinh doanh hạt điều bị thua lỗ nặng, trong đó có vợ chồng ông T1, bà Y. Vì vậy, tất cả những người mà ông T1 vay mượn đều đến đòi nợ, trong đó có ông H.

Khoảng tháng 8/2018 ông H tới đòi ông T1 02 khoản tiền vay tổng số tiền là 975.000.000 đồng mà vợ chồng đã vay như trên. Do chưa có tiền trả và cũng chưa đến thời hạn trả gốc theo cam kết của hai bên khi vay tiền, nên ông H bắt vợ chồng ông T1 điền vào tờ giấy vay tiền in sẵn do ông H chủ động mang tới và ông H chỉ đưa có 01 bản để điền vào để nhận nợ, nên ông T1, bà Y không có bản lưu và vợ chồng tiếp tục trả lãi đầy đủ đến tháng 02/2019 thì không còn khả năng trả nữa.

Khoảng đầu tháng 9/2018 sau nhiều lần đòi và vợ chồng ông T1 chưa có khả năng trả. Ngày 07/9/2018 ông H đến nhà ông T1 và thuyết phục vợ chồng ông T1 rằng “số tiền gốc và lãi vợ chồng cứ từ từ làm ăn, khôi phục lại rồi trả cũng được”. Nhưng do ông H có bố mẹ già, thấy vợ chồng ông T1 làm ăn thua lỗ, sợ mất khoản tiền vay 975.000.000 đồng, suốt ngày than phiền và la rầy ông H, nên ông H kêu vợ chồng ông T1 giúp vợ chồng ông H viết một giấy bán đất cho ông H để ông H mang về đưa cho bố mẹ ông H để họ yên tâm. Lúc này vợ chồng ông T1 mới viết một giấy bán đất cho ông H sau này ông H khởi kiện lên Tòa án. Việc ông H cho rằng ông đã trả được cho vợ chồng ông H tiền mua đất 975.000.000 đồng là không đúng và không có căn cứ, xin Tòa án xem xét làm rõ.

+ Về hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H2, bà L: Cuối năm 2018 đầu năm 2019 do làm ăn thua lỗ bị nhiều người đến đòi nợ. Lúc đó tài sản của 02 vợ chồng ông T1, bà Y là 02 mảnh đất vợ chồng đang ở và làm nhà xưởng để chế biến hạt điều bao gồm: Giấy CNQSDĐ số BV 181877 và BV 191876, cả hai mảnh đất này đều đã thế chấp tại Ngân hàng V; do bị đòi nợ và sợ bị các chủ nợ siết đất nên khi biết bà L, ông H2 đang tìm mua đất để xây trại nuôi heo. Vợ chồng ông T1, bà Y đã tìm gặp và bàn với bà L nhờ vợ chồng bà L đứng tên trên mảnh đất có giấy CNQSDĐ số BV 181877. Do lúc đó ông T1, bà Y cũng đang vay của bà L, ông H2 số tiền 300.000.000 đồng. Vì vậy, sau khi bàn bạc vợ chồng bà L đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ số BV181877 đứng tên giúp vợ chồng ông T1, bà Y. Sau này khi sóng gió qua đi vợ chồng bà L sẽ sang tên lại cho vợ chồng ông T1, bà Y đứng tên. Và vào ngày 14/3/2019 vợ chồng ông

T1, bà Y cùng vợ chồng ông H2, bà L ra Văn phòng C2 để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số BV 181877 cho vợ chồng bà L, ông H2 đứng tên. Thời gian thỏa thuận để vợ chồng ông H2, bà L đứng tên thay vợ chồng ông T1 bà Y là 05 năm kể từ ngày 14/3/2019, hai bên làm giấy cam kết vấn đề này. Về giá sang nhượng chỉ thỏa thuận 100.000.000 đồng nhưng giá thực tế tại thời điểm sang nhượng là 3.500.000.000 đồng. Sau đó ông T1 có nói với bà L là sang nhượng đất cho ông H nhưng bà L nói chỉ đứng tên giùm sau này sang trả lại nên không cần quan tâm. Nhưng sau đó do thấy vợ chồng ông T1 làm ăn thua lỗ bà L ông H2 không giữ đúng lời hứa mà đòi nợ ông T1 và đuổi cả gia đình ông T1 ra khỏi nhà và đất diện tích đất đứng tên giùm.

Ngày 03/10/2020 ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị Y có đơn xin rút lại biên bản hòa giải và biên bản tự khai bổ sung ông T1 cho rằng ông Đỗ Thanh T trước đây ông ủy quyền (sau đó đã hủy ủy quyền với ông T) do ông T tự trình bày là không đúng sự thật của vụ án. Ông T1, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định. Do bận việc, đau bệnh nên ông T1 bà Y có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Vào tháng 3/2019 vợ chồng bà L, ông H2 có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị Y 01 thửa đất có diện tích 2.248,8m² thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 15, trên đất có 02 căn nhà cấp 4 và 01 nhà kho. Lúc sang nhượng đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ thủ tục chuyển nhượng thực hiện theo đúng quy định. Do bận việc nên bà Lê Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Tại đơn kiến nghị ngày 26/4/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H2 cùng trình bày như sau:

Ông H2, bà L nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện về việc đưa ông H2, bà L vào tham gia tố tụng dân sự tranh chấp giữa ông Lê Văn T1 và ông Quản Văn H là không đúng, bởi vì ông H2, bà L mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T1 là hợp pháp đúng pháp luật và được cơ quan chức năng chứng nhận, không có tranh chấp, không lừa đảo. Yêu cầu Tòa án giải quyết hợp tình, hợp lý đúng pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H1 trình bày: Thống nhất với ý kiến ông H, không có ý kiến gì khác.

- Tại bản trình bày ý kiến người làm chứng bà Lý Thị C trình bày:

Bà C là mẹ ruột của ông Quản Văn H, chồng là ông Quản Đình T3, sinh năm 1940 (đã chết năm 2023), việc cho vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y với ông Quản Văn H thì bà hoàn toàn không biết gì cả. Tiền bạc do hai bên cho vay và cho mượn với nhau không liên quan gì đến

tôi nên ông T1 cho rằng việc lập giấy chuyển nhượng đất để trấn an tinh thần của bà C là không có.

Do vụ việc không liên quan gì đến bà C nên bà C không tham gia vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập bà C, hiện nay bà đã già 84 tuổi không còn đủ sức khỏe để đi lại và cũng không có liên quan, không yêu cầu gì về quyền lợi của bà Côn C1, do đó bà C từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại Công văn số 41/VPCCHKV-BPPL ngày 03/11/2020 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 14/3/2019 bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T1 cùng vợ là bà Lê Thị Y và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Ngọc H2, sinh năm 1969 cùng vợ là bà Lê Thị L, sinh năm 1976 cùng cư trú tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cùng đến Văn phòng C2 yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 108, tờ bản đồ số 15 theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số BV 181877, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 01767/xã Thuận Phú do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/5/2015.

Sau khi kiểm tra Văn phòng C2 đã ký chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 001961/HĐ-CNQSDĐ với số công chứng 001961, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hồ sơ yêu cầu công chứng và văn bản công chứng nêu trên thể hiện như sau:

+ Hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật và các bên đã nêu rõ nội dung, ý định giao kết hợp đồng.

+ Các bên xác lập đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

+ Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép.

+ Các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

+ Đối tượng của hợp đồng được mô tả cụ thể.

+ Mục đích, nội dung, ý định giao kết hợp đồng là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm công chứng, Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 181877 vẫn đứng tên ông Lê Văn T1 cùng vợ là bà Lê Thị Y là chủ sử dụng quyền sử dụng đất, không thể hiện chủ sử dụng là ông Quản Văn H. Văn phòng C2 không hề biết việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông Lê Văn T1

và bà Lê Thị Y với ông Quản Văn H. Việc công chứng hợp đồng đúng với trình tự thủ tục quy định của Luật công chứng nên yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng của ông Quản Văn H là không có cơ sở pháp lý. Do vậy việc nên Văn phòng C2 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quản Văn H về yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy sang nhượng đất lập ngày 07/9/2018 giữa ông Quảng Văn H3 với ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y và buộc ông T1 trả lại diện tích đất 245m² đã chuyển nhượng; hủy hợp đồng CNQSDĐ ngày 14/3/2019 giữa ông Lê Văn T1 với bà Lê Thị L và Lê Ngọc H2; hủy giấy chứng nhận QSDĐ (điều chỉnh trang 3) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký ngày 18/3/2019 đứng tên bà Lê Thị L và ông Lê Ngọc H2.

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập giấy tay ngày 07/9/2018 giữa ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y với ông Quản Văn H vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị Y phải trả lại cho ông Quản Văn H số tiền 970.000.000 đồng.

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

Ngày 23/9/2024, nguyên đơn ông Quản Văn H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập giấy tay ngày 07/9/2018 giữa ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y với ông Quản Văn H; buộc ông T1 bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên diện tích đất 245m² (sau khi trừ hành lang lộ giới) cho ông H; hủy hợp đồng CNQSDĐ ngày 14/3/2019 giữa ông Lê Văn T1 với bà Lê Thị L và Lê Ngọc H2.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm thì Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung vì các lý do:

Thứ nhất, bản chất bị đơn vay số tiền 975 triệu của nguyên đơn nên thế chấp diện tích đất 7m x 35m để bảo đảm. Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng này giả tạo là không đúng.

Thứ hai, khoản tiền 975 triệu là tiền ông T1 vay của ông H nhưng chưa được xem xét, giải quyết.

Thứ ba, đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 bà Y với ông H2 bà L: quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm ông T1 bà Y cho rằng chỉ vay bà L 300 triệu và nhờ ông H2 bà L đứng tên giữ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cung cấp giấy thỏa thuận lập ngày 13/3/2019 có nội dung bà cho ông T1 bà Y thuê lại đất. Nhưng giấy này được lập trước khi các bên chuyển nhượng (ngày 14/3/2019) là không phù hợp. Bà L cho rằng bà cho ông T1 bà Y thuê với giá 27 triệu nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông T1 bà Y không có mặt để cho đối chất, làm rõ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu được thẩm tra công khai tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Quản Văn H làm trong thời hạn, có nội dung và hình thức phù với quy định tại các điều 271, 272 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

*** Về nội dung tranh chấp:**

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông H về việc ông H yêu cầu Tòa phúc thẩm: chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (sau đây gọi tắt là: HĐCNQSDĐ) lập ngày 07/9/2018 giữa ông Quản Văn H và ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y; buộc ông T1 bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên diện tích đất 245m² (sau khi trừ hành lang lộ giới) cho ông H; hủy hợp đồng CNQSDĐ ngày 14/3/2019 giữa ông Lê Văn T1 với bà Lê Thị L và Lê Ngọc H2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Đối với HĐCNQSDĐ (được các bên thể hiện bằng Giấy sang nhượng đất) lập ngày 07/9/2018 giữa ông Quản Văn H và ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y: hợp đồng này được các bên lập giấy tay với nhau mà không được lập theo mẫu và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực là không phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng có nội dung cơ bản: “...Tôi tên Lê Văn T1... Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình tôi sang cho gia đình ông

Quản Văn H 7m (bảy mét đất mặt đường ĐT 758) chiều sâu tính từ tim đường vào 35m giáp ranh đường thôn. Với số tiền là 1.050.000đ (một tỉ 0 trăm năm chục triệu)... ”. Xét thấy, tại thời điểm hai bên lập Giấy sang nhượng thì đất đang được thế chấp tại ngân hàng; các bên cũng không thực hiện việc bàn giao đất chuyển nhượng. Bên cạnh đó, các bên đều thừa nhận sau khi sang nhượng thì các bên không thực hiện việc bàn giao đất cho ông H sử dụng diện tích 7m x 35m mà các bên thỏa thuận trong Giấy sang nhượng trên là một phần của tổng diện tích 2.240,8m² mà ông Lê Văn T1 được cấp trong Giấy CNQSD số BV 181877, số vào sổ cấp GCN (CH) 01767/xã Thuận Phú do UBND huyện Đ cấp ngày 27/5/2015 nhưng trong hợp đồng các bên không thỏa thuận vị trí cụ thể phần đất chuyển nhượng nằm tại vị trí nào của thửa đất, tứ cận ra sao. Trong tổng diện tích 2.240,8m² mà ông T1 được cấp có 150m² đất ở nông thôn, nhưng các bên cũng không thỏa thuận trong phần đất chuyển nhượng có bao nhiêu mét vuông đất ở này. Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thì phần đất mà các bên xác định khi đo đạc là 200,4m² (trong đó có 1,9m² nằm ngoài GCNQSDĐ và có 141,7m² thuộc HLBVĐB, chỉ còn 56,8m² thuộc GCNQSDĐ của ông T1 bà Y), đối chiếu với quy định của chính quyền địa phương thì hiện nay diện tích đất trên không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 27 ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh B. Từ những phân tích trên thấy rằng, hợp đồng (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 07/9/2018 giữa ông H và ông T1 bà Y là không đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là có căn cứ.

[4] Xét việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: tại Tòa, ông T1 bà Y và ông H đều thừa nhận hai bên có mối quan hệ bạn bè thân thiết, vào ngày 12/5/2017 ông H cho ông T1 bà Y vay 600.000.000 đồng và ngày 01/3/2018 ông H cho ông T1 bà Y vay tiếp 375.000.000 đồng, tổng cộng 975.000.000 đồng (BL 05, 06). Vào 07/9/2018, hai bên lập Giấy sang nhượng đất (BL 09) với nội dung như trích dẫn tại đoạn [3] trên. Tuy nhiên, ông T1 bà Y cho rằng hai bên viết giấy sang nhượng trên là do thời điểm đó ông T1 bà Y công việc làm ăn gặp khó khăn, thua lỗ. Bố mẹ ông H sợ mất khoản tiền cho vay nên ông H có nói vợ chồng ông T1 bà Y lập giấy này để ông H về đưa cho bố mẹ già yên tâm, khỏi la rầy. Còn phía nguyên đơn ông H thì cho rằng do ông T1 bà Y không có khả năng trả nợ nên viết giấy sang nhượng cho ông H phần đất 7m x 35m để cản trừ nợ; do phần đất này hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 1.050.000.000 đồng mà ông T1 bà Y chỉ vay 975.000.000 đồng nên hai bên thống nhất ghi giá đất 1.050.000.000 đồng trong Giấy sang nhượng và ông H có sẽ trách nhiệm thanh toán lại cho ông T1 bà Y số tiền chênh lệch 75.000.000 đồng. Hội

đồng xét xử thấy rằng, ngoài lời trình bày mâu thuẫn của mỗi bên thì không có chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mỗi bên như trên là đúng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cũng thấy rằng, cả ông T1 bà Y và ông H đều thừa nhận vào thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì đất đang được ông T1 bà Y thế chấp tại ngân hàng để vay vốn, sau khi viết giấy sang nhượng giữa ông T1 bà Y và ông H cũng không thực hiện việc bàn giao diện tích đất trên cho ông H quản lý, sử dụng. Bên cạnh đó, trong nội dung giấy sang nhượng không thể hiện vị trí phần đất mà ông T1 bà Y chuyển nhượng cho ông H, cũng không thể hiện phần đất hai bên chuyển nhượng cho nhau thuộc thửa đất nào, tọa lạc tại đâu, đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ai chưa và số Giấy CNQSDĐ là số nào. Do các bên đương sự trình bày mâu thuẫn, không thừa nhận lời trình bày của nhau về lý do việc hai bên lập giấy sang nhượng đất và không có chứng cứ nào khác để chứng minh việc các bên đồng ý căn trừ số tiền 975.000.000 đồng ông T1 bà Y vay ông H vào tiền sang nhượng đất trong khi các bên đều thừa nhận việc vay tiền là có thật nên không có căn cứ khẳng định ông T1 bà Y đã đồng ý chuyển nhượng đất để căn trừ nợ. Quá trình tố tụng, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu Tòa giải quyết đối với mối quan hệ vay mượn số tiền 975.000.000 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 07/9/2018 vô hiệu bằng việc buộc ông T1 bà Y phải trả lại cho ông H số tiền 975.000.000 đồng trong trường hợp này là không phù hợp. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cũng trình bày ý kiến: trường hợp Tòa vẫn buộc ông T1 bà Y phải trả số tiền 975.000.000 đồng thì phải trả lãi cho ông H. Vì vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm về phần này theo hướng giữ nguyên việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/9/2018 vô hiệu, tách quan hệ vay mượn tài sản đối với số tiền 975.000.000 đồng ra giải quyết bằng vụ án khác khi đó đơn yêu cầu.

[5] Đối với Hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 14/3/2019 giữa ông T1 bà Y và bà Lê Thị L ông Lê Ngọc H2: Hợp đồng này được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Hơn nữa, do hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/9/2018 giữa ông T1 bà Y với ông H vô hiệu như đã phân tích ở trên, giữa ông T1 bà Y với bà L ông H2 không tranh chấp gì với nhau liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/3/2019 giữa những người này. Vì vậy, không có căn cứ hủy Hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 14/3/2019 giữa ông T1 bà Y và bà Lê Thị L ông Lê Ngọc H2. Nên, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án hủy hợp đồng này của phía nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Ngoài ra, xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc “*buộc ông T1 trả lại diện tích đất 245m² đã chuyển*

nhượng”: xét thấy, tại Đơn khởi kiện ông H không có yêu cầu này, đây chỉ là lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày tại phiên tòa sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại coi đây là yêu cầu khởi kiện và xem xét, giải quyết nội dung này là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên nội dung này cho đúng với yêu cầu của đương sự.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Các yêu cầu khởi kiện của ông H là các yêu cầu không có giá ngạch và chỉ phải chịu một lần cho tất cả các yêu cầu. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm buộc ông H phải chịu 900.000 đồng đối với 03 yêu cầu là không phù hợp. Và, do sửa Bản án theo hướng không buộc ông T1 bà Y phải trả ông H số tiền 975.000.000 đồng nên ông T1 bà Y không phải chịu án phí. Cần sửa Bản án về phần này cho phù hợp quy định của pháp luật.

[8] Án phí phúc thẩm: do kháng cáo của ông H không được chấp nhận nhưng kháng cáo dẫn tới việc sửa một phần Bản án sơ thẩm nên ông H không phải chịu.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[10] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Quản Văn H, sửa một phần Bản án số 30/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 166, 167, 168; 170; 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 116, 117, 119, 121, 122, 129, 131, 133, 408, 465, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quản Văn H về yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy sang nhượng đất lập ngày 07/9/2018 giữa ông Quản Văn H với ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y; Hủy hợp

đồng CNQSDĐ ngày 14/3/2019 giữa ông Lê Văn T1 với bà Lê Thị L và Lê Ngọc H2; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ (điều chỉnh trang 3) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký ngày 18/3/2019 đứng tên bà Lê Thị L và ông Lê Ngọc H2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 07/9/2018 giữa ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y với ông Quản Văn H vô hiệu.

2. Tách việc giải quyết đối với số tiền 975.000.000 đồng mà ông Lê Văn T1 đã vay của ông Quản Văn H ra vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

3. Chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Quản Văn H phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này ông H đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Quản Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010854 ngày 09/4/2019 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004316 ngày 01/9/2020. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; Ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Y không phải chịu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010516 ngày 23/9/2024.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đồng Phú;
- CCTHA dân sự huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ NV, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi

