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

Bản án số: 43/2024/DS-PT
Ngày 19-01-2024
V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng 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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 421/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp yêu cầu hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 398/2023/QĐ-PT ngày 08/11/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 03/2024/TB-TA ngày 11/01/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: số C, tổ H, khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972, địa chỉ: tòa nhà C, Đ (P) đường H, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Trần Mạnh T1, sinh năm 1974; địa chỉ: số B đường L, tổ F, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Bà Ngô Thị Kim H1, sinh năm 1964; địa chỉ: C, Nhà C, khu tập thể Quận Đ, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: nhà số B, chung cư B, số B, đường T, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Trần Mạnh T1: Bà Nguyễn Thị H2, là Luật sư Văn phòng Luật sư Đỗ Cao T2, Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Văn phòng C1; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Văn L – Trưởng văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Ngô Văn D, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ H, khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Lê Đồ N, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu chuyển nhượng nên ngày 10/3/2022, bà T có ký hợp đồng đặt cọc với bà H. Theo đó, bà H chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H. Giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng. Thanh toán làm 02 đợt. Đợt 01 vào ngày 16/3/2022 là 300.000.000 đồng. Đợt 02 vào ngày 16/5/2022 thanh toán số tiền còn lại. Sau đó hai bên thỏa thuận lại là sau 10 ngày từ ngày ký thì bà T đưa thêm 200.000.000 đồng, sau 01 tháng thì đưa thêm 500.000.000 đồng. Ngày 17/5/2022, bà T chuyển khoản cho bà H số tiền 3.900.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.900.000.000 đồng. Ngày 18/5/2022, bà T và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương và được Văn phòng Công chứng Vũ Văn L công chứng, số công chứng 01638 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Thời điểm đó, bà T có quen biết ông Nguyễn Văn M và ông Trần Mạnh T1 và muốn vay tiền họ thì ông T1, ông M nói với bà T muốn vay tiền thì phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T để bà H ký hợp đồng với ông T1. Thời điểm đó bà T vì muốn có tiền để nhận chuyển nhượng đất của các thửa đất khác nên đồng ý. Nhận thấy việc ông T1 ép buộc bà T phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho bà T vay tiền và việc ông T1 ký với bà H là giả tạo nên đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/6/2022, số công chứng 01893, Quyển số 01/2022

TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, hủy Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/6/2022, số công chứng 01892, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H được Văn phòng C1, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 18/5/2022.

Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày: Do có nhu cầu chuyển nhượng nên ngày 10/3/2022, bà H có ký hợp đồng đặt cọc với bà T. Theo đó bà H chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng. Thanh toán làm 02 đợt. Đợt 01 ngày 16/3/2022 là 300.000.000 đồng. Đợt 02 ngày 16/5/2022 thanh toán số tiền còn lại. Sau đó thỏa thuận lại là sau 10 ngày từ ngày ký thì bà T đưa thêm 200.000.000 đồng, sau 01 tháng thì đưa thêm 500.000.000 đồng. Ngày 17/5/2022, bà T chuyển khoản cho bà H số tiền 3.900.000.000 đồng. Bà H đã bàn giao thửa đất cho bà T quản lý sử dụng. Ngày 18/5/2022, bà T và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương tại Văn phòng Công chứng Vũ Văn L, số công chứng 01638 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Nhưng sau đó không biết lý do tại sao mà bà T lại yêu cầu bà H hủy hợp đồng nêu trên để bà H ký hợp đồng với ông Trần Mạnh T1. Nay, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 ngày 03/6/2022, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H ngày 18/5/2022 thì bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Lê Đồ N trình bày: Ông là chồng của bà H, ông N thống nhất với lời khai của bà H và không có ý kiến gì thêm.

Người đại diện hợp pháp của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 trình bày:

Ngày 03/6/2022, ông T1 và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 14.006,3m^2 thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương với số tiền 5.100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1. Số tiền 5.100.000.000 đồng là do ông M còn nợ tiền của ông T1 nên ông M, bà T có trách nhiệm giao cho bà H để khấu trừ số nợ.

Tuy nhiên, sau khi công chứng thì bà T đã khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và bà H vô hiệu vì lý do giả tạo. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng là sự tự nguyện và ông T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ với bà H. Do vậy, với yêu cầu của bà T thì ông T1 không đồng ý và có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà H được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/6/2022, số công chứng 01893, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Ngô Văn D trình bày:* Ông D là em bà Nguyễn Thị T. Ngày 16/3/2022, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị H có ký hợp đồng đặt cọc phần diện tích đất 14.006,3m^2 thuộc thửa số 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Do bà T bị C 19 nên ông D là người đưa tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà Bùi Thị H (tiền này là tiền của bà T nói ông D đưa cho bà H). Ngoài ra ông D không biết gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M được Tòa án triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến của ông Nguyễn Văn M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Bùi Thị H về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/6/2022 đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H được Văn phòng công chứng Vũ Văn L công chứng ngày 18/5/2022 đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H được Văn phòng công chứng Vũ Văn L công chứng ngày 03/6/2022 đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Mạnh T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 được Văn phòng công chứng Vũ Văn L công chứng ngày 03/6/2022 đối với thửa đất 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Giữ nguyên biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2022 của TAND huyện Phú Giáo để đảm bảo việc thi hành án.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên một phần Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Ngày 18/5/2022, bà H và bà T thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 14.006,3m^2 thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 01638, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, ngày 03/6/2022, bà Nguyễn Thị T và bà Bùi Thị H thống nhất thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng này. Việc thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Vũ Văn L công chứng số 01892, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2022. Do các bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng này không còn giá trị pháp lý. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng không còn giá trị pháp lý do các bên đã thỏa thuận hủy là không đúng quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mạnh T1 và bà Bùi Thị H đối với diện tích 14.006,3m^2 thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Mặc dù hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 01893 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD nhưng các bên không thỏa thuận giao nhận tiền, giao nhận đất nên không phát sinh hiệu lực, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Mạnh T1. Đối với số tiền 5.100.000.000 đồng bà H đã nhận của bà T đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bà H trả lại cho bà T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Bị đơn bà Bùi Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Vũ Văn L do ông Vũ Văn L đại diện và những người làm chứng gồm: ông Ngô Văn D, ông Lê Đồ N có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định quyền sử dụng đất diện tích 14.006,3m^2 thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Bùi Thị H. Đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08873 ngày 26/02/2021 đứng tên Bùi Văn T3, cập nhật biến động tặng cho bà Bùi Thị H theo Hồ sơ số 008873.TA.001 ngày 19/5/2021.

Ngày 16/3/2022, bà Bùi Thị H và chồng là ông Lê Đồ N thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất

nói trên với giá 5.100.000.000 đồng. Do bà T bị bệnh nên không đến ký hợp đồng đặt cọc mà do ông M ký. Cùng ngày 16/3/2022, bà H có nhận tiền đặt cọc của bà T số tiền 300.000.000 đồng (do em bà T là ông Ngô Văn D giao); ngày 28/3/2022, bà H nhận của bà T (do ông M, bà T giao) số tiền 200.000.000 đồng; ngày 18/4/2022, bà H nhận của bà T (do ông M, bà T giao) số tiền 500.000.000 đồng; ngày 17/5/2022, bà T chuyển khoản cho bà H số tiền 3.900.000.000 đồng; ngày 23/5/2022, thông qua tài khoản của ông M, bà T chuyển trả cho bà H 200.000.000 đồng. Tổng cộng bà H đã nhận 5.100.000.000 đồng.

Ngày 18/5/2022, bà H và bà T thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 01638 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng, việc thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội các bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng nên giao dịch có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 03/6/2022, bà Nguyễn Thị T và bà Bùi Thị H thống nhất thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 01638, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc thỏa thuận hủy bỏ được được Văn phòng Công chứng Vũ Văn L công chứng số 01892, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2022. Do các bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng này không còn giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng không còn giá trị pháp lý do các bên đã thỏa thuận hủy là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1, xét thấy:

Ngày 03/6/2022, ông Trần Mạnh T1 và bà Bùi Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 14.006,3m^2 thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 01893, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo ông T1 thì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng này thì ông Nguyễn Văn M là người nợ tiền của ông T1 nên ông M và nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận để bà Tân hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký trước đó với bà H để bà H ký chuyển nhượng phần đất này cho ông T1 nhằm khấu trừ số nợ của ông M với ông T1 và để bà T vay thêm tiền của ông T1 nên ông T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng giữa bà H và ông T1. Tuy nhiên, ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh thể hiện giữa ông Trần Mạnh T1 với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T và bà Bùi Thị H có thống nhất thỏa thuận ông M, bà T có nợ tiền ông T1 và thống nhất để ông Trần Mạnh T1 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị H để khấu trừ tiền nợ giữa ông Trần Mạnh T1 với ông Nguyễn Văn M và số tiền bà H đã nhận của T được khấu trừ là tiền ông T1 trả cho bà H.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bị đơn bà Bùi Thị H là hợp đồng song vụ nhưng hai nên không bàn bạc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về quyền và nghĩa vụ của các bên, tiến độ thực hiện hợp đồng, không thực hiện giao nhận tiền chuyển nhượng, không giao nhận tài sản với nhau. Mục đích ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2022, giữa ông Trần Mạnh T1 và bà Bùi Thị H ký là nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông T1 với ông M nên giao dịch này vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do bà Bùi

Thị H và ông Trần Mạnh T1 không giao nhận tiền gì với nhau, không giao nhận đất nên chưa phát sinh hậu quả do giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Đối với số tiền mà bị đơn bà Bùi Thị H đã nhận, theo tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và sự thừa nhận của bị đơn thì bà T là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất với bà H và bà H đã nhận tiền gồm: ngày 16/3/2022, nhận tiền đặt cọc của bà T số tiền 300.000.000 đồng (do em bà T là ông Ngô Văn D giao); ngày 28/3/2022, bà H nhận của bà T giao số tiền 200.000.000 đồng; ngày 18/4/2022, bà H nhận của bà T giao số tiền 500.000.000 đồng; ngày 17/5/2022, bà H số tiền 3.900.000.000 đồng do bà T chuyển khoản; ngày 23/5/2022, bà H nhận của bà T 200.000.000 đồng từ tài khoản của ông M. Tổng cộng bà H nhận của bà T 5.100.000.000 đồng. Quá trình tố tụng bà T yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H được Văn phòng C1, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 và không yêu cầu xử lý số tiền bà H đã nhận. Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 01638, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Bùi Thị H đã được các bên thống nhất hủy bỏ nên không còn hiệu lực. Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự thì khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, mặc dù bà T không yêu cầu xử lý số tiền 5.100.000.000 đồng bà H đã nhận, nhưng do hợp đồng đã bị hủy nên buộc bị đơn bà Bùi Thị H phải trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T số tiền đã nhận.

[2.4] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08873 ngày 26/02/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Văn T3, cập nhật biến động tặng cho bà Bùi Thị H theo Hồ sơ số 008873.TA.001 ngày 19/5/2021 do căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn và nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu hủy nên cần phải hủy bỏ. Số tiền bảo đảm mà bà T đã nộp trả lại cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T1.

Kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Kháng nghị đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1; chấp

nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Bản án sơ thẩm xét xử không đúng nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Bùi Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với số tiền hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 117, 124, 401, 402, 410, 422, 427 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh T1 về việc "tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Mạnh T1 và bà Bùi Thị H được Văn phòng C1, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2022 đối với quyền sử dụng đất diện tích 14.006,3m^2 thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Bùi Thị H được Văn phòng C1, Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 đối với quyền sử dụng đất diện tích 14.006,3m^2 thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương không còn hiệu lực.

- Bà Bùi Thị H hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 5.100.000.000 đồng (năm tỷ một trăm triệu 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08873 ngày 26/02/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Văn T3, cập nhật biến động tặng cho bà Bùi Thị H theo Hồ sơ số 008873.TA.001 ngày 19/5/2021.

Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Dương trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2022/QĐ-BPBĐ ngày 17/6/2022 và Giấy báo về phong tỏa tài khoản thanh toán số 5505205012497 (mã số khách hàng: 5505-095200889) ngày 17/6/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008342 ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

Ông Trần Mạnh T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008372 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

Bà Bùi Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Mạnh T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005335 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

5. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ