

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 617/2022/DS-PT

Ngày: 28-9-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng vay tài sản

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 6, 21 và 28 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 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: 190/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4205/2022/QĐPT-DS ngày 01/8/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 11749/2022/QĐPT - DS ngày 06/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1968

Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: C12/5 ấp Q, xã E, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông D, sinh năm 1985, địa chỉ liên hệ: 131/3 R, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/9/2022).

- Bị đơn: Ông Phạm Công T, sinh năm 1975

Địa chỉ: 36/8 U, Phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Nguyễn Tài T1, sinh năm 1975

Địa chỉ: 5/2 đường số L, khu phố 11, phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1972

3/Ông Nguyễn Quang N, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: 48B T, phường U, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Bà Trần Thị Thúy L, sinh năm 1982

Địa chỉ: 36/8 U, Phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/Bà Phạm Thị K, sinh năm 1982

Địa chỉ: 5/2 đường số L, khu phố D, phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Văn phòng Công chứng X có ông Đoàn Thanh H– Trưởng Văn phòng là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: 526-528 S, Phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Trần Văn L và Bà Phạm Thị Thu T.

(Ông D, ông T, ông N có mặt; ông T1, bà K, bà M, bà L, ông H đại diện Văn phòng Công chứng X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Thu T là nguyên đơn ủy quyền cho ông D trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1629,8m², thửa 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông L, bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH02938 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/9/2012.

Do cần vốn làm ăn nên ông L có gặp ông T để vay tiền, khi vay tiền ông T ra điều kiện muốn vay tiền thì vợ chồng ông L phải ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1629,8m² tại xã E, huyện B cho ông T. Sau khi trả đủ tiền vốn và lãi thì hai bên sẽ ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Vợ chồng ông L, bà T vay tiền làm 2 lần:

Lần 1: Ngày 06/02/2012, nguyên đơn vay số tiền 400.000.000 đồng, tiền lãi 20.000.000 đồng/tháng, bằng hình thức hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 19/4/2012 tại Phòng Công chứng B, các bên ký hợp đồng công chứng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vợ chồng ông L, bà T đã trả đủ tiền gốc và lãi cho ông T. Hợp đồng này đã hoàn tất và ông L, bà T không tranh chấp gì trong vụ án này.

Lần 2: Vài tháng sau, do nhu cầu cần tiền làm ăn tiếp nên vợ chồng ông L lại liên hệ ông T vay số tiền 400.000.000 đồng, tiền lãi 20.000.000 đồng/tháng, các bên thực hiện hợp đồng vay mượn bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lần 1, cụ thể: ngày 13/10/2012 tại Văn phòng Công chứng X, ông L, bà T và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1629,8m², thửa 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B với giá là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Hai bên không thỏa thuận thời gian cụ thể trả tiền, khi nào có tiền trả tiền gốc thì sẽ ký hợp đồng hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hàng tháng, vợ chồng ông L vẫn trả tiền lãi đầy đủ cho ông T. Tuy nhiên, trong lúc ông L vẫn trả tiền lãi thì ngày 13/02/2014 ông T đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T.

Ngay sau đó, ông L liên hệ ông T để đòi lại quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông T không trả. Ngày 14/8/2015 ông L làm đơn tố cáo ông T đến cơ quan công an nhưng Cơ quan công an hướng dẫn ông L làm đơn khởi kiện tranh chấp tại Tòa án.

Sau đó, ngày 18/01/2016 ông T tiếp tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tài T1. Ngày 15/10/2018, vợ chồng ông T1 tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim M, ông Nguyễn Quang N.

Do đó, ông L, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/Hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L và ông T vì giao dịch vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1, hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà M.

2/Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, ông T1, bà M.

Ngày 04/4/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông L, bà T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/Hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L, bà T và ông T vì giao dịch vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2/Buộc ông T bồi thường Giá trị quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 657955 cấp ngày 13/02/2014, cập nhật ngày 15/10/2018 thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 16, diện tích 1629,8m² tương ứng số tiền 9.550.628.000 đồng (chín tỷ năm trăm năm mươi triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng) theo chứng thư thẩm định giá số 02 ngày 06/12/2021.

Rút yêu cầu về việc hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1, hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà M, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, ông T1, bà M.

Bị đơn là ông Phạm Công T trình bày:

Ông T xác nhận có cho ông L vay tiền một lần tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng (hai bên có làm giấy vay tiền, sau khi thực hiện xong thì đã xé bỏ nên không thể cung cấp cho Tòa án). Ông không nhớ đã nhận bao nhiêu tiền lãi từ nguyên đơn. Để vay tiền thì ông yêu cầu ông L ký hợp đồng giả cách về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1629,8m², thửa số 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B. Sau đó, ông L đã trả đủ tiền gốc và lãi cho ông nên hai bên đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Một thời gian sau, ông L cần tiền và liên hệ với ông T yêu cầu muốn chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 1629,8m², thửa số 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B. Ông T đồng ý mua với giá là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) nhưng ông L yêu cầu khi ký hợp đồng công chứng thì chỉ ghi giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng ông T đưa tiền mặt trực tiếp cho ông L, ông L nói ghi như vậy để giấu vợ, lấy tiền chênh lệch xài riêng. Hai bên có làm giấy giao nhận tiền ngày 13/10/2012 với nhau. Sau đó, hai bên đồng ý ra Văn phòng Công chứng X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T đã giao đủ cho ông L số tiền 600.000.000 đồng và nhận đất. Ngày 13/02/2014 ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T và năm 2015 ông chuyển nhượng cho ông T1 với giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) nhưng chỉ ghi trong hợp đồng công chứng giá là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nhằm giảm thuế.

Ông T khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông L, bà T là sự thật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông T yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 04/04/2022, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T không đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thúy L trình bày: Bà là vợ của ông T, bà xác nhận lời trình bày của ông T là đúng, đây là tài sản chung của hai vợ chồng, bà thống nhất với ý kiến của ông T, không bổ sung thêm vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tài T1 trình bày: Vào năm 2015 ông cùng vợ chồng ông N, bà M hùn tiền với nhau để chuyển nhượng diện tích 1629,8m² đất, thửa 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B của ông T với giá 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng), tỉ lệ hùn mỗi bên là 50%, mỗi bên góp 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 15/10/2018, vợ chồng ông chuyển nhượng lại phần góp vốn 50% với giá 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông N, bà M theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã nhận đủ tiền và giao đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là đúng quy định nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị K trình bày: Bà là vợ của ông T1, bà thống nhất và đồng ý với ý kiến của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang N trình bày: Vào năm 2015, vợ chồng ông cùng ông T1 có nhận chuyển nhượng 1629,8m² đất thuộc thửa 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B của ông T với giá 2.100.000.000 đồng, tỷ lệ hùn mỗi bên là 50%, mỗi bên góp 1.050.000.000 đồng. Do làm ăn xa nên vợ chồng ông đồng ý để ông T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/9/2018, vợ chồng ông T1 cần vốn làm ăn nên chuyển nhượng lại phần góp vốn 50% với giá 4.500.000.000 đồng theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Hiện nay, vợ ông là bà M đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là đúng quy định nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim M trình bày: Bà M là vợ ông N, bà đồng ý và thống nhất với ý kiến của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng X có ông Đoàn Thanh H đại diện theo pháp luật trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L, bà T và ông T đúng theo quy định của pháp luật. Phía Văn phòng công chứng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L và ông Phạm Công T; Buộc ông T bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá số 02 ngày 06/12/2021 là 9.550.628.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu: Hủy bỏ hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công T và ông Nguyễn Tài T1; Hủy bỏ hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tài T1 và bà M. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Công T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tài T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Kim M.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018666/HĐ-CNQSDĐ ngày 13/10/2012 được công chứng bởi Văn phòng Công chứng X có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 03/6/2022, nguyên đơn là ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Thu T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa

bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/9/2022, ông D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông T, ông N thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành trưng cầu thẩm định giá đối với diện tích 1629,8m² đất, thuộc thửa 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B vào thời điểm tháng 10/2012. Theo Chứng thư Thẩm định giá số: 0260922/CT-TV ngày 12/9/2022 do Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản T cung cấp giá trị thửa đất tranh chấp theo giá thị trường thời điểm tháng 10/2012 là 3.135.629.000 đồng (ba tỷ một trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi chín ngàn đồng). Các đương sự đều không có ý kiến gì đối với giá thẩm định nêu trên.

Nguyên đơn ông L, bà T ủy quyền cho ông D trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo ngày 03/6/2022 đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo do hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L, bà T và ông T là hợp đồng giả tạo. Thực chất, vợ chồng ông L vay ông T số tiền 400.000.000 đồng, hàng tháng trả lãi 20.000.000 đồng. Điều này thể hiện giá chuyển nhượng trong hợp đồng có sự chênh lệch rất lớn đối với giá thẩm định theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm chuyển nhượng. Ông L và bà T không tiến hành bàn giao đất cho ông T quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ông T tự ý đi làm thủ tục sang tên mình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tài T1. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T và ông T là vô hiệu. Ông đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L, bà T và ông T vô hiệu do giả tạo, buộc ông T phải hoàn trả cho ông L, bà T giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tương ứng số tiền là 9.550.628.000 đồng (chín tỷ năm trăm năm mươi triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng) theo chứng thư thẩm định giá số 02 ngày 06/12/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định C, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Về giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa ông L, bà T và ông T. Vợ chồng ông L, bà T đồng ý thanh toán cho ông T số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi từ khi vay mượn cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 13,5%/năm.

Bị đơn ông T trình bày: Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và ông đã được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi làm thủ tục sang tên ông, ông đã chuyển nhượng cho ông T1 đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông và ông T1 là đúng quy định của

pháp luật. Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L, bà T và ông T là vô hiệu do giả tạo.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu do giả tạo. Buộc ông T phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà T tương ứng số tiền là 9.550.628.000 đồng (chín tỷ năm trăm năm mươi triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng) theo chứng thư thẩm định giá số 02 ngày 06/12/2021.

Về hợp đồng vay tài sản giữa ông L, bà T và ông T. Vợ chồng ông L, bà T phải thanh toán cho ông T số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi từ khi vay mượn cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo quy định.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số:190/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo ngày 03/6/2022 của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông T1, bà K, bà M, bà L và Văn phòng Công chứng X có ông Đoàn Thanh H là người đại diện theo pháp luật vắng mặt tại phiên tòa và đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa các bên vô hiệu do giả tạo, hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản. Cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, nhận định, xem xét về hợp đồng vay tài sản nhưng ghi thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng vay tài sản. Do vậy, cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ quan hệ pháp

luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

[4] Về áp dụng luật nội dung: Các giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào năm 2012, là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật nên phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản pháp luật liên quan để giải quyết. Cấp sơ thẩm nhận định giao dịch giữa các đương sự có nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án này là không chính xác. Vì theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của bộ luật này. Giao dịch dân sự giữa ông L, bà T và ông T đã được thực hiện xong nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

[5] Về nội dung:

[5.1] Nguyên đơn là ông L, bà T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa vợ chồng ông L, bà T và ông T giả tạo, thực chất ông T cho ông L vay số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 20.000.000 đồng/tháng.

Xét, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Ngày 13/10/2012 tại Văn phòng Công chứng X, ông L, bà T và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 018666 chuyển nhượng diện tích 1629,8m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Nguyên đơn cho rằng thực chất nguyên đơn vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng và hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách để đảm bảo khoản vay, khi nào nguyên đơn trả đầy đủ tiền cho ông T thì hai bên sẽ tiến hành hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngược lại, bị đơn cho rằng thực tế hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), trong đó 400.000.000 đồng ông giao cho vợ chồng ông L, bà T có biên nhận giao tiền ký ngày 13/10/2012, còn số tiền 200.000.000 đồng ông T đưa trực tiếp cho ông L không có giấy tờ, chứ không phải vay mượn như ông L, bà T trình bày.

Xét thấy, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 thấp hơn nhiều so với giá thị trường vào thời điểm chuyển nhượng. Tại chứng thư thẩm định giá số: 0260922/CT-TV do Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản T cung cấp thì giá trị thửa đất tranh chấp theo giá thị trường vào tháng 10/2012 là 3.135.629.000 đồng (ba tỷ một trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi chín

ngàn đồng), trong khi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/10/2012 giữa các bên là 400.000.000 đồng. Theo bị đơn trình bày hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 thì nguyên đơn có nghĩa vụ nộp thuế thu thập cá nhân. Theo nguyên đơn trình bày: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách nên không làm giấy ủy quyền cho bị đơn nộp thuế, không bàn giao đất cho bị đơn quản lý, sử dụng. Đến tháng 02/2014, ông T tự ý đi làm thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân của ông L và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T. Điều này phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 08/01/2014 ông T đi nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho ông L, bà T mà không có sự ủy quyền của ông L, bà T. Ông T cũng không có chứng cứ chứng minh về việc bàn giao đất giữa hai bên. Các bên đương sự trong vụ án đều xác định diện tích đất tranh chấp là đất trống và đến năm 2016 ông N mới tiến hành làm hàng rào B40 rào quanh khu đất.

Mặt khác, giấy nhận tiền ngày 13/10/2012 có nội dung: “ ông Trần Văn L có nhận số tiền là 400.000.000 đồng của ông Phạm Công T, đã nhận đủ”. Như vậy, trong biên nhận ngày 13/10/2012 không có nội dung nào ghi đây là số tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngoài ra, vào tháng 08/2015, nguyên đơn có gửi đơn tố cáo ông T về hành vi chiếm đoạt tài sản đến cơ quan công an. Sau khi nghiên cứu nội dung đơn cùng các tài liệu kèm theo, Văn phòng Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy vụ việc của ông L là tranh chấp dân sự và ra thông báo số 1492 ngày 30/9/2015 với nội dung trả đơn cùng toàn bộ hồ sơ tài liệu kèm theo, hướng dẫn đương sự khởi kiện tại Tòa án.

Từ những căn cứ, phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy phía nguyên đơn cho rằng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 là giả cách, để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng là có cơ sở. Tuy nguyên đơn không cung cấp được giấy vay tiền, chứng cứ trả lãi nhưng căn cứ vào những chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 giữa ông L, bà T và ông T là giả tạo.

Hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản số tiền 400.000.000 đồng.

Tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 lập tại Văn phòng Công chứng X giữa ông L, bà T và ông T là giao dịch dân sự giả tạo nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

Hợp đồng vay tài sản số tiền 400.000.000 đồng giữa vợ chồng ông L, và T và ông T có hiệu lực.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên ngay từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...”

[5.2] Đối với số tiền vay 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đồng ý thanh toán cho ông T số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 13/10/2012 đến ngày 31/5/2022 (ngày xét xử sơ thẩm), theo mức lãi suất 13,5%/năm. Xét thấy, nguyên đơn đồng ý trả tiền lãi theo mức lãi suất 13,5%/năm tương đương 1,125 %/tháng là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận.

Tiền lãi từ ngày 13/10/2012 đến ngày 31/5/2022 là 115 tháng 18 ngày:

$400.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 115 \text{ tháng} 18 \text{ ngày} = 520.200.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng số tiền vốn và lãi ông L, bà T phải thanh toán cho ông T là: 400.000.000 đồng (vốn) + 520.200.000 đồng (lãi) = 920.200.000 đồng.

[5.3] Theo quy định về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Phía bị đơn ông T phải giao trả lại diện tích 1629,8m² đất thuộc thửa 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B cho ông L, bà T. Tuy nhiên, ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông T1 đã chuyển nhượng cho ông N, bà M, hiện nay bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng đất. Phía ông L, bà T chỉ yêu cầu ông T phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp bằng tiền là có cơ sở. Theo chứng thư thẩm định giá số 02 ngày 06/12/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định C cung cấp giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 9.550.628.000 đồng. Do vậy, buộc ông T phải hoàn trả cho ông L, bà T số tiền 9.550.628.000 đồng (chín tỷ năm trăm năm mươi triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng) là giá trị quyền sử dụng diện tích 1629,8m² đất, thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà hai bên đã chuyển nhượng là có cơ sở chấp nhận.

[5.4] Căn cứ theo khoản 1 Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Việc đánh giá chứng cứ phải khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác”.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng mà theo quy định tại khoản 3 Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2005, giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng dân sự. Mặt khác, lời khai và trình bày về giá chuyển nhượng của các đương sự có sự chênh lệch rất nhiều giữa giá ghi trên hợp đồng công chứng và giá thực tế chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định cho rằng xã E, huyện B là địa bàn có tốc độ đô thị hóa nhanh nên việc bất động sản tăng giá

nhANH và cao là nhận định không có cơ sở. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T và ông T được Văn phòng Công chứng X chứng nhận ngày 13/10/2012 và cho rằng ông L không cung cấp được chứng cứ về việc vay tiền, trả lãi nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác.

[6] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên không xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích và viện dẫn pháp luật nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B theo đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[7] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của 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.

Ông T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do ông T phải hoàn trả cho ông L, bà T số tiền 9.550.628.000 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch là: 117.550.628 đồng.

Ông L, bà T phải thanh toán tiền vay 920.200.000 đồng cho ông T nên phải chịu án phí là: 39.606.000 đồng, được trừ vào số tiền ông, bà đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2019/0079521 ngày 17/6/2020 và số tiền 46.755.314 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2021/0040890 ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông L, bà T được nhận lại số tiền: 17.149.314 đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông L, bà T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho nguyên đơn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 129, 137, 402, 471, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 của 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L và Bà Phạm Thị Thu T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2012 lập tại Văn phòng Công chứng X giữa ông Trần Văn L, Bà Phạm Thị Thu T và ông Phạm Công T vô hiệu do giả tạo.

1.2.Ông Trần Văn L và Bà Phạm Thị Thu T có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Công T số tiền vốn vay 400.000.000 đồng và tiền lãi 520.200.000 đồng. Tổng cộng là: 920.200.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu hai trăm ngàn đồng).

1.3. Buộc ông Phạm Công T phải hoàn trả cho ông Trần Văn L và Bà Phạm Thị Thu T số tiền: 9.550.628.000 đồng (chín tỷ năm trăm năm mươi triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng) là giá trị quyền sử dụng diện tích 1629,8m² đất, thuộc thửa 195, tờ bản đồ 16, tại xã E, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà hai bên đã chuyển nhượng.

1.4.Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Văn L và Bà Phạm Thị Thu T về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 022651 ngày 28/12/2015 giữa ông Phạm Công T, bà Trần Thị Thúy L và ông Nguyễn Tài T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 018666/HĐ-CNQSDĐ ngày 17/9/2018 giữa ông Nguyễn Tài T1, bà Phạm Thị K và bà Nguyễn Thị Kim M; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 04166 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Công T ngày 13/02/2014; Hủy phân cấp nhật thay đổi mang tên ông Nguyễn Tài T1 ngày 18/01/2016 và phân cấp nhật thay đổi mang tên bà Nguyễn Thị Kim M ngày 15/10/2018 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

1.5. Chi phí tố tụng: Ông L, bà T tự nguyện chịu nên không xem xét, giải quyết.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Công T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Án phí có giá ngạch là: 117.550.628 đồng (một trăm mười bảy triệu năm trăm năm mươi ngàn sáu trăm hai mươi tám đồng).

Ông Trần Văn L và Bà Phạm Thị Thu T phải chịu án phí: 39.606.000 đồng (ba mươi chín triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L, bà T đã nộp: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0079521 ngày 17/6/2020 và số tiền 46.755.314 đồng (bốn mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi lăm ngàn ba trăm mười bốn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0040890 ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B. Ông L, bà T được nhận lại số tiền: 17.149.314 đồng (mười bảy triệu một trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm mười bốn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Trần Văn L số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0041312 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Thu T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0041313 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS H. Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương