TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 200/2023/DS-PT
Ngày: 14-9-2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đòi lại tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung
Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đòi lại tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST ngày 18-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức Huy H, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Số A, Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
2. *Bị đơn:*
2.1. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1984;
2.2 Bà Trần Mộng T1, sinh năm 1985;
Địa chỉ: Số A, Khu phố G, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Quỳnh N, sinh năm 1984.
Địa chỉ: B, đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2022).
3**.** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***:**
3.1. Bà Trần Thị Mai S, sinh năm 1983.
Thường trú: 52A/8, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
Tạm trú: Số D, ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.
3.2 Văn phòng Công chứng Đào Mạnh H1.

Địa chỉ: F, đường V, khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Văn T2 và bà Trần Mộng T1.

(Ông H, bà S, bà N có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện và trình tố tụng ông Nguyễn Đức Huy H nguyên đơn trình bày:*

Do có nhu cầu về nhà ở, nên khi biết ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 đang muốn chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thì ông Nguyễn Đúc Huy H2, bà Trần Thị Mai S đã gặp ông T và bà T1 để xem nhà và thỏa thuận việc chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận, ông H2, bà S với ông T và bà T1 đã thống nhất chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên với giá 2.100.000.000 đồng, ông H2, bà S phải thanh toán số tiền 2.100.000.000 đồng cho ông T và bà T1 vào ngày 02/7/2021, ông T và bà Thu nhận đủ số tiền nói trên phải có trách nhiệm đi xóa thế chấp căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên tại ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ký hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận cho ông H2 theo quy định pháp luật.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 02/7/2021, ông H2 và bà S đã giao đủ số tiền 2.100.000.000 đồng cho ông T và bà T1. Ông T và bà T1 đã viết giấy biên nhận tiền đầy đủ và thực hiện việc xóa thế chấp tại ngân hàng và lấy giấy chứng nhận về. Đến ngày 05/7/2021, ông H2 cùng với ông T và bà T1 đã thống nhất và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Đào Mạnh H1, sau đó ông H2 đã hoàn tất các thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do là chỗ quen biết trước đó nên ông T và bà T1 có nhờ ghi nhận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để ông bà được giảm bớt tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp, còn giá trị chuyển nhượng thực tế là 2.100.000.000 đồng như ông T và bà T1 đã nhận và ghi trong giấy biên nhận tiền ngày 02/7/2021.

Do thời điểm nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên bùng phát dịch bệnh Covid-19 nên ông T và bà T1 có xin ông H2 cho ở nhờ lại 01 tháng để tìm nơi ở mới và dọn đi. Tuy nhiên, sau đó tới hết tháng 9/2021, toàn tỉnh Đồng Nai phải thực hiện giãn cách xã hội, phòng chống dịch bệnh nên ông H2 và bà S cũng không tới lấy nhà được. Sau khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát và hết giãn cách xã hội, ông H2, bà S nhiều lần liên hệ và yêu cầu ông T, bà Thu d đồ để trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên cho ông bà nhưng ông T, bà T1 không thực hiện và cố tình lần tránh.

Do đó, ông H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải giao trả căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông T và bà T1.

Về chi phí tố tụng: Ông H2 đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải thanh toán cho ông H2 số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông đã nộp là 29.192.484 đồng.

***** *Theo Đơn phản tố và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Thái Thị Quỳnh N trình bày:*

Năm 2020, ông T bà T1 có thế chấp căn nhà và đất nói trên cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh B để vay số tiền 2.000.000.000 đồng.

Do quen biết từ trước với bà S (vợ ông H2) nên ông T bà T1 có nhờ bà S giúp tất toán khoản vay trên để chuyển qua vay ở ngân hàng khác với số tiền cao hơn. Ngày 02/7/2021, ông H2 có đưa cho ông T bà T1 số tiền 2.000.000.000 đồng, ông T bà T1 bù thêm 8.383.000 đồng để tất toán khoản nợ tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh B. Ông T bà T1 viết giấy nhận số tiền 2.100.000.000 đồng của ông H2 là do ông H2 nói là 2.000.000.000 đồng đưa để lấy sổ về, còn 100.000.000 đồng là tiền lãi và dịch vụ chuyển ngân hàng dự kiến phát sinh thêm. Để đảm bảo cho số tiền ông H2 đã đưa, trước khi đưa tiền nộp vào ngân hàng, ông H2 bà S có yêu cầu ông T bà T1 ký vào một bộ hồ sơ soạn sẵn tại quán cà phê đối diện ngân hàng, lúc đó ông H2 giải thích ngắn gọn là để ông yên tâm cho vay tiền, sau này khi ngân hàng giải ngân thì ông sẽ trả lại các giấy tờ đã ký cho ông T bà T1. Sau đó, ông T bà T1 đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa cho ông H2 để giúp làm thủ tục vay ngân hàng khác.

Tuy nhiên, sau khi bà S nhận giấy chứng nhận ông T bà T1 giao cho thì bắt đầu né tránh, không nghe điện thoại hay trả lời tin nhắn, đến ngày 05/7/2021 thì chặn luôn liên lạc và tắt điện thoại. Ngày 07/7/2021, ông T bà T1 đã làm đơn ngăn chặn gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1, nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên việc yêu cầu các cơ quan chức năng bị gián đoạn.

Đến ngày 14/10/2021, ông T bà T1 tiếp tục gửi đơn tới Văn phòng đăng ký để yêu cầu nhưng không được phản hồi.

Thực chất giao dịch giữa ông H2 với ông T, bà T1 chỉ là giao dịch vay mượn tiền, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên cao hơn so với số tiền vay của ông H2 để chuyển ngân hàng; hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà T3 với ông H2 vi phạm về hình thức, nội dung hợp đồng chỉ ghi nhận đối tượng giao dịch là thửa đất không thể hiện được tài sản trên đất; giấy chứng nhận ông H2 được cấp trong thời gian cả tỉnh Đồng Nai thực hiện giãn cách phòng chống bệnh Covid-19 nên vi phạm về trình tự. Do đó, giao dịch giữa ông H2 với ông T, bà T1 chỉ là giao dịch vay mượn tiền, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên Hợp đồng chuyển nhượng ký kết tại Văn phòng C bị vô hiệu vì là một giao dịch giả tạo (theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự).

Vì vậy, ông T4 bà T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Huy H. Ông T bà T1 có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 và ông Nguyễn Đức Huy H đối với quyền sử dụng

đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng công chứng Đào Mạnh H1 chứng nhận số 1587, quyển số 02/2021 do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự; đồng thời tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC352797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/7/2021.

***** *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai S trình bày***:** Bà S thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn là ông H. Bà S đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải giao trả căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông bà. Bà S không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông T và bà T1.

***** *Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đào Mạnh H1 trình bày:* Ngày 05/7/2021, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Mộng T1 và chồng là ông Vũ Văn T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Huy H. Qua kiểm tra hồ sơ công chứng bên người yêu cầu cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG035917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/12/2016 cho bà Trần Mộng T1 sử dụng đối với thửa 283, tờ bản đồ 25, phường H, thành phố B, giấy tờ tùy thân của các bên giao dịch đúng theo quy định pháp luật. Các bên cam kết đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ pháp lý của việc giao kết hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã cam kết tìm hiểu rõ tình trạng pháp lý của tài sản và nhân thân của bên chuyển nhượng, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị lừa dối hay ép buộc. Văn phòng công chứng Đào Mạnh H1 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1587, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn đúng pháp luật và trình tự thủ tục công chứng. Do đó, việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng công chứng nên trên là không có cơ sở.

Tại Bản án số: 42/2023/DS-ST ngày 18-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ các Điều 166, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Huy H: Buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải giao trả cho ông Nguyễn Đức Huy H căn nhà có diện tích sàn xây dựng là 126,76m^2 được xây dựng trên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 86,3m^2, được giới hạn bởi các cột mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 10070/2022 ngày 03/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 với ông Nguyễn Đức Huy H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phường H,

thành phố B, tỉnh Đồng Nai do văn phòng công chứng Đào Mạnh H1 chứng nhận số 1587, quyển số 02/2021 là vô hiệu.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC352797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/7/2021.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Văn T2; bà Trần Mộng T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Theo giấy biên nhận tiền ngày 02/7/2021 thể hiện ông Vũ Văn T bà Trần Mộng T1 có nhận số tiền của ông Nguyễn Đức Huy H số tiền 2.100.000.000đ để bán căn nhà, thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, B. Sau khi hoàn tất thủ tục xóa thế chấp, bà T1 ông T cam đoan sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật. Sau khi ông T bà T1 trả nợ ngân hàng và thực hiện xong thủ tục xóa thế chấp thì ngày 05/7/2021 giữa bà T1 ông T và ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng nội dung cam kết tại giấy nhận tiền ngày 02/7/2021, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng chứng thực tại Văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất và ngày 16/7/2021 ông Nguyễn Đức Huy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn ông T bà T1 cho rằng đây là hợp đồng giả cách thực chất là chỉ là việc vợ chồng ông bà vay tiền của ông H để trả nợ ngân hàng, nhưng ông H bà T1 không có chứng cứ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.100.000.000đ không chênh lệch nhiều so với với giá thẩm định của chứng thư thẩm định giá ngày 18/11/2022. Mặc dù giá mà hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng nhằm mục đích giảm thuế thu nhập cá nhân cho bên chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức Huy H: Buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải giao trả cho

ông Nguyễn Đức Huy H căn nhà có diện tích sàn xây dựng là 126,76m^2 được xây dựng trên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 với ông Nguyễn Đức Huy H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng công chứng Đào Mạnh H1 chứng nhận số 1587, quyển số 02/2021 là vô hiệu là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đơn ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1:

Ông T bà T1 cho rằng, giữa ông T bà T1 và ông H không có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất ông T bà T1 vay của ông H 2.100.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, trước khi vay tiền, ông H bà S có đưa cho ông T bà T1 ký một bộ hồ sơ soạn sẵn và giải thích ngắn gọn để ông T bà T1 yên tâm cho mượn tiền. Sau khi tất toán nợ ngân hàng, ông T bà T1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H để ông H vay ngân hàng khác nên thực tế giao dịch giữa các bên chỉ là hợp đồng vay tài sản, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tòa án cấp sơ thẩm xác định.

Nhận thấy, tại Giấy biên nhận tiền ngày 02/7/2021 có chữ ký và dấu lăn tay của ông T bà T1 có nội dung: Ông T và bà T1 có nhận của ông H số tiền 2.100.000.000 đồng để bán căn nhà gắn liền thửa đất số 283, tờ bản đồ 25, phường H, thành phố B. Sau khi hoàn tất thủ tục xóa thế chấp, ông T bà T1 cam đoan sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H. Ngày 05/7/2021, ông T bà T1 hoàn thành thủ tục xóa thế chấp có chứng nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG035917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/12/2016 cho bà Trần Mộng T1. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 283, tờ bản đồ 25, phường H, thành phố B tại Văn phòng C.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T bà T1 được lập thành văn bản, do các bên hoàn toàn tự nguyện, có công chứng, chứng thực, theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông

T bà T1 cho rằng ông H soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng hay trước mặt công chứng viên, đây là hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ để chấp nhận.

Bị đơn cho rằng giá trị chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, cao hơn rất nhiều so với giá thị trường. Xét thấy, theo Chứng thư thẩm định giá số 261/TĐG-CT của Công ty Cổ phần T5 xác định giá trị là 2.468.000.000 đồng (tại thời điểm ban hành chứng thư là ngày 18/11/2022), thực tế hai bên thỏa thuận và giao tiền vào tháng 7 năm 2021 là 2.100.000.000 đồng, giá chuyển nhượng chênh lệnh không nhiều so với giá thị trường; việc các bên ghi nhận giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng thấp hơn so với hợp đồng là có lợi cho bên ông T và bà T1, bị đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng giả tạo là không có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử thu thập hồ sơ thuế để xác định ông H là người giả mạo ông T bà T1 trên các giấy tờ để đi đóng thuế.

Thấy rằng, các bên không tranh chấp về nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước, việc thu thập hồ sơ thuế cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án. Do vậy, không cần thiết phải thu thập hồ sơ thuế như yêu cầu của bị đơn là phù hợp.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC352797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/7/2021 không mang tính chất của quyết định cá biệt theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố về tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC352797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/7/2021 là đúng quy định.

[3] Về chi phí tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 29.192.484 đồng. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền trên, nên buộc bị đơn ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức Huy H số tiền 29.192.484 đồng là đúng quy định.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T và bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông H được chấp nhận) và 300.000 đồng (đối với yêu cầu phản tố của ông T và bà T1 không được chấp nhận), là đúng quy định. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông T và bà T1 không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm: 42/2023/DS-ST ngày 18-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Căn cứ các Điều 166, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Huy H.

Buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải giao trả cho ông Nguyễn Đức Huy H căn nhà có diện tích sàn xây dựng là 126,76m^2 được xây dựng trên quyền sử dụng đất thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 86,3m^2, được giới hạn bởi các cột mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 10070/2022 ngày 03/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 với ông Nguyễn Đức Huy H đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng công chứng Đào Mạnh H1 chứng nhận số 1587, quyển số 02/2021 là vô hiệu.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC352797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/7/2021.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Đức H3 H số tiền 29.192.484 đồng (Hai mươi chín triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm tám mươi bốn đồng).

5. Về án phí:

Ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận) và 300.000 đồng (đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001906 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, ông T và bà T1 phải nộp thêm 300.000 đồng; hoàn trả cho ông Nguyễn Đức Huy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai số 0000167 ngày 02/11/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ông Vũ Văn T và bà Trần Mộng T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông T bà T1 đã nộp tại Biên lai số 0008184, 0008183 cùng ngày 19/6/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Tp Biên Hòa;
- Chi cục THADS Tp Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung