

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 223/2023/DS-PT
Ngày 09-6-2023
V/v Tranh chấp 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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 141/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2023/QĐ-PT, ngày 04 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 232/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1968; địa chỉ: **khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có mặt.

2. Bà **Huỳnh Thị H1**, sinh năm 1966; địa chỉ: **khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1: Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1968; địa chỉ: **khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình**

Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị Xuân T**, sinh năm 1987; địa chỉ: **ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước**; có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Phan Ngọc B**, là Luật sư của **Văn phòng L**, thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H**; có mặt.

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

1. **Văn phòng C**; địa chỉ: **Quốc lộ A, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Thái G** – chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn xin vắng mặt.

2. **Ủy ban nhân dân thị xã B**, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: **khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương**. Người đại diện hợp pháp: Ông **Trịnh Phục M** – Chức vụ: Phó **Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày số 23/UQ-UBND ngày 28/6/2022); có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn* ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** cùng thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông **Phan Văn H**, bà **Huỳnh Thị H1** là chủ sở hữu thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, diện tích đo đạc thực tế 2.238,6m², tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, theo Giấy chứng quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 919837, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 16/07/2012 cho ông **Phan Văn H**. Thông qua ông **Trần Văn T1** (đã mất năm 2019), ông **H** và bà **H1** biết ông **Nguyễn Mạnh H2**, trú tại **ấp A, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**. Sau đó, ông **H2** giới thiệu ông **H** và bà **H1** gặp bà **Nguyễn Thị Xuân T** đặt vấn đề vay tiền và được bà **T** đồng ý cho vay. Tháng 7 năm 2014, ông **H** và bà **H1** đến gặp bà **T** thỏa thuận vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, thời hạn vay là khoảng 05 đến 07 tháng. Bà **T** yêu cầu ông **H**, bà **H1** phải ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên và ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng bằng với số tiền ông **H**, bà **H1** vay.

Ngày 30/7/2014, ông **H**, bà **H1** và bà **T** đến **Văn phòng C** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 857, hợp đồng được công chứng số 006921, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD để được bà **T** cho ông **H**, bà

H1 vay số tiền 350.000.000 đồng. Cùng ngày 30/7/2014, ông H, bà H1 ký tên và lăn tay trên giấy mượn tiền với nội dung: “*hôm nay ngày 30/7/2014, tôi tên Phan Văn H cư ngụ tại khu G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, chứng minh nhân dân 280406619 và Huỳnh Thị H1 cùng ngụ tại khu G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã nhận tiền của chị Nguyễn Thị Xuân T số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, thửa đất số 857*”. Sau đó, ông H, bà H1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T giữ.

Giấy mượn tiền do ai viết thì ông H, bà H1 không nhớ, chỉ nhớ ông bà có ký tên và lăn tay. Sau khi vay tiền, ông H và bà H1 có trả tiền lãi cho bà T được khoảng 05 đến 07 tháng thì ngưng, tiền lãi mỗi tháng là 17.500.000 đồng. Ông H2 và ông T1 là người nhận tiền lãi thay cho bà T (các bên không có xác lập giấy giao nhận). Sau đó, ông H và bà H1 ngưng đóng tiền lãi khoảng 04 tháng thì ông Hoàng liên l với ông H2 và nói ông H còn nợ bà T 04 tháng tiền lãi, ông H sẽ trả trước 02 tháng, còn lại 02 tháng ông H sẽ trả sau nhưng ông H2 không đồng ý, ông H2 yêu cầu phải trả hết 04 tháng nếu không sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất mà ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Sau buổi nói chuyện này thì ông H không còn cách nào liên lạc được với ông H2 và bà T.

Đối với số tiền gốc đã vay là 350.000.000 đồng đến nay ông H, bà H1 chưa thanh toán vì không liên lạc được với bà T. Ông H xác định ông không tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng này chỉ là giả tạo để đảm bảo khoản vay của ông H, bà H1 với bà T. Thực tế, sau khi ký hợp đồng thì bà T cũng không biết vị trí thửa đất ở đâu, trên đất có tài sản gì. Từ trước đến nay, ông H, bà H1 vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện nội dung ông H, bà H1 chuyển nhượng cây cao su trên đất cho bà T. Hiện tại, cây cao su này vẫn còn, ông H và bà H1 vẫn là người quản lý và khai thác. Năm 2015, bà T tự ý đi đăng bộ, lập thủ tục sang tên đối với thửa đất trên và đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BY 263197, ngày 23/3/2015 cho cá nhân bà Nguyễn Thị Xuân T.

Nay ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 đã ký giữa ông H, bà H1 và bà T đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 919837. Hợp đồng đã được Văn phòng C. Ông H, bà H1 đồng ý trả số tiền vay cho bà T là

350.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi tính từ năm 2014 đến nay là 1.000.000.000 đồng.

Đến ngày 12/8/2021, ông **H** và bà **H1** khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263197, thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 23/3/2015 cho bà **Nguyễn Thị Xuân T** và yêu cầu đưa Văn phòng Công chứng Sở Sao vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*2. Bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T** trình bày:*

Bà **Nguyễn Thị Xuân T** được người quen là ông **Nguyễn Mạnh H2** giới thiệu, bà **T** đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, của vợ chồng ông **H**, bà **H1**. Giá chuyển nhượng là 350.00.000 đồng. Hai bên không ký hợp đồng đặt cọc mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Sở Sao rồi giao tiền một lần, ngoài ra không gặp lần nào nữa. Khi bà **T** giao tiền cho ông **H**, bà **H1** thì có lập giấy nhận tiền nhưng ghi tiêu đề “Giấy mượn tiền”, lý do ghi giấy mượn tiền vì người ghi tờ giấy này là người khác, bà **T** chỉ quan tâm đến nội dung thể hiện ông **H**, bà **H1** có nhận số tiền 350.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 857. Giấy mượn tiền này bản chính bà **T** đang giữ. Bà **T** không có cho ông **H**, bà **H1** vay tiền và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **H**, bà **H1**.

Ngày 04/11/2020, bà **T** có đơn phản tố yêu cầu Toà án buộc ông **H**, bà **H1** bồi thường chi phí tố tụng (đi lại, phí luật sư và bồi thường tổn thất tinh thần) cho bà **T** với số tiền tổng cộng 65.000.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Sở Sao trình bày:

Văn phòng Công chứng Sở Sao không có ý kiến đối với nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu phản tố của các đương sự và có văn bản xin giải quyết vắng mặt.

*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ủy ban nhân dân thị xã B** trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, **Ủy ban nhân dân thị xã B** đề nghị Toà án căn cứ vào chứng cứ do đương sự cung cấp, chứng cứ do Toà án xác minh thu thập để giải quyết vụ án theo quy định và có văn bản xin vắng mặt.

*5. Người làm chứng ông **Nguyễn Minh H3** trình bày:*

Thời điểm năm 2014, ông H3 là bạn trai của bà T, biết bà T có nhu cầu mua đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, nên thông qua ông T1 (đã chết) giới thiệu ông H3 tìm được đất của ông H và dẫn bà T đi xem đất. Sau khi xem xét thửa đất, bà T đồng ý mua nên ông H3 liên hệ ông H tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao. Ngày 30/7/2014, bà T theo sự giới thiệu của ông H3 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24. Giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, ông H và bà H1 đã nhận đủ số tiền này. Theo nội dung của giấy nhận tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa 857, ông H3 là người chứng kiến việc giao nhận tiền. Từ hai nội dung trên có thể thấy bà T có đi xem đất và biết vị trí đất cũng như hiện trạng đất và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với bà T là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng, đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Xuân T số tiền vay là 350.000.000 đồng và số tiền lãi tính từ năm 2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.000.000.000 đồng. Thay đổi yêu cầu khởi kiện từ huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263197, thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 23/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Xuân T. Ông H, bà H1 được tiến hành làm hồ sơ đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Đối với số tiền lãi mà ông H, bà H1 đã trả cho bà T, người nhận là ông T1 và ông H3, do không có chứng cứ để chứng minh nên ông H, bà H1 không yêu cầu Tòa án làm rõ để giải quyết.

Đại diện bị đơn trình bày: Giữ nguyên lời trình bày trong quá trình tố tụng và yêu cầu phản tố như đơn phản tố ngày 04/11/2020. Bị đơn khẳng định chỉ gặp ông H, bà H1 đúng 01 lần khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H, bà H1 có bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất (bản chính) cho bà T còn việc giao nhận đất các bên chỉ nói miệng (không lập biên bản bàn giao), không xuống thửa đất để chỉ ranh giới. Năm 2015, bà T lập thủ tục và được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, cơ quan Nhà nước không có tiến hành đo đạc, cắm mốc, ký liên ranh. Đến năm 2021, sau khi phát sinh tranh chấp với ông H và bà H1 thì bà T có nhờ công ty đo đạc đến cắm mốc, xác định ranh giới thửa đất, có mời người liên ranh ký xác nhận nhưng không có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường T, hồ sơ cắm mốc cũng không cung cấp cho Tòa án trong quá trình

tổ tụng. Còn hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T thuê người khác làm, bà T không trực tiếp làm. Khi nhận chuyển nhượng, bà T chỉ chú ý đến quyền sử dụng đất chứ không quan tâm tài sản trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng không ghi nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Huỳnh Thị H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Huỳnh Thị H1 với bà Nguyễn Thị Xuân T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có chứng thực của Văn phòng Công chứng Sở Sao, số công chứng 006921, quyền 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2014.

Buộc ông Phan Văn H và bà Huỳnh Thị H1 thanh toán cho bà Nguyễn Thị Xuân T số tiền gốc vay 350.000.000 đồng và tiền lãi là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T đối với nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Huỳnh Thị H1 về việc “yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” số tiền 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263197, thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 23/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Xuân T.

Ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/12/2022 bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tất cả đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư **Phan Ngọc B** phát biểu quan điểm:*

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 các bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng tại Giấy mượn tiền ngày 30/7/2014 có nội dung: “*chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng số cây cao su trồng trên đất từ năm 1993 đến năm 2003 nhưng lời khai trong hồ sơ vụ án và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn lại xác định cây trồng vào năm 2004 là có mâu thuẫn. Ngày 06/12/2022, Tòa án nhân dân thị xã B có lập Biên bản xác minh, người cung cấp thông tin là ông **Lữ Văn M1** là trưởng Ban điều hành khu phố với nội dung: “*Quyền sử dụng đất thuộc thửa 857, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương** từ trước đến nay vẫn do ông **Phan Văn H** quản lý và sử dụng*”. Như vậy, căn cứ vào đâu ông **Lữ Văn M1** cung cấp lời trình bày này? Ông **Lữ Văn M1** là trưởng khu phố nào? Hơn nữa, biên bản xác minh này không được công khai tại phiên họp công khai chứng cứ. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện: Ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** do cần tiền nên thông qua người quen là ông **Trần Văn T1** (đã chết năm 2019) giới thiệu gặp bà **Nguyễn Thị Xuân T** để vay số tiền 350.000.000 đồng và lãi suất theo trình bày

của nguyên đơn ông **H**, bà **T** là 05%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014, có chứng thực của Văn phòng Công chứng Sở Sao. Bị đơn bà **T** cho rằng ông **H** và bà **H1** tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà **T** và giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, hai bên có xác lập giao dịch thanh toán tiền chuyển nhượng bằng Giấy mượn tiền ngày 30/7/2014 nhưng có nội dung là thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 58). Sau đó đến năm 2015, bà **T** làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263197, thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường **T**, thị xã **B**, tỉnh Bình Dương, do Ủy ban nhân dân huyện (này là thị xã) **B** cấp ngày 23/3/2015. Do đó, ông **H** và bà **H1** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/7/2014, giữa ông **H** bà **H1** và bà **T** đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24; ông **H** và bà **H1** đồng ý trả lại cho bà **T** tiền vay 350.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là 1.000.000.000 đồng. Xét giấy mượn tiền ngày 30/7/2014, do bà **T** cung cấp có mâu thuẫn hình thức với nội dung. Về hình thức thể hiện không phải là giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là giấy mượn tiền, về nội dung thể hiện là thanh toán tiền chuyển nhượng đối với thửa đất không phải là nội dung cho mượn tiền, Tòa án tiến hành triệu tập bà **T** để đối chất nhưng bà **T** từ chối đối chất. Nhận thấy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: “*Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất*”, đối với Giấy mượn tiền ngày 30/7/2014 có nội dung: “*chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” nhưng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2022 thì trên đất có 300 cây cao su trên 15 năm tuổi; Biên bản xác minh ngày 06/12/2022 do Ủy ban nhân dân phường **T** cung cấp thể hiện ông **H** và bà **H1** từ trước đến nay là người quản lý và sử dụng đất, hàng năm ông **H** và bà **H1** vẫn khai khác mủ cao su cho đến nay. Đối với bà **T**, quá trình tố tụng bà không cung cấp hồ sơ cầm mốc, ký liên ranh với các hộ liền kề, không có sự chứng kiến của chính quyền địa phương khi thực hiện việc cầm mốc và giao đất sau khi nhận chuyển nhượng, nên không có cơ sở cho rằng ông **H** và bà **H1** đã giao đất cho bà **T** quản lý sử dụng sau khi hai bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, mặc dù bà **T** không thừa nhận có cho ông **H** và bà **H1** vay số tiền 350.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo cho khoản vay, tuy nhiên các tài liệu đã phân tích trên có căn cứ xác định ông **H** và bà **H1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **T** là để đảm bảo khoản vay số tiền 350.000.000 đồng. Do đó, mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H**, bà **H1** và bà **T** không đúng với thực tế và lợi ích mà các bên mong muốn đạt được mà đây là một giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác, nên giao dịch giả tạo vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của

Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm nhận định “đây là hợp đồng chuyển nhượng để che đậy cho giao dịch vay tiền là vô hiệu” và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận phản tố của bị đơn về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 65.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần quyết định lại tuyên: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phan Văn H**, bà **Huỳnh Thị H1** với bà **Nguyễn Thị Xuân T** ... đất số 857, tờ bản đồ số 24...” là không chính xác, cần sửa lại cách tuyên như sau: “Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phan Văn H**, bà **Huỳnh Thị H1** với bà **Nguyễn Thị X** ..., đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24... vô hiệu”. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T** số tiền vay là 350.000.000 đồng và tiền lãi tính từ năm 2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ. Xét kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T** là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T**, sửa một phần Bản án dân sự số 87/2022/DS-ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương về cách tuyên như trên. Về án phí phúc thẩm: Bà **T** không phải chịu theo quy định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Sở Sao và Ủy ban nhân dân thị xã B tất cả đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 121 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Nguyên đơn ông **H** và bà **H1** cho rằng mục đích của việc ký hợp đồng trên là để đảm bảo cho khoản vay số tiền 350.000.000 đồng. Bị đơn bà **T** cho rằng ông **H** và bà **H1** tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà **T** và giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, hai bên có xác lập giao dịch thanh toán tiền chuyển nhượng bằng Giấy mượn tiền ngày 30/7/2014 nhưng nội dung là thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét giấy mượn tiền ngày 30/7/2014, do bà **T** cung

cấp có mâu thuẫn hình thức với nội dung. Về hình thức thể hiện không phải là giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là giấy mượn tiền, về nội dung thể hiện là thanh toán tiền chuyển nhượng đối với thửa đất không phải là nội dung cho mượn tiền, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành triệu tập bà T để đối chất nhưng bà T từ chối đối chất. Bà T xác định bà T chỉ gặp ông H và bà H1 để thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao đúng 01 lần rồi các bên không còn gặp nhau lần nào nữa và không thỏa thuận thêm nội dung gì. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H, bà H1 có nói miệng bàn giao đất cho bà T nhưng ông H, bà H1 không thừa nhận. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2022 thì trên đất có 300 cây cao su trên 15 năm tuổi và tại Biên bản xác minh ngày 06/12/2022 do Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thể hiện ông H và bà H1 từ trước đến nay là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất, hàng năm ông H bà H1 vẫn khai khác mủ cao su cho đến nay. Quá trình tố tụng, bà T cho rằng khi lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan Nhà nước không có tiến hành đo đạc, cắm mốc, ký liên ranh. Đến năm 2021, sau khi phát sinh tranh chấp với ông H và bà H1 thì bà T có nhờ công ty đo đạc đến cắm mốc, xác định ranh giới thửa đất, có mời người liên ranh ký xác nhận nhưng không có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường T. Xét thấy, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà có thuê công ty đo đạc đến cắm mốc, xác định ranh giới thửa đất, cũng như có mời người liên ranh ký xác nhận, đồng thời cũng không có văn bản chứng minh có sự chứng kiến của chính quyền địa phương khi thực hiện việc cắm mốc và giao đất nên không có căn cứ xác định ông H, bà H1 đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng sau khi hai bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những phân tích cho thấy mặc dù bà T không thừa nhận có cho ông H bà H1 vay số tiền 350.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay trên nhưng căn cứ vào “Giấy mượn tiền ngày 30/7/2014” do bà T cung cấp có cơ sở xác định các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản vay số tiền 350.000.000 đồng mà bà T đã cho ông H, bà H1 vay. Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 124 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 là chưa phù hợp nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Như đã phân tích tại mục [2.1], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 đã ký

giữa ông H, bà H1 với bà T là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà H1 trả lại cho bà T số tiền đã vay 350.000.000 đồng là có căn cứ. Về tiền lãi, ông H, bà H1 tự nguyện thanh toán cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng là có lợi cho bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Tổng số tiền gốc và tiền lãi mà ông H, bà H1 phải thanh toán cho bà T là 1.350.000.00 đồng.

[2.3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân T được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai nên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên huỷ mà kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi là phù hợp. Ông H, bà H1 được quyền lập thủ tục đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với số tiền lãi ông H, bà H1 xác định đã trả cho bà T thông qua người nhận là ông T1 và ông H3 nhưng ông H, bà H1 không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, ông H, bà H1 không yêu cầu ông T1 và ông H3 hoàn trả lại cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết là phù hợp.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, như đã phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2] nguyên đơn khởi kiện có căn cứ chấp nhận và bị đơn phải có nghĩa vụ tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chi phí phát sinh trong quá trình tham gia tố tụng của bị đơn thì bị đơn phải tự chịu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với những nhận định trên nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là 52.500.000 đồng tính trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn. Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và 3.250.000 đồng án phí có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 124, 129 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 592 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T.**

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông **Phan Văn H**, bà **Huỳnh Thị H1** với bà **Nguyễn Thị Xuân T** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 006921, quyển 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2014 bị vô hiệu.

- Buộc ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** thanh toán cho bà **Nguyễn Thị Xuân T** số tiền gốc là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền lãi là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tổng cộng số tiền là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Kiến nghị **Ủy ban nhân dân thị xã B**, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263197 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 23/3/2015 cho bà **Nguyễn Thị Xuân T.**

Ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Nguyễn Thị Xuân T** đối với nguyên đơn ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” với số tiền 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Phan Văn H** và bà **Huỳnh Thị H1** phải liên đới chịu số tiền 52.500.000 đồng (năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0048024 ngày 12/8/2020 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0054370 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Ông **H** và bà **H1** còn phải liên đới nộp thêm số tiền 51.900.000 đồng (năm mươi một triệu chín trăm nghìn đồng).

- Bà **Nguyễn Thị Xuân T** phải chịu số tiền 3.550.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.625.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0054224 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Bà **Nguyễn Thị Xuân T** còn phải nộp thêm số tiền 1.925.000 đồng (một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị Xuân T** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001595 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án **thị xã bến C, tỉnh Bình Dương**.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền