TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **111**/2020/DS-PT
Ngày: 05/5/2020
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 BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Cùng các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2020/QĐ-PT ngày 15/02/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1963 (có mặt);
- Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số nhà 460C, Khu phố 3, phường PK, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Nghệ A – Văn phòng Luật sư Nguyễn Nghệ A, Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1967;

Nơi cư trú: Số nhà A, Ấp B, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số nhà 29F, đường Nguyễn Thị T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Việt Q – Công ty Luật TNHH Tín An, đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Vũ Thụy Đ Q, sinh năm 1981 (có mặt);

Nơi cư trú: Số nhà A, khu phố BK, Phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Ông Võ Thành S, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số nhà A, đường N, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Bùi Trần Nhật V, sinh năm 1992, nơi cư trú: Số A, L, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Thành S: Luật sư Nguyễn Thị Ng B– Công ty Luật TNHH Tín An, đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Người làm chứng (do nguyên đơn triệu tập):

- Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số nhà A, Khu phố B, phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thủy H, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số nhà 3A, đường LL, Phường 1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc H là bị đơn, ông Võ Thành S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/8/2018, ông Đ và bà Thcó thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 382, diện tích 1.073,2m^2, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường Phú Phương, thành phố Bến Tre cho bà Bùi Vũ Thụy Đ Q với giá là 9.200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận giữa ông Đ, bà Thvà bà Qthì hợp đồng chuyển nhượng đất sẽ do Bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên. Sau khi ký hợp đồng bà Qgiao cho bà Th500.000.000 đồng, đến ngày 13/8/2018 bà Q chuyển khoản cho bà Thsố tiền 1.000.000.000 đồng, đến tháng 9, tháng 10, bà Q có đưa thêm hai lần một lần 200.000.000 đồng và một lần 300.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đ, bà Thđã nhận của bà Q số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và ông bà không có nhận số tiền nào của bà Hà. Số tiền còn lại là 7.200.000.000 đồng thì bà Q và ông Đ, bà Th thỏa thuận bà Q sẽ lập giấy vay tiền của bà Th đối số tiền này, sau đó hai bên làm hợp đồng có công chứng, không thể hiện lãi suất, thỏa thuận trả thành 03

lần, lần 1 ngày 30/8/2018 bà Q trả 3.000.000.000 đồng, lần 2 là ngày 10/9/2018 trả 4.000.000.000 đồng, lần 3 ngày 25/9/2018 tiếp tục trả 200.000.000 đồng.

Do bà Qcó thỏa thuận với H từ trước nên Hcó nói với ông Đ, bà Thlà chuyển quyền sử dụng qua cho H luôn vì bà Qvay tiền của bà Hà. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Đ, bà Thchưa giao đất do phía bà Qchưa trả đủ tiền, lúc chuyển nhượng không có tiến hành đo đạc. Trên phần đất này có 10 phòng nhà trọ (nhà cấp 4) và 01 căn nhà cho thuê của ông Đ, bà Th . Ngày 07/9/2018, Hđược cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ngày 05/11/2018, H đã chuyển nhượng lại cho ông Võ Thành S và ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 4 ngày 09/11/2018), ngày 10/12/2018 ông S lại chuyển nhượng cho bà Ting Xuân Hà. Do đất đang tranh chấp nên bà Xuân Hà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Nay ông Đ, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2018 giữa ông Đ, bà Thvới bà Ngọc Hà;

- Hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2018 giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Võ Thành S;

- Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng ngày 10/8/2018 giữa ông Đ, bà Thvới bà Quyên. Ông Đ, bà Thđồng ý trả lại cho bà Qsố tiền 2.000.000.000 đồng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Qua môi giới của bà Quyên, Hcó nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà Ththửa đất số 382, diện tích 1.073,2m^2, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre với số tiền là 9.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng hai bên đồng ý ghi số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng để giảm thuế. Ngày 09/8/2018, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng Tín Hữu. Ngày 09/8/2018, Hcó giao cho bà Qsố tiền 4.500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng Viettinbank, số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng, bà Qnhận bằng tiền mặt và có ghi giấy giao lại cho Hcùng ngày 09/8/2018. Ngày 09/8/2018, bà Qtrả cho ông Đ, bà Thsố tiền 2.000.000.000 đồng, chứng cứ là văn bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 có bà Thắng, bà Hồng làm chứng. Ngày 10/8/2018, bà Qvới ông Đ, bà Thcó lập hợp đồng vay tiền mặt đối với số tiền còn lại là 7.200.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà bà Qnhận chuyển khoản qua ngân hàng Viettinbank và tiền mặt từ Hlà 9.500.000.000 đồng (Chín tỷ năm trăm triệu đồng). Bà Qgiao nhận tiền với ông Đ, bà Thlà 9.200.000.000 đồng, bà Qhưởng môi giới chênh lệch là 300.000.000 đồng.

Sau đó, Hcó cho ông Đ, bà Ththuê lại đất này với giá 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 tháng, hai bên có làm hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực. Ngày 07/9/2018, Hđược Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Bến Tre cấp quyền sử dụng đất. Hđã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông S và ông S đã được cấp quyền sử dụng đất, nhưng do vẫn còn thời hạn thuê đất của ông Đ, bà Thnên Hchưa giao đất, hết hạn sẽ giao đất cho ông S. Đến hết hạn 06 tháng, ông Đ và bà Thcố tình không giao tài sản. Nay Hkhông đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà yêu cầu ông Đ, bà Thgiao lại đất và tài sản trên đất thửa 382 tờ bản đồ số 14, tại phường PK, thành phố Bến Tre cho bà để giao cho ông S là người nhận chuyển nhượng ngay tình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Vũ Thụy Đ Q trình bày:

Ngày 09/8/2018, bà có liên hệ với ông Đ, bà Thđể nhận chuyển nhượng phần đất thửa 382 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre với giá 9.200.000.000 đồng. Khi đó, bà có trình bày với ông Đ, bà Thlà mua đất để mở cửa hàng kinh doanh sắt xây dựng, hình thức thanh toán là bà trả trước số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại bà viết giấy nợ ông Đ, bà Thsố tiền 7.200.000.000 đồng, thời gian trả là sau khi vay ngân hàng xong sẽ trả.

Đến thời điểm công chứng do bên đối tác làm ăn của bà chưa chuyển tiền cho bà nên bà không có số tiền 2.000.000.000 đồng để đưa cho ông Đ, bà Th . Vì vậy, bà có vay của Hsố tiền là 5.000.000.000 đồng, bà nói với Hlà vay tiền để mua đất và đầu tư kinh doanh, thời gian thanh toán là sau khi vay ngân hàng xong sẽ trả, bà vay của Hvới lãi suất là 10%/tháng. Số tiền vay của Hthì Hchuyển khoản cho bà quan ngân hàng Viettinbank Bến Tre với số tiền là 4.500.000.000 đồng, sau đó Hyêu cầu bà viết giấy nợ là 5.000.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng tính vào tiền lãi tháng đầu tiên. Bên cạnh đó, Hyêu cầu bà phải thế chấp quyền sử dụng đất thửa 382 tờ bản đồ số 14, tại phường PK, thành phố Bến Tre, bà có trình bày với ông Đ, bà Thviệc mua đất là do bà mượn tiền nên Hsẽ đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất, bà có liên hệ ngân hàng để vay nhưng Hkhông hợp tác để bà vay được tiền, sau đó bà có kêu bán đất này để thu vốn, trả nợ nhưng Hkhông hợp tác nên mới có sự việc hôm nay. Thực tế bà chỉ nhận của Hsố tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ rưỡi) đồng, biên nhận 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng là do Htrừ ra tiền lãi 500.000.000 đồng nên thực tế bà chỉ nhận được 4.500.000.000 đồng từ bà Hà.

Ngày 03/10/2018, bà có chuyển khoản trả cho Hsố tiền 250.000.000 đồng với nội dung "Quyên chuyển trả chị Hà tiền lãi mua đất PK". Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Thvới bà Hà, cũng như hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng lập ngày 10/8/2018 giữa ông Đ, bà Thvà bà. Phần tiền bà vay của Hbà đồng ý trả lại cho bà Hà.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành S là ông Nguyễn Văn Minh trình bày:

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông chỉ được ông S ủy quyền vào quản lý đất, các vấn đề khác ông không nắm rõ. Nếu hủy hợp

đồng chuyển nhượng giữa bà Ngọc Hà với ông S thì ông yêu cầu Hphải trả cho ông S số tiền là 20.000.000.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 85/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Cụ thể tuyên:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m^2, tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre đã ký giữa ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th với Bà Nguyễn Thị Ngọc H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m^2, tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre đã ký giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Thành S.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

- Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng lập ngày 09/8/2018 đã ký giữa ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th với bà Bùi Vũ Thụy Đ Q.

Ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Thành S sang cho ông Trần Văn Đ và Bà Nguyễn Thị Thu Th.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Võ Thành S và Bà Nguyễn Thị Ngọc H sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ghi nhận việc Ông Đ bà Thtự nguyện đồng ý trả lại cho bà Qsố tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/12/2019 Bà Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/12/2019, ông Võ Thành S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Võ Thành S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm nhận định không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Bản án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và công nhận giao dịch được lập bằng tay, trong khi giao dịch được lập bằng tay lại được lập sau khi có hợp đồng công chứng. Các bên cho rằng bà Qmua đất nhưng nhờ Hđứng tên là không có căn cứ. Bên mua và bên bán đã thống nhất giá chuyển nhượng là 9.200.000.000 đồng (chín tỷ hai trăm triệu đồng). Bên mua đã chuyển đủ tiền. Việc bên bán và người thứ ba là bà Qcó vay mượn tiền là một giao dịch khác, không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa hai bên. Hợp đồng tay giữa vợ chồng ông Đ, bà Thvới bà Qlà giả tạo, vì nội dung ghi là đã giao 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nhưng thực tế là giao chưa đủ. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa các bên, chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S trình bày: Cấp sơ thẩm không đưa bà Tin Xuân Hà vào tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm cũng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi tuyên hủy hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tin Xuân Hà, ông Võ Thành S. Khi chuyển nhượng xong thì Hcó dẫn ông S đến đất. Theo nội dung của hợp đồng thuê đất thì sau khi hết thời hạn thuê, ông Đ và bà Thsẽ bàn giao nhà và đất cho bà Hà. Ông S hoàn toàn không biết việc các bên có tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận ông S ngay tình, buộc vợ chồng bà Thbàn giao nhà và đất cho ông S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Đ chỉ gặp Hvào ngày 09/8/2018, còn việc thỏa thỏa thuận mua bán là do bà Qtrực tiếp thương lượng chứ không phải bà Hà. Giá trị mua bán thực tế được các bên thừa nhận là 9.200.000.000 đồng (chín tỷ hai trăm triệu đồng) nhưng trong hợp đồng chỉ ghi là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Trong hợp đồng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất còn các công trình kiến trúc khác thì hợp đồng không đề cập. Hai bên không có văn bản thể hiện có chuyển nhượng công trình kiến trúc. Trong cùng ngày thì hai bên lại lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong khi ông Đ đang quản lý và đứng tên quyền sử dụng đất. Hợp đồng thuê cũng không đề cập đến các công trình kiến trúc trên đất. Sau khi Hđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 tháng thì Hlại chuyển nhượng cho ông S với giá 1.100.000.000 đồng nhưng ông S lại yêu cầu nếu tuyên hợp đồng vô hiệu thì buộc Htrả số tiền 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng). Hchưa lần nào giao tiền cho ông Đ, bà Th . Nếu Hlà người mua thì thì tại sao Hkhông giao tiền cho vợ chồng ông Đ mà lại là bà Qgiao. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng

nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết vụ án chưa toàn diện. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc H trình bày ngày 09/8/2018 bà có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường Phú Phương, thành phố Bến Tre của ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th với giá 9.200.000.000 đồng (chín tỷ hai trăm triệu đồng) thông qua sự môi giới của bà Quyên, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và Hđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía nguyên đơn cho rằng có sự việc chuyển nhượng đất nhưng là sự thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ với bà Quyên, do bà Qyêu cầu vợ chồng ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng đất để cho Bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên. Tuy nhiên, vợ chồng ông Đ chỉ giao dịch với bà Q thể hiện qua việc bà Qthực hiện giao tiền cho ông bà mà không phải là bà Hà.

Như vậy, lời trình bày của hai bên đương sự không thống nhất về người nhận chuyển nhượng và việc giao nhận tiền chuyển nhượng trên thực tế. Trong quá trình tố tụng chị Quyên thừa nhận chị là người nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Đ nhưng do không đủ tiền nên ngày 09/8/2018 chị vay của Hsố tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Đối chiếu với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là giấy tay đề ngày 09/8/2018 thể hiện: "Tôi tên Bùi Vũ Thụy Đ Q … mua thửa đất số 383, tờ bản đồ số 14…Tôi có cho chị Nguyễn Thị Ngọc Hà đứng tên chuyển nhượng..." thì lời khai của ông Đ, bà Thphù hợp với lời khai của chị Quyên và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Hcho rằng nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Đ nhưng ngoài việc đứng tên trong hợp đồng, bà không có thực hiện giao nhận tiền chuyển nhượng với vợ chồng ông Đ, không nhận quản lý phần đất nhận chuyển nhượng. Mặc dù, Htrình bày nhận chuyển nhượng đất qua môi giới của chị Quyên cũng như đã giao đủ tiền cho chị Quyên để giao lại cho vợ chồng ông Đ nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận với chị Quyên về việc thực hiện giao nhận tiền chuyển nhượng, đồng thời chị Quyên, ông Đ, bà Thcũng không thừa nhận có sự việc như Htrình bày. Như vậy, nếu Hlà người nhận chuyển nhượng đất thì đến nay bà vẫn chưa thực hiện giao nhận tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà Th . Từ đó, qua đánh giá toàn diện các chứng cứ trong hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm

xác định thực tế chị Quyên là người nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà Thmà không phải là Hnhư trong nội dung của hợp đồng là có cơ sở.

[2] Về giá của hợp đồng chuyển nhượng các bên đều thừa nhận là 9.200.000.000 đồng (chín tỷ hai trăm triệu đồng), việc ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) nhằm mục đích trốn thuế. Ngoài ra, sau khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09/8/2018 thì giữa ông Đ, bà Thvà Hlập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong cùng ngày với thời hạn là 06 tháng. Khi đó, ông Đ, bà Thđang đứng tên quyền sử dụng đất và cũng đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng các bên lại lập hợp đồng thuê đất là không phù hợp. Ngoài ra, nội dung hợp đồng chuyển nhượng cũng không thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng các công trình kiến trúc trên đất bao gồm nhà ở và 10 căn nhà trọ, cũng như trên thực tế Hchưa nhận bàn giao để quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 14. Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th với Bà Nguyễn Thị Ngọc H là hợp đồng giả tạo. Ông Đ, bà Thyêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 382, diện tích 1.073,2m^2 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Võ Thành S thì thấy rằng, ngày 05/11/2018 Hlập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 382, diện tích 1.073,2m^2 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre cho ông Võ Thành S. Giá trị mà Hchuyển nhượng cho ông S là 1.100.000.000 đồng (một phẩy một tỷ đồng), trong khi trước đó Htrình bày thửa đất này bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ với giá 9.200.000.000 đồng (chín tỷ hai trăm triệu đồng). Thời điểm Hchuyển nhượng đất cho ông S thì phần đất vẫn đang do vợ chồng ông Đ, bà Thtrực tiếp quản lý, tài sản trên đất là của vợ chồng ông Đ, Hchưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Ngày 05/11/2018, Hchuyển nhượng đất cho ông S và đến ngày 12/12/2018 thì ông S lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho bà Ting Xuân Hà. Khi các bên thực hiện chuyển nhượng đất từ Hthì vợ chồng ông Đ không biết và các bên cũng không có thỏa thuận nào về việc cho thuê thửa đất trong khi bà Th , ông Đ đang trực tiếp sử dụng, khai thác hoa lợi trên đất. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà Ngọc Hà và ông S không phải ngay tình nên ông S không thuộc trường hợp người thứ ba được pháp luật bảo vệ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/11/2019 ông S yêu cầu nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S yêu cầu bà Ngọc Hà trả lại cho ông S số tiền 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng). Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng mặc dù ông S và người đại diện theo ủy quyền của ông S được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lần cuối vào ngày 02/5/2019 và đã ban hành

quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 04/10/2019 nên căn cứ vào Điều 200, khoản 2, Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của ông S và người đại diện theo ủy quyền của ông là phù hợp.

[4] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên về việc hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng vô hiệu nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết vụ án chưa toàn diện là không cần thiết. Như đã trình bày ở trên, trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm thì ông S nhiều lần vắng mặt. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành S và Bà Nguyễn Thị Ngọc H sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu là cũng đảm bảo được quyền lợi cho các đương sự.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc H; không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS – ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp nên được không chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Võ Thành S phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Ngọc H;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành S;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 124,131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy đinh về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m^2 tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre đã ký giữa ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th với Bà Nguyễn Thị Ngọc H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2018 đối với thửa đất số 382 tờ bản đồ số 14, diện trích 1.073,2m^2 tọa lạc tại phường PK, thành phố Bến Tre đã ký giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Thành S.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

- Hủy hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng lập ngày 09/8/2018 đã ký giữa ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th với bà Bùi Vũ Thụy Đ Q.

Ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Thành S sang cho ông Trần Văn Đ và Bà Nguyễn Thị Thu Th.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành S và Bà Nguyễn Thị Ngọc H sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ghi nhận việc Trần Văn Đà và Bà Nguyễn Thị Thu Th tự nguyện đồng ý trả lại cho bà Bùi Vũ Thụy Đ Q số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)

Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải trả cho ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản số tiền là 1.928.000 đồng (Một triệu chín trăm hai mươi tám ngàn đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre hoàn lại cho ông Trần Văn Đ, Bà Nguyễn Thị Thu Th số tiền là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000808 ngày 20/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre .

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008400 ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre là đủ.

Ông Võ Thành S phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008456 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre là đủ.

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.

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

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Bến Tre;*
- *TAND thành phố Bến Tre;*
- *Chi cục THADS thành phố Bến Tre;*
- *Phòng KTNV & THA;*
- *Lưu.*

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

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

Các thẩm phán **Thẩm phán - chủ toạ phiên toà**

Nguyễn Thị Ngọc Hương **Phạm Kim Của** **Huỳnh Ngọc Dũng**