

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 203/2023/DS-PT
Ngày 18 - 4 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng
Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 667/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Đình T; Địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Hoài Q, ông Nguyễn Văn T – Trợ giúp viên pháp lý cộng tác với Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Nông. (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Kế H; Địa chỉ: đường H, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: tổ 04, thôn A, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Hồng Ph – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông; Địa chỉ: phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc T; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/. Ông Phạm Hữu Ph (đã chết)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Hữu Ph:

2.1/. Bà Phạm Thị L; Địa chỉ: đường Q, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

2.2/. Ông Phạm Đình Nh; Địa chỉ: đường Q, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

2.3/. Bà Phạm Thị H1; Địa chỉ: đường Q, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

2.4/. Ông Phạm Đình T1; Địa chỉ: đường Q, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

2.5/. Ông Phạm Đình T; Địa chỉ: tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

2.6/. Ông Phạm Đình V; Địa chỉ: đường Q, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

2.7/. Bà Phạm Thị Bích M; Địa chỉ: đường Q, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

2.8/. Ông Phạm Đình T2; Địa chỉ: đường Q, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị L, ông Phạm Đình Nh, ông Phạm Đình T1, ông Phạm Đình V, bà Phạm Thị Bích M, ông Phạm Đình T2: Ông Phạm Đình T; địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. (có mặt)

3/. Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: tổ 04, thôn A, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định. (có mặt)

4/. Bà Thái Bích Ng; Địa chỉ: đường H, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Bích Ng: Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: tổ 04, thôn A, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị T trình bày:

Năm 2009, bà T cùng chồng là ông Phạm Hữu Ph nhận chuyển nhượng của

hộ ông Nguyễn Quốc T3 thửa đất số 50, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*viết tắt là thửa đất số 50*). Ngày 12/6/2009, ông Ph, bà T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã G (*cũ*) xác nhận việc nhận chuyển nhượng tại trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số AD 035649 do Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) thị xã G (*cũ*) cấp ngày 01/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Quốc T3.

Năm 2011, ông Ph, bà T nợ Ngân hàng A (*viết tắt là A*) Chi nhánh Đắk Nông số tiền 400.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H (*viết tắt là bà Nguyễn H*) hứa cho ông Ph, bà T mượn 400.000.000 đồng với điều kiện ông Ph, bà T phải ủy quyền cho bà Nguyễn H trả nợ ngân hàng và xóa thế chấp. Do tin tưởng nên ông Ph, bà T đã đến Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông ký giấy ủy quyền cho bà Nguyễn H thuận tiện xử lý công việc. Bà T không biết chữ nên đã điền chỉ vào hợp đồng ủy quyền mà không biết nội dung hợp đồng là gì, cũng không có ai đọc lại cho nghe. Sau một thời gian thì bà Nguyễn H đuổi ông Ph, bà T ra khỏi nhà. Lúc đó ông Ph, bà T mới biết hợp đồng ủy quyền ký ngày 16/6/2011 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông là hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 50 cho ông Nguyễn Kế H (bà T, ông Ph không quen biết ông H) với số tiền 400.000.000 đồng; thực tế ông Ph, bà T không nhận số tiền này. Ông H đã được UBND thị xã G (*cũ*) cấp GCNQSDĐ số BU 807362 ngày 19/11/2014 đối với thửa đất số 50. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa ông Ph, bà T với ông H tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông (*số công chứng 576, quyển số 01 TP/CC-SC.C/HĐGD*) vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; hủy GCNQSDĐ số BU 807362 do UBND thị xã G (*cũ*) cấp ngày 19/11/2014 cho ông Nguyễn Kế H.

Bị đơn ông Nguyễn Kế H có bà Nguyễn Thị H đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị H1 (con gái ông Ph, bà T) có quan hệ làm ăn với nhau. Bà Phạm H1 nợ bà Nguyễn H một khoản tiền không có khả năng trả nên ông Ph, bà T đồng ý trả nợ thay cho bà Phạm H1. Ông Ph, bà T có thửa đất tọa lạc tại thành phố G, tỉnh Đắk Nông đang thế chấp cho A chi nhánh Đắk Nông để vay số tiền 400.000.000 đồng. Ông Ph, bà T đồng ý cản trừ nợ bằng thửa đất này với điều kiện bà Nguyễn H phải trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngày 06/6/2011, hai bên thỏa thuận ông Ph, bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn H thửa đất số 50, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường N, thành phố G với giá 4,3 tỷ đồng, có lập giấy viết tay do ông Ph, bà T giữ, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 400.000.000 đồng để giảm thuế.

Ngày 16/6/2011, ông Ph, bà T và ông Nguyễn Kế H (*là bạn làm ăn với bà Nguyễn H*) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông. Bà Nguyễn H đã trả nợ cho ngân hàng thay ông Ph, bà T cả gốc và lãi số tiền 410.000.000 đồng để xóa thế chấp và lấy GCNQSDĐ ra, còn lại 3.890.000.000 đồng cản trừ vào số tiền mà bà Phạm H1 nợ bà Nguyễn H. Tuy nhiên, sau đó ông Ph yêu cầu bà Nguyễn H phải trả thêm 200.000.000 đồng thì mới ký hợp đồng, bà Phạm H1 nói bà Nguyễn H cứ đồng ý và bà Phạm H1 sẽ đưa tiền cho bà Nguyễn H trả cho ông Ph. Do đó, bà Nguyễn H đồng ý viết Giấy mượn tiền đề ngày

06/6/2011 vì không có sẵn tiền để đưa cho ông Ph. Cùng ngày 06/6/2011, bà Phạm H1 cũng viết giấy mượn bà Nguyễn H số tiền 200.000.000 đồng với nội dung “*Chị H nợ ba Phát 200.000.000 đồng, chị H cần nợ qua cho H1 xong*”. Tuy nhiên, sau đó bà Phạm H1 không giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà Nguyễn H như cam kết nên ngày 15/6/2011, bà Nguyễn H phải bỏ ra 200.000.000 đồng để trả cho ông Ph, bà T; ông Ph cũng xác nhận giữa bà Nguyễn H và gia đình ông Ph không còn nợ nần gì nhau. Như vậy, tổng số tiền bà Nguyễn H đã cần trừ qua khoản nợ của bà Phạm H1 là 3.690.000.000 đồng.

Mặc dù người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ là ông Nguyễn Kế H nhưng toàn bộ thủ tục chuyển nhượng và giao nhận tiền là do bà Nguyễn H tự thực hiện với ông Ph, bà T. Thực tế ông Ph, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để cần trừ nợ cho khoản vay của bà Phạm H1.

Do đó, ông H và bà Nguyễn H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T vì việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng, chứng thực; trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, bà Nguyễn H có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu do thời hạn khởi kiện đã hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố G trình bày:

Ngày 12/6/2009, hộ ông Nguyễn Quốc T3 chuyển nhượng thửa đất số 50, diện tích 680m² cho ông Ph, bà T. Ông Ph, bà T đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Kế H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 576, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông công chứng ngày 16/6/2021. Ngày 09/9/2014, ông H nộp Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G. Ngày 10/10/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ. Ngày 28/10/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G có Tờ trình số 1566/TTr-TNT về việc thu hồi và cấp GCNQSDĐ. Ngày 19/11/2014, UBND thành phố G ban hành Quyết định số 1501/QĐ-UBND về việc thu hồi và cấp GCNQSDĐ số BU 807362 cho ông H đối với thửa đất số 50, diện tích 630m² đất trồng cây lâu năm và 50m² đất ở tại đô thị. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Hữu Ph – bà Phạm Thị H1 trình bày:

Từ năm 2009 đến năm 2011, bà và bà Nguyễn H có quan hệ làm ăn với nhau. Do bà Nguyễn H là cán bộ Phòng tín dụng A Chi nhánh Phù Cát, tỉnh Bình Định nên đã trực tiếp lập hồ sơ cho bà vay số tiền 03 tỷ đồng, thế chấp ngôi nhà tọa lạc tại đường P, huyện P, tỉnh Bình Định. Do làm ăn thua lỗ mất khả năng trả nợ nên bà bàn với bà Nguyễn H về việc mượn GCNQSDĐ của bố mẹ bà là ông Ph, bà T đối với thửa đất tọa lạc tại tổ 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông để thế chấp ngân hàng vay tiền trả nợ. Bà Nguyễn H đã trực tiếp lên gặp ông Ph, bà T và đưa cho ông Ph, bà T số tiền 410.000.000 đồng để trả nợ cho gói vay tại A Chi nhánh G, tỉnh Đắk Nông và xóa thế chấp. Sau, đó, bà Nguyễn H đưa ông Ph, bà T ra Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông

để lập hợp đồng ủy quyền. Một thời gian sau, ông Ph, bà T mới biết hợp đồng ủy quyền thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kế H; thực tế gia đình bà không giao dịch với ông H, không biết ông H là ai. Việc bà Nguyễn H cho rằng bà còn nợ bà Nguyễn H số tiền khoảng 03 tỷ đồng là không đúng, vì khoản vay 03 tỷ đồng tại A Chi nhánh P, tỉnh Bình Định đã được xử lý bằng tài sản bảo đảm là ngôi nhà tọa lạc tại đường P, huyện P, tỉnh Bình Định.

Vào đêm 07/6/2011, bà Nguyễn H cho bà vay 200.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, tuy nhiên bà Nguyễn H yêu cầu viết giấy nợ đề ngày 06/6/2011 để khớp với giấy bà Nguyễn H vay tiền của ông Ph vào ngày 06/6/2011. Ngày 15/6/2011, bà thỏa thuận căn trừ số tiền 200.000.000 đồng bà Nguyễn H nợ ông Ph sang cho bà nhưng ông Ph không đồng ý. Do đó, bà đã đưa cho bà Nguyễn H 200.000.000 đồng để trả cho ông Ph nên giữa bà, bà Nguyễn H và ông Ph không còn nợ nần gì nhau, không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà T với ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Bích Ng (vợ ông Nguyễn Kế H) đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H tham gia tố tụng. Bà Thái Bích Ng đồng ý với nội dung trình bày của ông Nguyễn Kế H và bà Nguyễn Thị H, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 147, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Áp dụng Điều 129, khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 124, khoản 3 Điều 132, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa ông Phạm Hữu Ph, bà Hồ Thị T với ông Nguyễn Kế H tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông (số công chứng 576, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu do giả tạo; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 807362 do Ủy ban nhân dân thị xã G (cũ) cấp ngày 19/11/2014 cho ông Nguyễn Kế H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nên vô hiệu là không đúng quy định pháp luật. Vợ chồng bà T không có lời khai xác định nhận nợ thay cho bà Phạm Thị H1. Về giá chuyển nhượng, không có cơ sở xác định giá trị thực tế của thửa đất là 4,3 tỷ đồng; mặt khác giá cả chuyển nhượng không phải là yếu tố đánh giá giao dịch dân sự giả tạo. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp; phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh Văn phòng công chứng có vi phạm trong việc công chứng hợp đồng. Bà T biết chữ và đến phòng công chứng cùng ông Ph nên không thể cho rằng bị lừa dối để ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong vụ án này nếu có thì chỉ có tranh chấp về việc thanh toán hợp đồng và thời hiệu yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng đã hết. Ngoài ra, cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng; cấp sơ thẩm chấp nhận bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Kế H là không đúng vì cả hai có quyền lợi đối lập; công nhận tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đình T không đúng quy định pháp luật; chưa làm rõ bà T có biết chữ hay không; chưa cho đối chất để làm rõ những nội dung mà hai bên khai không thống nhất với nhau; chỉ mình bà T khởi kiện nhưng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng do bà T và ông Ph cùng ký là vượt quá yêu cầu của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo là dựa trên cơ sở lời khai của nguyên đơn, bị đơn, bà Nguyễn Thị H về mục đích hợp đồng. Giá cả là một trong những điều kiện bắt buộc của hợp đồng nên lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị H là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng; về nội dung giải quyết là đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội

đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà Hồ Thị T cho rằng năm 2011 bà T, ông Ph vay Ngân hàng A chi nhánh Đắk Nông số tiền 400.000.000 đồng, thế chấp thửa đất số 50 tọa lạc tại thành phố G, tỉnh Đắk Nông để đảm bảo khoản vay. Bà Nguyễn Thị H hứa cho vợ chồng bà T vay tiền để trả nợ Ngân hàng và yêu cầu vợ chồng bà T lập hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H (do ông Nguyễn Kế H đứng tên thay trong hợp đồng chuyển nhượng). Do đó, ngày 16/6/2011, vợ chồng bà T đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Nông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 576; thực chất vợ chồng bà T không biết đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phía bị đơn ông Nguyễn Kế H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H cho rằng do bà Phạm Thị H1 là con gái của ông Ph, bà T nợ tiền bà Nguyễn Thị H, không còn khả năng thanh toán nên ông Ph, bà T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 50 nêu trên cho bà Nguyễn Thị H để cân trừ số nợ 3.690.000.000 đồng của bà Phạm Thị H1; ngoài số tiền nợ này thì bà Nguyễn Thị H còn nộp 410.000.000 đồng vào Ngân hàng A chi nhánh Đắk Nông để giải chấp tài sản và đưa tiền mặt cho ông Ph, bà T 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H cho rằng không có căn cứ xác định vợ chồng bà T nhận nợ thay bà Phạm Thị H1 nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thấy rằng, việc vợ chồng bà T nhận nợ thay bà Phạm Thị H1, trên cơ sở đó ký kết hợp đồng chuyển nhượng để cân trừ nợ là do chính bà Nguyễn Thị H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Lời trình bày của bà Nguyễn Thị H là tự nguyện, không bị ai ép buộc, hướng dẫn.

[2.2] Các bên đương sự đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày như đã nêu trên của mình. Mặc dù lời trình bày của các bên đương sự mâu thuẫn với nhau nhưng đều thể hiện thực tế không có việc ông Phạm Hữu Ph, bà Hồ Thị T và ông Nguyễn Kế H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 50 với giá 400.000.000 đồng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 số công chứng 576 đã ký. Ông Ph, bà T cho rằng mục đích ký kết hợp đồng ngày 16/6/2011 là ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H để xử lý thủ tục vay vốn tại Ngân hàng; bà Nguyễn Thị H cho rằng mục đích ký kết hợp đồng ngày 16/6/2011 là để cân trừ khoản nợ của bà Phạm Thị H1. Như vậy, dù là với mục đích nào thì cũng thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa vợ chồng bà T và ông H là giả tạo, nhằm để che giấu một giao dịch khác.

Lời trình bày của bà Nguyễn Thị H trong quá trình tham gia tố tụng đều thể hiện thửa đất số 50 có giá trị 4.300.000.000 đồng (bà H thanh toán cho vợ chồng bà T 610.000.000 đồng; còn lại số tiền 3.690.000.000 đồng là cân trừ nợ của bà Phạm Thị H1); trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2011 các bên chỉ thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 400.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế của tài sản. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2011 thì các bên không thực hiện việc bàn giao nhà đất; thực tế gia đình bà T vẫn quản lý, sử dụng nhà đất từ thời điểm ký kết hợp đồng đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H

cung cấp văn bản thể hiện năm 2013 -2014 ông Nguyễn Kế H nộp đơn tố cáo ông Ph, bà T xâm phạm gia cư bất hợp pháp đến UBND phường N, UBND tỉnh Đắk Nông; tuy nhiên văn bản này không có xác nhận của cơ quan tiếp nhận nên không có cơ sở xác định văn bản được lập vào thời điểm được nêu.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 số công chứng 576 vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 807362 ngày 19/11/2014 cho ông Nguyễn Kế H trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 được xác định là vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.4] Tại biên bản làm việc ngày 26/9/2022, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã giải thích cho bà Nguyễn Thị H về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bà Nguyễn Thị H không yêu cầu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Tuy nhiên trong phần quyết định của bản án cần tuyên tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu để đảm bảo quyền lợi chính đáng của các đương sự trong vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[2.5] Bà Nguyễn Thị H kháng cáo cho rằng đã hết thời hiệu để nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thấy rằng giao dịch dân sự giữa các bên đã được xác định là vô hiệu do giả tạo như đã phân tích trên nên theo quy định tại khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu trong trường hợp này không bị hạn chế.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hiền cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Với những lập luận mà vị Luật sư đưa ra, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong vụ án này, các đương sự đều thống nhất xác định ngày 16/6/2011, vợ chồng bà T và ông H đến Phòng công chứng số 1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thủ tục chuyển nhượng thực hiện đúng quy định pháp luật; các bên chỉ không thống nhất với nhau về mục đích xác lập hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chỉ xem xét hợp đồng vô hiệu do mục đích, nội dung thực hiện không đúng với thực tế; không phải vô hiệu do thủ tục công chứng không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, việc đưa Phòng công chứng số 01 vào tham gia tố tụng là không cần thiết, không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án.

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Kế H cùng thống nhất xác định ông H đứng tên giùm bà H trong hợp đồng chuyển nhượng; ông H và bà H không có tranh chấp với nhau nên Luật sư cho rằng bà H có quyền lợi đối lập với ông H, việc bà H đại diện ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng là trái pháp luật là không có cơ sở. Đối với thủ tục đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Hữu Ph cho ông Phạm Đình T được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Luật sư cho rằng ông Ph không đứng đơn khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu cả hợp đồng chuyển nhượng trong đó có ông Ph là vượt quá yêu cầu của các đương sự. Xét thấy, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2011 vô hiệu, trong đó bà T là một bên tham gia hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở. Pháp luật không quy định Tòa án chỉ được tuyên bố một giao dịch dân sự là vô hiệu khi tất cả các bên tham gia giao dịch phải cùng yêu cầu tuyên bố giao dịch là vô hiệu.

Ngoài ra, Luật sư còn cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà T có biết chữ hay không; chưa cho các bên đương sự đối chất để làm rõ các mâu thuẫn, thấy rằng bà T thừa nhận đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã phân tích trên nên việc xác định bà T có biết chữ hay không không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Quá trình xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã cho các bên đương sự đối chất với nhau nhưng các bên không thống nhất về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá các tài liệu, chứng cứ khác để giải quyết là có căn cứ.

Các lập luận Luật sư đưa ra cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng để đề nghị hủy án là không có cơ sở.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 129, khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 124, khoản 3 Điều 132, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa ông Phạm Hữu Ph, bà Hồ Thị T với ông Nguyễn Kế H tại Phòng Công chứng số 01

tỉnh Đắk Nông (số công chứng 576, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu do giả tạo;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 807362 do Ủy ban nhân dân thị xã G (cũ) cấp ngày 19/11/2014 cho ông Nguyễn Kế H.

2/. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

4/. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000172 ngày 10/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông vào phần án phí phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng