

Bản án số: 99/2023/DS-PT

Ngày: 20-6-2023

*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; hợp đồng mượn
nhà ở; tranh chấp liên quan
đến tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 5 và các ngày 13, 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 39/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 03 năm 2023, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng mượn nhà ở; tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2023/QĐXX-PT ngày 10/04/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Long H, sinh năm 1991; nơi cư trú: Thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành K, là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số A, Quốc lộ A khu ĐL, thị trấn ĐP, huyện B, tỉnh Bình Phước, cùng có mặt.

Bị đơn:

Ông Nguyễn Bá B, sinh năm 1975; bà Đỗ Thị T, sinh năm 1977, cùng cư trú tại: Thôn 6, xã TN, huyện B, tỉnh Bình Phước; ông Nguyễn Bá B là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T, cùng có mặt.

Ông Trần Văn H1, sinh năm 1977; bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984, cùng cư trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn ĐT, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng, cùng vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1994 và bà Nguyễn Trúc A, sinh năm 1995, cùng cư trú tại số A Nguyễn Văn K, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, cùng có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1982 (Có mặt); bà Trần Thị T3, sinh năm 1992 (Bà T3 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2), vắng mặt; nơi cư trú: Thôn 4, xã TN, huyện B, tỉnh Bình Phước.

+ Văn phòng Công chứng H (có đơn xin xét xử vắng mặt); địa chỉ: số A, Quốc lộ A, khu ĐL, thị trấn ĐP, huyện B, tỉnh Bình Phước; Người đại diện: Ông Nguyễn H2 – Trưởng văn phòng.

+ Văn phòng Công chứng B (có đơn xin xét xử vắng mặt); địa chỉ: Quốc lộ A, thôn 2, xã ĐL1, huyện B, tỉnh Bình Phước; Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn N – Trưởng văn phòng.

+ Công ty TNHH sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ H ; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn ĐT, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; người đại diện: Ông Trần Văn H1 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1994, cư trú tại số A Nguyễn Văn K, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Long H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/8/2021, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Long H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H là Luật sư Nguyễn Thành K trình bày:

Do có quan hệ quan biết, làm ăn với nhau về kinh doanh phân bón, trong quá trình làm ăn đến tháng 09/2016 ông H còn nợ vợ chồng ông H1 bà T1 số tiền 2.200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản nợ này vợ chồng ông H1 bà T1 đề xuất việc ông H ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(sau đây viết tắt là hợp đồng CNQSD đất) của ông H để làm niềm tin, khi nào thanh toán hết số nợ thì ông H1 bà T1 sẽ cùng ông H đến Văn phòng công chứng ký hủy giao dịch chuyển nhượng, ông H tin tưởng nên đã đồng ý.

Ngày 22/9/2016, ông H đã lập và ký 03 hợp đồng CNQSD đất cho ông H1 bà T1 tại Văn phòng công chứng B1 (nay là Văn phòng Công chứng H) đối với các thửa đất gồm:

Thửa số 118; tờ bản đồ số 15; diện tích 457,6m²; địa chỉ: Thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số BN 375719 vào sổ cấp GCN: CH 01492 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp ngày 22/10/2014 cho ông Huỳnh Long H; số công chứng 2975, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016, giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Thửa đất số 103; tờ bản đồ số 15; diện tích 274.6m²; địa chỉ: Thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số BD 707555 vào sổ cấp GCN: CH 00615 do UBND huyện B cấp ngày 23/08/2011 cho ông Huỳnh Long C và bà Đinh Thị Kim L (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý thông tin (trang 4) cho ông Huỳnh Long H ngày 12/5/2016); số công chứng 2976, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016, giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng.

Thửa đất số 109; tờ bản đồ số 15; diện tích 274.4 m²; địa chỉ: Thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số BD 707554 vào sổ cấp GCN: CH 00614 do UBND huyện B cấp ngày 23/08/2011 cho ông Huỳnh Long Th (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý thông tin (trang 4) cho ông Huỳnh Long H ngày 12/5/2016); số công chứng 2977, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016, giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là nhà cấp IV. Sau khi ký chuyển nhượng ông H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này.

Từ cuối năm 2016, ông H với vợ chồng ông H1 bà T1 không giao dịch, làm ăn buôn bán với nhau. Vì vậy, đến ngày 29/8/2018, ông H đã trao đổi với vợ chồng ông H1 bà T1 để trả số tiền nợ và vợ chồng ông H1, bà T1 ký hủy các giao dịch, các Hợp đồng CNQSD đất nêu trên. Vợ chồng ông H1 bà T1 đã đồng ý nên ông H đã chuyển khoản vào tài khoản số 5411205047782 của ông H1 bà T1 tại Ngân hàng A Lâm Đồng số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, do vợ chồng ông H1 bà T1 đã đăng bộ cả 03 thửa đất trên nên lẩn tránh, không làm thủ tục ký hủy hợp đồng CNQSD đất như thỏa thuận.

Đến nay, ông H biết được vợ chồng ông H1 bà T1 đã rao bán các thửa đất trên. Ông Trần Văn T2 đã đặt cọc đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ 15 số tiền

cọc là 500.000.000 đồng. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 2975, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016 ký của Văn phòng Công chứng B1 (nay là Văn phòng Công chứng H); Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 2976, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016 và Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 2977, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016 của Văn phòng Công chứng B1 (nay là Văn phòng Công chứng H). Ông sẽ hoàn trả lại cho ông H1 bà T1 số tiền 1.900.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/11/2021, ông Huỳnh Long H yêu cầu yêu cầu Huỷ 03 hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1 với vợ chồng ông Nguyễn Bá B, bà Đỗ Thị T do Văn phòng Công chứng B - Bình Phước thực hiện công chứng ngày 07/10/2021, gồm:

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 3382, quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD; thửa đất số 109; tờ bản đồ số 15; diện tích 247,4m²; địa chỉ: thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở TN & MT tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1.

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 3383, quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; thửa đất số 118; tờ bản đồ số 15; diện tích 257,6m²; địa chỉ: thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở TN & MT tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1.

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 3384, quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD; thửa đất số 103; tờ bản đồ số 15; diện tích 247,6m²; địa chỉ: thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số CE 225587 vào sổ cấp số CS 01385 do Sở TN & MT tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1.

Huỷ trang 4 và kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, cụ thể:

- Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1.

- Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1.

- Giấy CNQSD đất số CE 225587 vào sổ cấp số CS 01385 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1.

Huỷ Hợp đồng mượn nhà ngày 29/9/2016 giữa ông Huỳnh Long H với vợ chồng ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 (trên thửa đất số 118; tờ bản đồ số 15; diện tích 457,6m²; địa chỉ: thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước).

Tại lời khai ngày 05/11/2021 ông H trình bày: Theo đơn khởi kiện trình bày chưa chính xác vì ngày 22/9/2016 đối chiếu công nợ thì ông còn nợ ông H1 bà T1 số tiền 846.550.000 đồng. Ông H1 yêu cầu thế chấp tài sản là các quyền sử dụng đất và cho vay để kinh doanh tiếp, đồng thời ông H1 bà T1 yêu cầu làm hợp đồng mượn nhà ở từ 03 – 05 năm. Quá trình vay đến lúc chuộc lại tài sản phải chịu lãi suất trên số tiền 2.200.000.000 đồng là 0.5%/ tháng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông H trình bày: Khẳng định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với vợ chồng ông H1 bà T1 là giả tạo. Thực tế ngày 22/9/2016 ông không nhận khoản tiền mặt 700.000.000 đồng mà là nhận phân bón NPK với khối lượng và giá trị tương đương 700.000.000 đồng; xác định toàn bộ các phiếu giao hàng từ năm 2016 đến năm 2018 là nhận hàng theo như thỏa thuận căn trừ vào số tiền vay (nợ còn lại) 653.450.000 đồng. Xác định ngoài giao dịch trên thì có phát sinh thêm các giao dịch mua hàng phân bón như phiếu giao hàng ngày Phiếu giao hàng ngày 03/02/2018, Phiếu giao hàng ngày 03/6/2018 và các phiếu trong năm 2019.

Trong năm 2019 ông đã chuyển cho ông H1 bà T1 nhiều lần tiền cho các giao dịch phát sinh này, cụ thể: ngày 10/7/2019 trả 150.000.000 đồng; ngày 28/10/2019 trả 30.000.000 đồng; ngày 11/6/2019 trả 50.000.000 đồng; ngày 09/10/2019 trả 30.000.000 đồng; ngày 05/10/2019 trả 42.800.000 đồng, tổng cộng số tiền là 302.800.000 đồng. Đồng thời xác nhận hội thoại tin nhắn qua ứng dụng Zalo với ông T2 là đúng nhưng do chỉ là nói chuyện vui trong hàng ngày. Khẳng định khi ông T2 có ý định chuyển nhượng đất thì ông đã nói với ông T2 là sẽ chuộc lại đất trên, ông T2 nghe vậy cũng đồng ý và động viên ông cố gắng chuộc lại đất, nhưng không hiểu lý do gì sau đó ông H1 bà T1 lại chuyển nhượng cho ông B bà T.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo, do vi phạm điều cấm của pháp luật, giá hợp đồng công chứng không trùng khớp với hợp đồng hai bên đã ký kết ban đầu; Hợp đồng ban đầu không ghi cụ thể chi tiết giá các thửa đất và tài sản gắn liền với đất mà chỉ ghi tổng cộng. Hợp đồng giả tạo thể hiện qua các tình tiết khác như ông H chỉ nợ Công ty H chứ không nợ cá nhân ông H1 bà T1; việc ký hợp đồng chỉ là đảm bảo khoản vay, chưa có việc bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất nhưng cơ quan nhà nước đã cấp giấy CNQSD đất cho ông H1 bà T1 là không đúng. Ngoài ra, giữa hai bên có thỏa thuận thời hạn cho chuộc lại tài

sản và chịu lãi suất, nhưng chưa hết thời hạn thỏa thuận ông H1 bà T1 đã chuyển nhượng cho người khác là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện ủy quyền của ông H1 bà T1 là bà Nguyễn Thị Tường V trình bày: Vợ chồng ông H1 bà T1 và ông Huỳnh Long H có quan hệ làm ăn buôn bán với nhau từ trước. Vợ chồng ông H1 bà T1 thường xuyên bán cho ông H các mặt hàng là “Phân bón” (Phân Super lân Philip (hạt); Phân Ure xanh Philip; NPK 16-8-16+ TE Philip; NPK 19-9-19+TE Philip; Phân Kaly Kistan; Phân Apha 3; Phân Apha 16-16-8 + TE...).

Ngày 22/9/2016, giữa vợ chồng ông H1 bà T1 và ông H đã ký B bản xác nhận công nợ. Theo đó, các bên xác nhận, ông H có nợ vợ chồng ông H1 bà T1 số tiền hàng từ năm 2015 đến ngày 22/9/2016 là 846.550.000 đồng. Do ông H không có tiền để thanh toán tiền hàng, nên ông H đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H1 bà T1 03 thửa đất. Ngày 22/9/2016, các bên ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng, sở hữu đất và nhà ở có nội dung chính như sau: “Nhà đất sẽ được chuyển nhượng nằm trên lô đất có số sổ như sau: Sổ sổ đỏ: BD 707555; BD 707554; BN 375719; Số thửa: 103, 109, 118; Bản đồ số: 15; Giá mua bán toàn bộ diện tích nhà đất được hai bên thỏa thuận là: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và không thay đổi vì bất cứ lý do gì. Phương thức thanh toán: Hai bên đã cùng thống nhất sẽ thực hiện việc thanh toán cụ thể như sau: Đợt 1: Ngày 22/9/2016 hai bên cùng thống nhất cản trừ số tiền hàng mà Bên A (ông H) nợ Bên B (ông Hà, bà T1) là 846.550.000 đồng; Đợt 2: Ngày 22/9/2016 Bên B trả tiếp cho bên A khoản tiền là 400.000.000 đồng để Bên B chuộc sổ đỏ từ Ngân hàng về giao cho Bên A. Đồng thời ghi giấy B nhận giao sổ và nhận số tiền do hai bên cùng ký xác nhận; Đợt 3: Ngày 22/9/2016 Bên B trả tiếp cho Bên A khoản tiền là 300.000.000 đồng; Đợt 4: Số tiền còn lại là 653.450.000 đồng hai bên thỏa thuận giao nhận bằng hàng hoá. Việc trả bằng hàng hoá được thể hiện trên chứng từ mà bên B giao cho bên A”. được hai bên ký xác nhận, chưa thực hiện công chứng, chứng thực.

Thực hiện hợp đồng các bên đã ký kết, vợ chồng ông H1, bà T1 đã giao cho ông H đủ số tiền 700.000.000 đồng của đợt 2 và đợt 3 của Hợp đồng. Số tiền còn lại theo đợt 4 của Hợp đồng nêu trên thì vợ chồng ông H1, bà T1 đã giao đủ số hàng hoá là “Phân bón” cho ông H theo các phiếu giao, nhận hàng ngày 29/9/2016, 03/10/2016, 11/10/2016 và bảng tổng hợp các chi phí khác, gồm:

Ông H1, bà T1 đã trả nợ thay cho ông H đang thiếu 150.000.000 đồng tại Công ty TNHH Phân bón Đ do ông Phạm Văn H3 làm đại diện theo pháp luật.

Phương thức ông H1, bà T1 trả nợ cũng thông qua hình thức cản trừ tiền hàng hóa mà trước đó Công ty TNHH Phân bón Đ nợ vợ chồng ông H1, bà T1. Về vấn đề này, phía Công ty Phân bón Đ cũng đã có văn bản trình bày ý kiến giống như những lời khai của ông H1, bà T1 về việc cản trừ nợ của ông H, khi các bên đã thực hiện xong việc cản trừ nợ cho ông H, trong một khoảng thời gian dài ông H biết mà không phản đối về việc này. Còn lại số tiền 21.188.297 đồng ông H1, bà T1 chi trả thay cho ông H để ông H thực hiện nghĩa vụ đăng ký biến động sang tên từ ông sang ông H1, bà T1, nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân của ông H theo 3 điểm đ khoản 1 Điều 3 Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng, sở hữu đất và nhà ở ngày 22/9/2016, cụ thể: Tiền thuế thu nhập cá nhân của ông H với số tiền là 10.500.000 đồng; tiền sang sổ là 3.000.000 đồng (Có hóa đơn 1.877.703 đồng theo Hoá đơn bán hàng số 0003276, mẫu số 02GTTT3/001, ký hiệu BD/16P ngày 01/11/2016); tiền phí địa chính 2.000.000 đồng; tiền chi phí đi lại thực hiện hồ sơ 7.566.000 đồng. Tổng số tiền cản trừ là 23.066.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà ông H1, bà T1 đã thanh toán theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng, sở hữu đất và nhà ở ngày 22/9/2016 cho ông H là 2.200.600.000 đồng. Việc thanh toán vợ chồng ông H1, bà T1 đã hoàn thành, đến nay giữa các bên không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến việc thanh toán này. Cùng ngày 22/9/2016, tại Văn phòng Công chứng B, giữa vợ chồng ông H1, bà T1 và ông H đã ký kết 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần lượt đối với các thửa đất của ông H theo GCNQSDĐ số BD 707555, BD 707544; BN 375719.

Ngày 19/10/2016, vợ chồng ông H1, bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số lần lượt là: CE 225585; CE 225586; CE 225587. Vì vậy, ông H khởi kiện hủy các giao dịch đã ký kết và liên quan thì ông H1 bà T1 không đồng ý. Đối với ý kiến ông H cho rằng không có giao dịch sau ngày 22/9/2016 và số tiền 300.000.000 đồng trả trong năm 2018 là trả tiền vay thì không đồng ý, vì sau này các bên vẫn tiếp tục giao dịch theo như các phiếu giao hàng, được ông H thừa nhận.

Đối với việc hợp đồng cho ông H mượn nhà và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B bà T: Sau khi thoả thuận, thống nhất xong việc mua bán nhà, đất với ông H thì ông H muốn mượn căn nhà đã chuyển nhượng trên đất để ở và kinh doanh phân bón thêm một thời gian. Do tin tưởng nên vợ chồng ông H1 bà T1 đồng ý cho ông H mượn nhà. Vì vậy, hai bên ký hợp đồng mượn nhà ở, thời hạn mượn nhà là 01 năm. Tuy thời hạn mượn nhà theo hợp đồng chỉ có một năm nhưng vì ông H1 bà T1 chưa có nhu cầu sử dụng và tin tưởng ông H nên vợ chồng ông H1 bà T1 vẫn đồng ý cho ông H sử dụng. Đến đầu năm 2021,

tình hình dịch bệnh kéo dài, vợ chồng ông H1, bà T1 cần tiền nên nhiều lần trao đổi qua điện thoại việc cần bán nhà, đất nêu trên, đề nghị ông H nếu có ý định mua lại thì liên hệ trao đổi với vợ chồng ông H1 bà T1, nhưng ông H không phản hồi, không có ý định mua. Do đó vợ chồng ông H1 bà T1 đã liên hệ, rao bán nhà, đất và gửi thông báo đề nghị ông H trả lại nhà, đất.

Khoảng tháng 7/2021, vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 liên hệ đề nghị mua nhà đất của ông H1 bà T1, nhưng sau đó do vợ chồng ông T2, bà T3 không có đủ khả năng tài chính nên đã giới thiệu cho vợ chồng ông Nguyễn Bá B, Đỗ Thị T mua đất của vợ chồng ông H1, bà T1.

Sau khi ông T2 dẫn vợ chồng ông B bà T xem thực địa thửa đất xong, đồng ý mua và tiến hành đặt cọc. Do vợ chồng ông B bà T bận việc nên thống nhất với ông H bà T1 là nhờ vợ chồng ông T2 bà T3 đứng ra ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ngày 21/7/2021 vợ chồng ông T2 bà T3 cùng vợ chồng ông H1, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để mua nhà, đất nêu trên.

Ngày 07/10/2021, vợ chồng ông H1 bà T1 ký hợp đồng CNQSD đất cho ông Nguyễn Bá B cùng vợ là bà Đỗ Thị T theo Giấy CNQSD đất lần lượt số CE 225586, CE 225585, CE 225587 tại Văn phòng Công chứng B. Ngày 14/10/2021, vợ chồng ông B bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại đơn phản tố ngày 09/11/2021, bị đơn ông H bà T1 yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Long H trả lại toàn bộ nhà đất đã mượn để ông bà giao lại cho vợ chồng ông B bà T.

Tại phiên tòa người đại diện trình bày: Giữ nguyên lời trình bày, yêu cầu phản tố, không đồng ý với ý kiến nguyên đơn cho rằng hợp đồng giả tạo.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá B bà Đỗ Thị T trình bày:

Năm 2021 qua sự giới thiệu của ông T2 bà T3, ông bà được biết vợ chồng ông H1 bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất tại xã ĐN. Trước khi nhận sang nhượng các thửa đất này thì ông bà cùng vợ chồng ông H1 bà T1 đến gặp ông H nên biết việc mua bán các thửa đất trên và yêu cầu ông H tiến hành vận chuyển những tài sản của ông H để giao trả lại diện tích cho ông H1 bà T1. Lúc này ông H cũng đồng ý và xin thời gian để dọn đồ đi. Quá trình mua bán các bên thống nhất làm thủ tục đặt cọc mua bán, ông bà có nhờ ông Nguyễn Văn T2 bà Nguyễn Thị T3 đứng ra viết giấy cọc với vợ chồng ông H1 bà T1 và được ông H1 bà T1 chấp nhận nên ông bà đã nhờ ông T2 bà T3 đặt cọc cho ông H1 bà T1 số tiền 500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản và lập hợp đồng đặt cọc

đứng tên vợ chồng ông T2 bà T3. Đến nay vợ chồng ông bà đã thanh toán được tổng số tiền 1.300.000.000 đồng, số tiền 900.000.000 đồng còn lại ông bà chưa thanh toán cho ông H1 bà T1 mà hẹn khi nào ông H giao nhà đất cho vợ chồng ông bà thì sẽ giao.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông H trả lại nhà, đất để vợ chồng ông bà thanh toán hết tiền cho ông H1 bà T1 nhưng không hiểu lý do vì sao ông H khởi kiện hủy hợp đồng mua bán với ông H1 bà T1. Nay ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, thống nhất theo ý kiến của vợ chồng ông H1 bà T1.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 bà Trần Thị T3 trình bày:

Vợ chồng ông bà có quan hệ làm ăn với ông H1 bà T1, có quan hệ bạn bè với ông B bà T, không có quan hệ gì với ông H.

Tháng 7/2021, ông bà biết ông H1 bà T1 có ý định chuyển nhượng 03 thửa đất tại thôn DX, xã ĐN. Trước đó ông bà biết quá trình làm ăn ông H đã chuyển nhượng cho ông H1 bà T1, sau đó ông H viết giấy mượn nhà để ở trong vòng một năm. Ban đầu vợ chồng ông bà có nhu cầu mua nên gặp ông H1 bà T1 hỏi thăm về tình trạng pháp lý và giá chuyển nhượng. Tuy nhiên, do không đủ khả năng tài chính nên ông bà giới thiệu ông B bà T mua 03 thửa đất này. Ông bà cùng ông B trực tiếp đến xem đất, khi đến có ông H đang ở nhà trên đất và hỏi lý do thì được ông H nói ông H1 bà T1 cho ông ở từ trước đến nay, nếu ông H1 bà T1 bán thì ông H xin ở thêm một thời gian; ông H có nói thửa đất này ông B mua được bình thường không ảnh hưởng gì. Sau đó ông B bà T thỏa thuận mua nhà, đất của ông H1 bà T1 với giá 2.200.000.000 đồng. Do ông B bà T bận công việc nên nhờ ông đứng ra đặt cọc cho ông H1 bà T1 số tiền 500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản và lập hợp đồng đặt cọc đứng tên ông bà. Ngoài ra, ngày 21/7/2021 ông B bà T đưa vợ chồng ông 300.000.000 đồng nhờ chuyển cho ông H1 bà T1 nên ông bà đã chuyển vào tài khoản của bà T1 theo chứng từ giao dịch ký hiệu số DP/21T, số hóa đơn 026316300118.

Như vậy, trong giao dịch giữa vợ chồng ông H1 bà T1 với ông B bà T thì vợ chồng ông bà chỉ giữ vai trò giới thiệu cho ông B bà T2 mua đất, lập hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền cho ông H1 bà T1 hộ ông B bà T. Ngoài ra, ông bà không liên quan nội dung nào khác nên không có ý kiến gì về nội dung vụ án, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H trình bày:

Căn cứ các quy định của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 1, Điều 5 Thông tư 23/2014-TT-BTNMT và các quy định khác của pháp luật có liên quan thể hiện các Hợp đồng CNQSD đất đã được công chứng tại VPCC H số 2975, 2976, 2977 giữa ông Huỳnh Long H với ông Trần Văn H1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1 là phù hợp với các quy định của pháp luật. Cụ thể: Ông H có quyền chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật, tại thời điểm giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, các bên tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không bị nào lừa dối, bị ép buộc; tại thời điểm giao dịch, QSD đất không bị ngăn chặn, không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày: Xác nhận có thực hiện việc công chứng hợp đồng là đúng, hợp đồng công chứng thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện các đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H (viết tắt là Công ty H) người đại diện ông Trần Văn H1 trình bày: Loại hình doanh nghiệp của Công ty là công ty hữu hạn một thành viên do ông H1 làm người đại diện. Công ty được thành lập trong thời kỳ hôn nhân của ông H1 với bà Nguyễn Thị T1 nên tài sản của Công ty vẫn coi như là tài sản chung của vợ chồng ông và ông đồng ý dùng tiền phân bón để chi trả các khoản giao dịch của ông H1 bà T1 liên quan đến việc chuyển nhượng của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Long H đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá B bà Đỗ Thị T và vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1.

(Về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 2975, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016; Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 2976, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016 và Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 2977, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC ngày 22/9/2016 của Văn phòng Công chứng B1 (nay là Văn phòng Công chứng H).

(Về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các đồng công chứng 3382, quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 3383, quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 3384, quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B).

(Về việc Huỷ trang 4 và kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1; Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1; Giấy CNQSD đất số CE 225587 vào sổ cấp số CS 01385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 cho ông H1 bà T1).

(Về việc yêu cầu Huỷ Hợp đồng mượn nhà ngày 29/9/2016 giữa ông Huỳnh Long H với vợ chồng ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1 với nguyên đơn ông Huỳnh Long H.

Buộc ông Huỳnh Long H trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1, các thửa đất gồm:

- Thửa đất 118; tờ bản đồ số 15; diện tích: 457,6m²; địa chỉ: Thôn Đắc Xuyên, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tài sản là nhà ở diện tích 180m².

- Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15, diện tích: 274.6m², địa chỉ: Thôn Đắc Xuyên, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tài sản trên đất là nhà kho diện tích 300m².

- Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, diện tích 274.4 m²; địa chỉ: Thôn Đắc Xuyên, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tài sản trên đất là nhà ở diện tích 180m², nhà vệ sinh + nhà tắm + cây trồng.

Theo các Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 đứng tên ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1; Giấy CNQSD đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 đứng tên ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1; Giấy CNQSD đất số CE 225587 vào sổ cấp số CS 01385 do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước ký ngày 19/10/2016 đứng tên ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1, được chỉnh lý trang 4 đứng tên ông B bà T.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/02/2023 nguyên đơn ông Huỳnh Long H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Long H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Huỳnh Long H có 03 thửa đất liền kề nhau tại thôn Đắc Xuyên, xã ĐN gồm: thửa số 118, tờ bản đồ số 15, diện tích 457,6m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 375719 vào sổ cấp số CH 01492 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/10/2014 (sau đây viết tắt là thửa đất số 118); thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15, diện tích 274.6m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 707555 vào sổ cấp số CH 00615 Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/08/2011 (sau đây viết tắt là thửa đất số 103); và thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, diện tích 274.4m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 707554 vào sổ cấp số CH 00614 UBND huyện B cấp ngày 23/08/2011 (sau đây viết tắt là thửa đất số 109) cho ông Huỳnh Long Thiên, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Huỳnh Long H ngày 12/5/2016.

[2] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận: Ngày 22/9/2016, ông Huỳnh Long H và vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với các thửa đất số 103, 118 và 109 nêu trên với giá 2.200.000.000 đồng, nhưng không công chứng, chứng thực giá này. Để giảm thuế, cùng ngày, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất này bằng các văn công chứng số 2975, 2976, 2977 quyền số 02/2016-TP/CC-SCC tại Văn phòng Công chứng B1 (nay là Văn phòng Công chứng H), ghi giá thửa đất số 118 là 200.000.000 đồng, thửa đất số 103 là 150.000.000 đồng và thửa đất số 109 là 150.000.000 đồng. Ngoài ra, cũng trong ngày ông H với vợ chồng ông H1, bà T1 còn ký B bản xác nhận công nợ với nội dung ông H còn nợ tiền ông H1, bà T1.

[3] Về việc thanh toán: Căn cứ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, sở hữu đất và nhà ở ngày 22/9/2016" giữa ông H và vợ chồng ông H1 bà T1 (Bút lục 240, 241) thể hiện giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, trong đó có thỏa thuận cản trừ số tiền nợ 846.550.000 đồng ngày 22/9/2016; ông H1 bà T1 trả cho thay cho ông H 400.000.000 đồng nợ Ngân hàng và trả tiếp

300.000.000 đồng tiền mặt; số tiền còn lại 653.450.000 đồng hai bên thỏa thuận trả bằng giá trị phân bón. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên phù hợp với "B bản xác nhận công nợ ngày 22/9/2016" giữa ông H1 bà T1 với ông H có nội dung thể hiện ông H nợ của ông H1 bà T1 tiền phân bón là 846.550.000 đồng, được ông H xác nhận đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng tiền mặt, số tiền 653.450.000 đồng còn lại đồng ý cho trả bằng hàng hóa là phân bón NPK.

Phía ông H cho rằng ngày 22/9/2016 ông H có nhận hàng hóa là phân bón của ông H1, bà T1 trị giá 700.000.000 đồng chứ không phải nhận bằng tiền mặt, nhưng do ông H1 yêu cầu nên ông ghi như vậy. Lời trình bày này của nguyên đơn phía bị đơn không thừa nhận và không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc hai bên có giao nhận số lượng hàng và thỏa thuận như trình bày nên không có cơ sở xác định hai bên có giao dịch số lượng hàng phân bón và thỏa thuận như nguyên đơn trình bày. Theo chứng cứ các đương sự cung cấp như phân tích trên có cơ sở xác định tính đến thời điểm ngày 22/9/2016 ông H1 bà T1 đã thanh toán cho ông H được 1.546.550.000 đồng tiền chuyển nhượng 3 thửa đất trên.

Về giao nhận số tiền 653.450.000 đồng còn lại theo hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông H cho rằng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất cho ông H1 bà T1, ông H không còn tiếp tục giao dịch mua bán phân bón với ông H1 bà T1 nữa. Phía bị đơn cho rằng đã thanh toán bằng cách trừ nợ tiền phân bón ông H đã mua từ trước cho ông H theo như thỏa thuận, sau đó ông H1 bà T1 tiếp tục giao dịch thêm phân bón và trả nợ cho ông H và tính đến nay hai bên đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán với nhau. Xét thấy lời khai của ông H trước sau không thống nhất, cụ thể: Tại phiên tòa sơ thẩm ông H đã thừa nhận mình có nhận phân bón của Công ty H và xuất trình thêm tài liệu giao dịch giữa hai bên. Căn cứ tài liệu là các phiếu giao nhận hàng hóa mà đương sự giao nộp trong quá trình giải quyết được ông H thừa nhận và tài liệu ông H giao nộp tại phiên tòa thể hiện ông H mua phân bón của ông H1 bà T1 sau khi ký các văn bản ngày 22/9/2016.

Theo bị đơn trình bày, ngoài các khoản giao dịch từ năm 2016 – 2017 đề trừ vào số tiền sang nhượng còn lại thì bị đơn còn thanh toán giúp cho ông H các khoản gồm: Thanh toán nợ của ông H đối với Công ty Phân bón Điện Gia 150.000.000 đồng (có chứng cứ là chữ viết ký nợ của ông H với Công ty Điện Gia và khoản tiền 150.000.000 đồng ông H1 chuyển khoản trả thay ông H do Công ty Điện Gia thừa nhận); chứng từ là chi phí khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: thuế thu nhập cá nhân ông H 10.500.000 đồng; chi phí sang nhượng (phí, lệ phí trước bạ) 3.000.000 đồng; chi phí địa chính đo đạc kiểm tra 2.000.000 đồng, chi phí đi lại 7.566.000 đồng, những khoản này đã được làm rõ và có chứng cứ chứng minh tại hồ sơ. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính ông H cũng thừa nhận ông đã nhận đủ số tiền cùng giá trị hàng hóa ông H1 bà T1 giao bằng số tiền 2,2 tỷ đồng giá trị đất như hợp đồng các bên đã ký kết ngày 22/9/2016. Tuy nhiên, ông H cho rằng đây chỉ là tiền ông vay. Ông có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1 bà T1 3 thửa đất nhưng ông có quyền chuộc lại.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định số tiền 653.450.000 đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông H1 bà T1 đã thanh toán hết cho ông H theo các Phiếu giao nhận hàng hóa ngày 29/9/2016 trị giá 161.600.000 đồng, Phiếu giao nhận hàng ngày 03/10/2016 trị giá 178.500.000 đồng, Phiếu giao nhận hàng ngày 11/10/2016 trị giá 140.884.000 đồng và bị đơn trả thêm và thanh toán thay các khoản như bị đơn trình bày.

[4] Xét việc ông H chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H1 bà T1 là tự nguyện, không bị ép buộc. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập giá thị trường đất năm 2016, theo đó giá chuyển nhượng đất mặt đường nhựa khu vực ngã tư ĐX, xã ĐN, huyện B có giá giao động từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng/1m ngang tiếp giáp đường nhựa; loại đất ở nông thôn, không bao gồm giá trị tài sản trên đất. Vị trí nhà, đất của ông Huỳnh Long H sang nhượng cho ông H1 bà T1 cách ngã tư khoảng 200m cũng có giá chuyển nhượng như trên. Tổng 03 thửa đất ông H chuyển nhượng cho ông H1 bà T1 là 22m giáp đường nhựa sẽ có giá từ 1.100.000.000 đồng đến 1.540.000.000 đồng chưa tính giá trị tài sản trên đất. Như vậy, giá các bên chuyển nhượng cũng phù hợp với giá thực tế tại địa phương tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; Sau đó, ông H1 bà T1 đã được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ông H cho rằng việc chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng thế chấp nhưng không có tài liệu gì chứng minh nên kháng cáo của ông H về nội dung này không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án các bên cũng thừa nhận tại thời điểm ký các hợp đồng và văn bản thỏa thuận không ai bị ép buộc.

[5] Nguyên đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nên hợp đồng chỉ là giả tạo: Hội đồng xét xử thấy rằng, trong hợp đồng các bên đã lập (bản không được công chứng bút lục 240, 241) thể hiện có ngôi nhà gắn liền với lô đất và bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất và nhà ở gắn liền với đất cho bên mua, sau đó ông H còn ký giấy mượn nhà của ông H1 bà T1 nên ý kiến này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến của ông H cho rằng đã hoàn trả 300.000.000 đồng cho số tiền vay 2.200.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có tiếp tục giao dịch mua bán phân bón. Căn cứ phiếu chứng từ giao dịch ngày 11/5/2017 thể hiện trị giá 69.400.000 đồng, phiếu giao hàng ngày 03/02/2018 số lượng 16 tấn, phiếu giao hàng ngày 03/06/2018 số lượng 16 tấn, nếu tính theo giá của bảng báo giá ông H cung cấp tại phiên tòa thì được số tiền khoảng 299.940.000 đồng (gần 300.000.000 đồng) là phù hợp với số tiền 300.000.000 đồng ông H chuyển cho bà T1 ngày 29/8/2018. Mặt khác, trong năm 2019, ông H cũng thừa nhận có nhận thêm khoảng 32 tấn phân bón theo các Phiếu ghi nhận hàng ngày 31/01/2019 số lượng 16 tấn (philip); Phiếu ghi nhận hàng ngày 19/4/2019 số lượng 16 tấn và đã thanh toán cho bà T1 theo các hóa đơn chứng từ thể hiện là 302.800.000 đồng. Như vậy, không có căn cứ xác định số tiền này liên quan đến

hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất các bên đã ký kết. Trường hợp các bên có tranh chấp về khoản tiền này thì có quyền khởi kiện để giải quyết riêng.

[7] Đối với việc công chứng hợp đồng: Tại văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng Công chứng B1 (nay là Văn phòng Công chứng H) khẳng định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng H số 2975, 2976, 2977 giữa ông Huỳnh Long H với ông Trần Văn H1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1 là phù hợp với các quy định của pháp luật. Cụ thể: Ông H có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tại thời điểm giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, các bên tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không bị nào lừa dối, bị ép buộc; tại thời điểm giao dịch, quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Vì vậy, các văn bản công chứng nêu trên đều có hiệu lực.

[8] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H năm 2016 và đã được nhà nước ông nhận quyền sử dụng đất bằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đến tháng 7/2021, ông H1 bà T1 chuyển nhượng lại toàn bộ 3 thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B bà T cũng với giá 2.200.000.000 đồng. Ngày 21/7/2021 ông B bà T (thông qua ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị T3) đặt cọc cho vợ chồng ông H1, bà T1 số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 07/10/2021, vợ chồng ông H1, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B bà T. Ngày 14/10/2021, vợ chồng ông B bà T đã đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ông B bà T đã thanh toán cho ông H1 bà T1 số tiền 1.300.000.000 đồng, còn 900.000.000 đồng chưa thanh toán do ông H1 bà T1 chưa giao nhà, đất cho ông B bà T. Việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa ông H1 bà T1 với ông B bà T là tự nguyện. Trước khi ông B bà T nhận chuyển nhượng đất của ông H1 bà T1 thì ông B trực tiếp đã đến xem xét tài sản, gặp ông H và được ông H xác nhận là tài sản của ông H1 bà T1 cho ông H mượn để ở và kinh doanh, có thể mua được. Phía ông H thừa nhận nội dung nhắn tin qua Zalo với ông T2 có nội dung phía ông T2 đã hỏi ý kiến ông H về nguồn gốc và giá trị sang nhượng, phía ông H cũng đồng ý và không phản đối gì.

Như vậy, thời điểm ông B bà T thoả thuận nhận chuyển nhượng các thửa đất số 103, 118, 109 của tài sản của ông H1 bà T1 thì tài sản này thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông H1 bà T1 và không có tranh chấp, nên việc chuyển nhượng là hợp pháp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Long H về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà T1 với ông B bà T cũng như yêu cầu huỷ đăng ký biến động trên các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã xác nhận cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trên là có căn cứ.

[9] Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu huỷ Hợp đồng mượn nhà ngày 29/9/2016 giữa ông H với vợ chồng ông H1 bà T1 và yêu cầu phản tố của bị đơn ông H1 bà T1 yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Long H trả lại toàn bộ nhà đất đã mượn thấy rằng: Theo hợp đồng mượn nhà lập ngày 29/9/2016 thể hiện ông H1 bà T1 cho ông H mượn lại đất và nhà ở nêu trên trong thời hạn 03 đến 05 năm. Ông H cho rằng các bên có ràng buộc về việc trong thời gian trên ông được chuộc lại theo như giá đã ghi trong hợp đồng và chịu lãi. Tuy nhiên, như nhận định trên, giữa ông H và vợ chồng ông H1 bà T1 có việc sang nhượng đất, các bên đã bàn giao tiền, ông H1 bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tại thời điểm chuyển nhượng ông H1 bà T1 cư trú tại tỉnh Lâm Đồng nên chưa có nhu cầu sử dụng và ông H chưa có nơi ở mới nên thống nhất cho ông H mượn lại nhà ở nêu trên trong thời gian 03 đến 05 năm. Trong hợp đồng có ghi nếu ông H có ý định chuộc lại thì sẽ cho chuộc, đây được xem như là quyền ưu tiên mua lại tài sản khi ông H1 có nhu cầu chuyển nhượng nhưng không có nội dung quy định ràng buộc nghĩa vụ ông H1 bà T1 không được chuyển nhượng cho người khác trong thời gian mượn nhà nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án thì hợp đồng mượn nhà nêu trên cũng đã hết thời hạn, phía ông H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ thể hiện các hợp đồng đã ký kết là giả tạo nên không có cơ sở chấp nhận mà cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông H giao trả nhà đã mượn như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[10] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn cho rằng việc mua bán hàng hóa và chốt công nợ là giao dịch và hoạt động kinh doanh của nguyên đơn với doanh nghiệp là Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ H nên không phải là giao dịch với riêng vợ chồng ông H1 bà T1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thì bên chuyển nhượng là ông H còn bên nhận chuyển nhượng là ông H1 bà T1. Khi chốt nợ và thanh toán tiền sử dụng đất các bên có lúc ghi cá nhân ông H1 bà T1, lúc ghi Công ty H. Tuy nhiên, liên quan đến Công ty H chỉ là việc thanh toán. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên không tranh chấp gì liên quan đến việc thanh toán này. Hơn nữa theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Lâm Đồng đối với Công ty H thì Công ty H là loại hình công ty TNHH một thành viên do ông Trần Văn H1 vừa là chủ sở hữu vừa là giám đốc. Theo Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 74 quy định chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty; Điều 77 quy định chủ sở hữu công ty là cá nhân phải tách biệt chi tiêu của cá nhân và gia đình mình với chi tiêu của giám đốc công ty. Việc ông Trần Văn H1 là Giám đốc Công ty H nhưng lại không tách biệt chi tiêu, giao dịch dân sự của gia đình với giám đốc công ty là có dấu hiệu vi phạm luật Doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc thanh toán tiền chuyển nhượng là do các bên hoàn toàn tự nguyện, dấu hiệu vi phạm pháp luật Doanh nghiệp của ông H1 không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H nên vi phạm này của ông H1 không ảnh hưởng đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (là các giao dịch dân sự) ông H đã ký kết với vợ chồng ông H1 bà T1. Vì vậy, phía nguyên đơn nên ra lý do trên để yêu cầu vô hiệu hợp

đồng chuyển nhượng 3 thửa đất trong vụ án này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Long H, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[12] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng giải quyết vụ án là 10.000.000 đồng, quá trình giải quyết mỗi bên đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu không được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố bị đơn được chấp nhận. Cụ thể, ông H phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đăng ký biến động), yêu cầu hủy hợp đồng mượn nhà và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Yêu cầu phản tố của ông H1 bà T1 được chấp nhận nên ông H1 bà T1 không phải chịu án phí.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Long H không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông H phải chịu.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Long H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các điều 117, 494, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điều 188 Luật Đất đai; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Long H đối với các ông Nguyễn Bá B, bà Đỗ Thị T, ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1, đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại: văn bản công chứng số 2975, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC, văn bản công chứng số 2976, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC và văn bản công chứng số 2977, quyền số 02/2016-TP/CC-SCC cùng ngày 22/9/2016 của Văn phòng Công chứng B1 (nay là Văn phòng Công chứng H).

- Tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại công chứng số 3382, quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản công chứng số 3383, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản công chứng số 3384, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 07/10/2021 của Văn phòng Công chứng B.

- Hủy đăng ký biến động chuyển nhượng (trang 4) và kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386, số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 và số CE 225587 vào sổ cấp số CS 01385 cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1.

- Huỷ Hợp đồng mượn nhà ngày 29/9/2016 giữa ông Huỳnh Long H với vợ chồng ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 với nguyên đơn ông Huỳnh Long H.

Buộc ông Huỳnh Long H giao trả ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1 03 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, gồm: Thửa đất 118, tờ bản đồ số 15, diện tích 457,6m²; tài sản là nhà ở diện tích 180m²; thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15, diện tích: 274.6m², tài sản trên đất là nhà kho diện tích 300m²; và thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, diện tích 274.4 m². Tài sản trên đất là nhà ở diện tích 180m², nhà vệ sinh + nhà tắm + cây trồng. Đất và tài sản trên đất cùng tại địa chỉ: Thôn ĐX, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 đứng tên ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1; số CE 225585 vào sổ cấp số CS 01386 đứng tên ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1; số CE 225587 vào sổ cấp số CS 01385 cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 ngày 19/10/2016 được chỉnh lý trang 4 đứng tên ông Nguyễn Bá B bà Đỗ Thị T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Long H phải chịu 2.400.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng trước tổng cộng 2.100.000 đồng, theo B lai thu tiền tạm ứng số 0000001 ngày 04/10/2021 và số 0000092 ngày 08/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Số tiền ông H còn phải nộp thêm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho vợ chồng ông H1 bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng, theo B lai thu tiền số 0000110 ngày 16/11/2021.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Long H hoàn trả cho bị đơn vợ chồng ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1 số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Long H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000886 ngày 14/2/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Phạm Tiến Hiệp