

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT
Ngày 17-4-2023
V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Tiến.
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Phương
Bà Lê Thị Mỹ Giang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Kiệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Luyến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn G, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Phường Trương Quang T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Ông Quảng M, sinh năm 1978.

Địa chỉ cư trú: Phường Trương Quang T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Phường Trương Quang T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người kháng cáo: Ông Bùi Văn G, là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa, ông Bùi Văn G, ông Quảng M, bà Bùi Thị T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ông Bùi Văn G và ông Quảng M có quen biết nhau nên ông G rủ ông M cùng làm trang trại nhằm mục đích tăng giá trị đất lên rồi bán đất. Ngược lại thì ông M có lợi là được sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của ông G để làm trang trại mà ông G không lấy tiền sử dụng đất. Để thể hiện thiện chí và để cho ông M có niềm tin đầu tư làm trang trại thì ông G có tự nguyện giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 729130 đối với số thửa số 451, tờ bản đồ số 4, Tỉnh Ấn Đông của ông G cho ông M (thời gian giao giấy vào khoảng tháng 9 năm 2021, ông G không nhớ cụ thể). Sau khoảng 02 (hai) tháng kể từ ngày ông G giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thì ông M không thực hiện việc xây dựng trang trại nên ông G đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông M nhưng ông M không đưa và có nói là vẫn muốn đầu tư làm trang trại và muốn ông G phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M mới an tâm đầu tư làm trang trại. Vì vậy, hai bên thống nhất là làm Giấy bán đất với nội dung ông M đặt cọc cho ông G 100.000.000 đồng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, Tỉnh Ấn Đông của ông G sang cho ông M với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Giấy này do chính tay ông G viết nhưng không phải do ông G tự nguyện viết mà viết theo ý của ông M vì lúc này ông M đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G. Trên thực tế thì không phải ông G và ông M thỏa thuận mua bán đất mà chỉ là để tạo niềm tin với nhau trong việc đầu tư làm trang trại để tăng giá trị đất. Hết thời hạn một tháng ông M vẫn không làm trang trại thì ông G đề nghị trả lại 100.000.000 đồng cho ông M để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và rủ người khác đầu tư nhưng ông M không đồng ý muốn tiếp tục đầu tư. Ông M yêu cầu ông G phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông G đồng ý nhưng có thỏa thuận là chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M an tâm đầu tư làm trang trại chứ không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất qua cho ông M. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M mang hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất sang cho ông M là không đúng theo thỏa thuận giữa ông G và ông M; đồng thời giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 20.000.000 đồng là không đúng với thực tế, ảnh hưởng đến nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nên ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng Công chứng N số 06171 ngày 12/4/2022 giữa ông Bùi Văn G với ông Quảng M vô hiệu và yêu cầu ông M phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 729130, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH08819 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 được chỉnh lý sang tên ngày 20/12/2021. Ngoài ra, ông G cũng thừa nhận là đã nhận chuyển khoản từ tài khoản của bà Bùi Thị T sang tài khoản của ông số tiền 291.000.000 đồng và bà T có nộp 9.000.000 đồng tiền đấu giá Ki-ốt do ông đứng tên nhưng tiền là do bà T tự ý chuyển và xác định mục đích chuyển tiền là để đầu tư làm trang trại chứ không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng số tiền 9.000.000 đồng tiền đấu giá ki-ốt thì ông G và bà T hợp tác đầu tư đấu giá Ki-ốt. Tại phiên

tòa sơ thẩm, ông G bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông M phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, cụ thể về số tiền yêu cầu bồi thường; tài liệu, chứng cứ về thiệt hại ông G sẽ cung cấp sau.

Theo các bản tự khai, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:

Vào ngày 10/01/2022, ông G có đến nhà ông M đặt vấn đề chuyển nhượng mảnh đất trồng cây lâu năm tại xã T cho ông M. Lúc đó ông M không có ý định là sẽ mua đất của ông G nhưng do ông G nhiều lần trực tiếp đến nhà trao đổi, thuyết phục nên ông M đồng ý mua thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, diện tích 863,1 m² tại thôn Tự Do, xã T với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ngày 19/01/2022, ông G tự nguyện đến nhà ông M để viết giấy tay chuyển nhượng đất nói trên cho ông M và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thẻ căn cước công dân của ông G cho ông M giữ. Ông M chuyển khoản đặt cọc cho ông G 100.000.000 đồng. Tại Giấy chuyển nhượng đất do ông G viết thì còn có nội dung đến ngày 24/01/2022 là ngày ra làm hợp đồng công chứng nhưng ông G bận việc cá nhân nên chưa làm hợp đồng công chứng. Ngày 16/3/2022, ông G nói với ông M là cần tiền nên yêu cầu ông M chuyển thêm. Vì trước đó ông G nợ ông M 9.000.000 đồng (tiền ông M cho mượn để nộp tiền cọc đầu giá Ki-ốt cho ông G) nên ông M chuyển thêm cho ông G 91.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ông M chuyển cho ông G sau 02 lần là 200.000.000 đồng. Ngày 12/4/2022, ông G điện thoại cho ông M đến Văn phòng công chứng N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tại Văn phòng công chứng N, ông M và ông G đã tự nguyện ký hợp đồng và công chứng xong. Ngày 13/4/2022, ông M đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q để nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét hồ sơ, cán bộ phụ trách đã nhận hồ sơ và cấp giấy hẹn cho ông M. Ngày 14/4/2022, ông M chuyển đủ số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho ông G thì ông G yêu cầu ông M phải chuyển thêm cho ông G số tiền 150.000.000 đồng nếu ông M không chuyển tiền thêm thì ông G sẽ làm đơn tạm dừng việc đăng ký biến động. Xét thấy yêu cầu của ông G quá vô lý nên ông M không chuyển tiền và ông G đã làm đơn ngăn chặn; đồng thời, ông G khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G vì ông G tự nguyện thương lượng, đồng ý chuyển nhượng, viết giấy bán và đã ký hợp đồng chuyển nhượng, được công chứng tại Văn phòng công chứng N theo đúng quy định. Ông M cũng không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G vì hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng xong, ông M cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông G.

Ngoài ra, ông M xác định hoàn toàn không có thỏa thuận đầu tư làm trang trại như ông G đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Bùi Thị T nhất trí theo ý kiến của ông M. Bà T xác định bà chính là người đã chuyển 300.000.000 đồng cho ông G trong đó có tính cả số tiền

9.000.000 đồng bà đã cho ông G mượn để nộp tiền cọc đấu giá Ki-ốt và xác định lý do chuyển tiền thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với chồng của bà là ông Quảng M.

Bản án dân sự số 64/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn G về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, xã T được Văn phòng công chứng N công chứng số 06171 ngày 12/4/2022 vô hiệu và yêu cầu ông Quảng M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 729130 đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4 tại thôn Tự Do, xã T.

Bị đơn Quảng M có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn Bùi Văn G.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04 và 07 tháng 11 năm 2022, ông Bùi Văn G kháng cáo với nội dung: Hủy toàn bộ Bản án số 64/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q; buộc Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại vụ án dân sự sơ thẩm theo đúng pháp luật và thực tế khách quan của sự việc trên cơ sở để bổ sung thu thập chứng cứ thực tế khách quan; buộc Tòa án nhân dân thành phố Q bồi thường thiệt hại do vi phạm thủ tục tố tụng và xét xử gây ra sai cho ông G.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo giấy chuyển nhượng đất thì giá chuyển nhượng thửa đất 451 là 300.000.000 đồng, vợ chồng ông M đã chuyển cho ông G 300.000.000 đồng. Nhưng khi ký hợp đồng công chứng thì hai bên chỉ ký giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng là hành vi gian dối, làm thất thoát một khoản thuế của Nhà nước, hành vi này có thể bị xử phạt vi phạm hành chính, nên đã vi phạm pháp luật, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 12/4/2022, giữa ông Bùi Văn G với ông Quảng M chuyển nhượng thửa đất 451 là vô hiệu nên phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ngoài hợp đồng được công chứng thì hai bên còn có giấy chuyển nhượng đất viết tay, ghi giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, đây là giao dịch được che dấu, bị đơn đã thực hiện xong việc trả tiền nhưng cấp sơ thẩm cũng không xem xét giải quyết đối với tờ giấy này theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản

án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10/01/2022, tại nhà ông M, ông G đã trực tiếp viết Giấy chuyển nhượng đất thửa đất số 451, tờ bản đồ số 4, diện tích 863,1 m² với giá 300.000.000 đồng, cùng ngày ông G trực tiếp giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 451 cho vợ chồng ông M. Cùng ngày, vợ ông M là bà T chuyển khoản cho ông G 100.000.000 đồng. Đến ngày 24/01/2022 là ngày hai bên hẹn đi công chứng hợp đồng nhưng ông G bận việc cá nhân nên chưa thực hiện. Ngày 16/3/2022, bà T chuyển cho ông G 91.000.000 đồng, cộng với số tiền trước đó bà T chuyển cho ông M mượn 9.000.000 đồng để nộp tiền cọc đấu giá Ki-ốt cho ông G, tổng cộng số tiền vợ chồng ông M chuyển cho ông G là 200.000.000 đồng. Ngày 12/4/2022, cả hai ông cùng đến Văn phòng công chứng N ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giá chuyển nhượng ghi 20.000.000 đồng). Ngày 13/4/2022, ông M đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q để nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Ngày 14/4/2022, ông M chuyển đủ số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho ông G. Vợ chồng ông M đã thanh toán đủ cho ông G số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 451. Như vậy, việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 451 là có thật, ông G khai ông không chuyển nhượng thửa đất 451 cho ông M, thực tế là hai bên cùng đầu tư để làm trang trại, hai bên lập hợp đồng để làm tin. Lời khai của ông G là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Vợ chồng ông M đã giao đủ tiền cho ông G, nhưng ông G chưa giao đất cho vợ chồng ông M, tại giai đoạn phúc thẩm ông G khai trên thửa đất 451 còn có tài sản của ông là cây cối và trụ bê tông để xác định ranh giới thửa đất, cấp phúc thẩm đã đi xem xét xác định có tài sản trên đất. Hội đồng xét xử thấy rằng đây là tình tiết mới, ông G chưa khai tại cấp sơ thẩm, nhưng cần phải giải quyết trong vụ án thì mới đảm bảo thi hành án trong trường hợp thực hiện hợp đồng. Mặt khác, cần xem xét đối với việc hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì hai bên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng thì có vi phạm pháp luật hay không, nếu vi phạm pháp luật thì cần phải tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, còn Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 10/01/2021 ông Bùi Văn G viết tại nhà ông Quảng M, căn cứ vào tờ giấy này thì vợ chồng ông M đã chuyển cho ông G 300.000 đồng nhưng tờ giấy này không được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Do có tình tiết mới và việc thu thập chứng cứ chưa thực hiện đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm: Được xác định lại khi giải quyết tại cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn G.

Tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi về “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa nguyên đơn ông Bùi Văn G, bị đơn ông Quảng M.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông G 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004262 ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS Tp. Q;
- TAND Tp. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Võ Minh Tiến