

Bản án số: 94 /2020/DS-PT

Ngày 20 tháng 5 năm 2020

“V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và 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 Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - 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 Nguyễn Quốc Việt - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số
489/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số
31/2019/DS - ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An
Giang;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 536/2020/QĐXX-PT
ngày 28 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn S, sinh năm 1931 (có mặt)

Cư trú: đường Tr, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: Quốc lộ 13, phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S có luật sư: Trịnh Vĩnh

Ph – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh Nh, sinh năm 1970 (có mặt)

Bà Phan Thị Tổ L, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng nơi cư trú: đường Ng, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phan Thị V, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: đường Tr, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nơi cư trú hiện nay: Quốc lộ 13, phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Hồ Văn S, sinh năm 1931; Cư trú: đường Tr, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; Địa chỉ liên hệ hiện nay: Quốc lộ 13, phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng1 nối dài, phường M2, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần B Việt Nam - Chi nhánh L. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L1, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.4. Văn phòng Công chứng L. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L1, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.5. Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng2, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.6. Bà Huỳnh Thị Bích L1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cư trú: khóm Đ, phường M3, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Văn S trình bày:

Tôi và vợ là Phan Thị V là chủ sử dụng và sở hữu các tài sản là diện tích 262,1m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00873cA ngày 03/8/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho vợ chồng tôi và một căn nhà gắn liền trên đất diện tích 97,20m², kết cấu khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, nhà cấp 4A, thuộc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/8/2006 cho tôi và bà V, tài sản tọa lạc tại số 42 đường Tr, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nhà và đất trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 83/QĐ-CCTHA ngày 01/4/2014 để thi hành số nợ 1.920.000.000đồng cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Châu Th và thi hành

số nợ cho Công ty TNHH dịch vụ thương mại T 3.625.000.000đồng (đây là nợ riêng của tôi, không liên quan đến bà V).

Do cần tiền để thi hành án nên ngày 25/9/2017 ông Trần Thanh T có giới thiệu tôi với bà Lâm Kim Ph để vay số tiền 10 tỷ đồng, bà Ph đã chuyển số tiền 10 tỷ đồng vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L. Sau đó bà Ph yêu cầu tôi phải làm hợp đồng chuyển nhượng, mà không làm hợp đồng vay tài sản nhưng tôi không đồng ý, nên vào ngày 14/8/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L mới lập biên bản về việc thỏa thuận thi hành án với nội dung: Hủy việc mua bán tài sản là nhà và quyền sử dụng đất diện tích 261,1m², Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L hoàn trả 10 tỷ đồng lại cho bà Ph, việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa tôi và bà Ph không thành.

Sau đó ông T tiếp tục giới thiệu tôi với ông Bùi Bé N để vay tiền, thì tôi đồng ý và trực tiếp gặp ông T, ông N bàn bạc việc vay tiền, ông N đồng ý cho tôi vay 9.000.000.000đồng (chín tỷ đồng). Chính ông N là người trực tiếp đến Chi cục Thi hành án thành phố L để nộp 4,5 tỷ đồng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của tôi ra. Sau đó tôi và ông N không làm hợp đồng vay tài sản, mà ký hợp đồng giả cách là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 27/9/2017. Hợp đồng chuyển nhượng không lập tại Văn phòng Công chứng L mà lập ngoài văn phòng công chứng, có nhân viên của Văn phòng công chứng chứng kiến mà không có mặt công chứng viên Phạm Thị Tuyết M chứng kiến.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì ông N không đứng tên trong hợp đồng mà để cho ông Huỳnh Thanh Nh và bà Phan Thị Tố L đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Lý do tôi đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nh, bà Tố L là do ông N là cán bộ có uy tín ở tỉnh An Giang nên tôi tin tưởng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2017 thì tôi hoàn toàn tự nguyện do trong ý chí của tôi là tôi vay tiền của ông Bé N chứ không phải là chuyển nhượng nhà đất cho ông Nh, bà Tố L.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông Nh, bà Tố L tiến hành thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Nh, bà Tố L tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L và thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B Việt Nam - Chi nhánh L để vay tiền, còn vay bao nhiêu tiền thì tôi không biết. Sau khi vay tiền thì ông N đưa trực tiếp cho vợ tôi bà Phan Thị V tại Ngân hàng số tiền 4.500.000.000đồng (4,5 tỷ đồng) còn lại, khi đưa thì không có mặt tôi, nhưng bà V có nói lại cho tôi nghe.

Đối với Hợp đồng vay tài sản thì tôi và ông N thỏa thuận thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất riêng đối với ông N là 1 tỷ đồng, cộng với tiền lãi là 8% trên số tiền ông N vay Ngân hàng. Sau 6 tháng kể từ ngày 25/9/2017 thì tôi được nhận lại nhà sẽ thanh toán cả tiền vốn 9 tỷ với tiền lãi cho ông N 1 tỷ là bằng 10 tỷ, cộng với tiền lãi thực tế phát sinh đối với số tiền ông N vay Ngân hàng. Cùng ngày 27/9/2017 tôi với ông Nh, bà L tiếp tục lập tờ cam kết với nội dung như trên, có ông N là người chứng kiến.

Hết hạn 6 tháng tôi yêu cầu ông N cho tôi được chuộc lại nhà đất, nhưng tôi không có tiền mặt trả cho ông N, mà tôi có kêu các Ngân hàng khác lại để thế chấp tài sản nhà đất trên lấy tiền trả cho ông N, nhưng đều bị ông N cản trở. Do tôi thế chấp nhà không được nên không có tiền trả cho ông N, do áp lực nên tôi tiếp tục miễn cưỡng ký vào Biên bản bàn giao tài sản ngày 26/3/2018 được soạn sẵn, biên bản này cũng có ông N ký tên chứng kiến, nội dung của biên bản này tôi phải chuyển đồ đạc, vật dụng ra khỏi nhà đất để giao nhà đất lại cho ông Nh, bà L, tôi được mua lại tài sản với giá 12.500.000.000đồng, 12.750.000.000đồng, 13.000.000.000đồng theo từng thời điểm và từ ngày 27/4/2018 tôi được mua lại tài sản theo giá thỏa thuận. Ông N không chấp nhận cho chuyển khoản mà buộc tôi phải trả tiền mặt trong vòng 1- 5 ngày, nhưng thực tế tôi không có tiền mặt để trả lại cho ông N theo biên bản bàn giao tài sản, mà phải bán tài sản hoặc thế chấp tài sản cho Ngân hàng mới có tiền trả cho ông N, nhưng mỗi lần tìm được người bán hoặc tìm được Ngân hàng để thế chấp tài sản thì đều có sự cản trở của ông N.

Do hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và ông Nh, bà Tổ L là giả cách, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, thực chất số tiền 9 tỷ đồng là của ông N, chứ không phải là của ông Nh, bà Tổ L nên tôi có các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 27/9/2017 do Văn phòng Công chứng L chứng thực giữa tôi với vợ chồng ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tổ L vô hiệu;

- Yêu cầu ông Nh và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lại cho tôi, tôi đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Nh, bà L số tiền 9 tỷ đồng theo hợp đồng ngày 27/9/2017 và đồng ý trả tiền lãi suất theo quy định pháp luật;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00873cA ngày 03/8/2006 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 23, diện tích 262,lm² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho Phan Thị V, ông Hồ Văn S ngày 03/6/2008; cấp thay đổi sang tên cho ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tổ L theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L, ngày 29/9/2017.

Ngoài ra tôi có yêu cầu Tòa án xem xét việc hiện nay phần đất tranh chấp đang treo bản hiệu của Ngân hàng TMCP B1, nên đề nghị Tòa án xác minh tài sản này là của bà Huỳnh Thị Bích L1 hay là tài sản của Ngân hàng B1, hoặc bà Bích L1 là thành viên của Ngân hàng B1 để giải quyết vụ án được chính xác.

Tại phiên toà ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tổ L với bà Huỳnh Thị Bích L1. Ông S thừa nhận có trả cho ông T 90.000.000đồng tiền môi giới chuyển nhượng nhà đất cho ông Nh, bà Tổ L.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Thanh Nh và bà Phan Thị Tổ L trình bày:

Được sự giới thiệu của ông Trần Thanh T và ông Bùi Bé N nên vào ngày

27/9/2017 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn S và bà Phan Thị V diện tích đất 262,1m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00873cA ngày 03/8/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông S, bà V và một căn nhà gắn liền trên đất diện tích 97,20m², kết cấu khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, nhà cấp 4A, thuộc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/8/2006 cho ông S và bà V, tọa lạc tại số 42 Tr, thành phố L, An Giang. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/9/2017, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, có sự chứng kiến của nhân viên Văn phòng công chứng L và chứng thực của công chứng viên Phạm Thị Tuyết M, giá chuyển nhượng là 9.000.000.000đồng.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2017 thì nhà đất của ông S, bà V đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L kê biên để thi hành án với số tiền khoảng 4,2 tỷ đồng, nên sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng tôi có đưa cho bà V 4,5 tỷ đồng để bà V tự nộp vào tài khoản của bà V tại Ngân hàng Vietcombank chi nhánh L bà V mới đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. còn lại 4,5 tỷ đồng thì chúng tôi đưa cho ông S tự đi nộp vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L khoảng 4,2 tỷ đồng, phần còn lại thì đưa tiền mặt trực tiếp cho ông S, số tiền 9 tỷ đồng là của chúng tôi, không phải của ông Bùi Bé N. Sau đó chúng tôi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trực tiếp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và thế chấp tài sản vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B Việt Nam - Chi nhánh L, số tiền 7.000.000.000đồng (7 tỷ đồng), thời hạn vay 11 tháng, hiện nay chúng tôi đã tắt toán nợ xong với Ngân hàng.

Do ông S có ý muốn mua lại nhà đất trên trong thời hạn 6 tháng nên giữa vợ chồng tôi và ông S có lập Tờ cam kết cùng ngày 27/9/2017 nội dung: *"Trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày 25/9/2017 (ngày đưa tiền) ông S được mua lại tài sản với giá trị là 10 tỷ đồng và lãi suất 8% trên số tiền 6 tỷ đồng từ ngày 25/9/2017 (Mặc dù vay Ngân hàng 7 tỷ đồng nhưng chỉ thỏa thuận lãi trên 6 tỷ, còn lại 1 tỷ chúng tôi tự chịu lãi). Nếu sau 6 tháng ông S không mua lại tài sản thì ông S phải bàn giao tài sản cho chúng tôi, trong thời hạn 6 tháng chúng tôi cũng không được bán tài sản cho ai mà ưu tiên cho ông S mua lại. Nếu qua 6 tháng chúng tôi được chuyển nhượng, nhưng vẫn ưu tiên cho ông S mua lại tài sản theo thời điểm"*.

Qua 6 tháng chúng tôi hỏi ông S có mua lại tài sản không, thì ông S không có tiền mà xin gia hạn thêm thời gian là 1 tháng nhưng vẫn không mua lại tài sản. Đến ngày 26/3/2018 ông S đồng ý ký tên vào biên bản bàn giao tài sản, di dời vật dụng trong nhà ra khỏi tài sản của chúng tôi và chúng tôi hỗ trợ lại cho ông S 1 tỷ đồng, nhưng ông S không đồng ý nhận 1 tỷ đồng mà vẫn yêu cầu được mua lại tài sản với giá 12.500.000.000đồng vào ngày 09/4/2018, 12.750.000. 000đồng ngày 16/4/2018 và 13.000.000.000đồng ngày 26/4/2018

(giá 13.000.000.000đồng là do ông S tự đưa ra), từ ngày 27/4/2018 trở đi giá mua bán theo thỏa thuận, nhưng sau đó ông S vẫn không mua lại tài sản.

Do hết thời hạn thỏa thuận mà ông S không mua lại tài sản, nên chúng tôi có ý định bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng, nhưng bị ông S khiếu nại ngăn cản, nên ngày 08/5/2018 Ủy ban phường M lập biên bản, chúng tôi có yêu cầu ông S phải di dời vật dụng ra khỏi tài sản của chúng tôi, nhưng ông S không đồng ý.

Chúng tôi được biết nhà đất của ông S đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L kê biên bán đấu giá nhiều lần nhưng không thành và thông qua sự giới thiệu của ông Trần Thanh T nên chúng tôi mới chuyển nhượng nhà đất của ông S. Đối với ông Bùi Bé N là bạn với vợ chồng chúng tôi, là người có uy tín, chúng tôi sợ ông S không giữ đúng lời hứa nên có nhờ ông N là người làm chứng trong Tờ cam kết ngày 27/9/2017 và biên bản bàn giao tài sản ngày 26/3/2018. Ông N không có cho ông S vay tiền, ông N không liên quan hay có quyền lợi gì trong việc chuyển nhượng tài sản giữa chúng tôi và ông S.

Nhà đất này hiện nay chúng tôi đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Bích L1, trước khi chuyển nhượng cho bà Bích L1, thì chúng tôi cũng đồng ý chuyển nhượng cho ông S 2 lần giá 13.000.000.000 đồng và 13.500.000.000 đồng nhưng ông S vẫn không mua. Việc chúng tôi chuyển nhượng nhà đất của ông S là thực tế, chúng tôi không có cho ông S vay tiền nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

Lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại đơn đề nghị vắng mặt ngày 01/4/2019 (BL 502) và đơn đề nghị vắng mặt, tường trình bổ sung bà Huỳnh Thị Bích L1 trình bày:

Ngày 01/6/2018, tôi có mua tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số H.00873cA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/8/2006, được xác định lại ngày 29/9/2017 của ông Huỳnh Thanh Nh và bà Phan Thị Tố L, được công chứng viên chứng thực ngày 01/6/2018 và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh An Giang tiếp nhận và trả kết quả theo hồ sơ chuyển nhượng số 4733 ngày 19/7/2018 đã sang tên chuyển quyền chủ sở hữu cho tôi. Đây là giao dịch mua bán sang nhượng được các cấp chính quyền địa phương thực hiện đúng quy định của pháp luật, việc tranh chấp giữa ông Hồ Văn S và ông Huỳnh Thanh Nh không liên quan gì đến việc mua bán chuyển nhượng giữa tôi và ông Nh, bà Phan Thị Tố L. Cho đến hiện nay tôi là chủ sở hữu hợp pháp và toàn quyền quyết định về tài sản trên theo quy định của pháp luật. Đề nghị được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong phiên tòa xét xử của Tòa án các cấp, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Ngân hàng Thương mại cổ phần B Việt Nam - Chi nhánh L (BIDV) tại văn bản số 466/BIDV.LX-KH ngày 27/6/2018 (BL 403):

Sau khi tiếp nhận hồ sơ vay vốn của ông Nh, bà Tố L thì BIDV L đã tiến hành thẩm định giá tài sản và làm thủ tục ký hợp đồng cho vay đối với khách

hàng là ông Nh, bà Tổ L theo quy định của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình vay ông Nh đã trả lãi vay đầy đủ. Ngày 01/6/2018 ông Nh, bà Tổ L yêu cầu Ngân hàng BIDV tắt toán khoản nợ vay, Ngân hàng BIDV đã thông báo giải chấp tài sản và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm cho ông Nh, bà Tổ L theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L tại văn bản số 1251/CNLX-KT ngày 15/10/2018 (BL 499, 582):

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Thanh Nh, bà Phan Thị Tổ L:

Ông Hồ Văn S, bà Phan Thị V được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00873cA ngày 03/8/2006 với diện tích 262,1m², thửa số 17, tờ bản đồ số 23; quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất số 898833028000164 ngày 03/8/2006 với diện tích sàn 97,2m², nhà đất tọa lạc tại phường M thành phố L, An Giang.

Ông S, bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Thanh Nh, bà Phan Thị Tổ L theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 27/9/2017. Bà Tổ L nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố L.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L thực hiện nghiệp vụ chuyên môn và xác nhận trên giấy chứng nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nh, bà Tổ L, hồ sơ hoàn thành và chuyển cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo quy định.

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị Bích L1:

Ngày 01/6/2018 ông Nh, bà Tổ L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên lại cho bà Huỳnh Thị Bích L1 theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng thành phố L chứng nhận. Ngày 04/6/2018 bà Bích L1 nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố L. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L xác nhận trên giấy chứng nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho bà Bích L1 ngày 19/7/2018.

Căn cứ Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp, thì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L có thẩm quyền xác nhận đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cá nhân.

Trong thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên, thì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L

không nhận được quyết định ngăn chặn nào của Cơ quan Tòa án hoặc Thi hành án dân sự. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là đúng trình tự thủ tục quy định.

Ý kiến của Văn phòng Công chứng L tại văn bản số 18/CV.BC ngày 26/6/2018 (BL 232):

Ngày 27/9/2017, Văn phòng Công chứng L có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Văn S và bà Phan Thị V với ông Huỳnh Thanh Nh và bà Phan Thị Tổ L, đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00873cA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/8/2006 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833028000164 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/8/2006. Sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý của các bên chúng tôi đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã đọc và thống nhất theo các điều khoản đã ghi trong hợp đồng và ký tên (điểm chỉ).

Cũng trong ngày 27/9/2017 ông S, bà V với ông Nh, bà Tổ L có yêu cầu chứng thực văn bản thỏa thuận của các bên. Đến ngày 26/3/2018 lại tiếp tục yêu cầu chứng thực chữ ký với nội dung bàn giao nhà và thửa đất giữa hai bên.

Về trình tự, Văn phòng chúng tôi khi chứng nhận đều tuân theo quy trình của Luật Công chứng. Các hợp đồng, văn bản được các bên trực tiếp xem và đồng ý, riêng hợp đồng chuyển nhượng chúng tôi trực tiếp giải thích và bản lưu hợp đồng tại Văn phòng có điểm chỉ của bên chuyển nhượng, về nội dung Hợp đồng được chứng nhận ngày 27/9/2017 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đây không phải là hợp đồng vay tài sản.

Các văn bản đã chứng thực như: Tờ thỏa thuận, tờ cam kết, biên bản bàn giao tài sản đều thể hiện nội dung hai bên thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đồng ý cho bên bán được quyền ưu tiên mua lại tài sản. Để bên nhận chuyển nhượng không bị thiệt hại giá chuyển nhượng sẽ cao hơn. Đồng thời ý chí hai bên xác định thời điểm kết thúc việc ông S, bà V không còn quyền ưu tiên mua trước.

Ủy ban nhân dân thành phố L không gửi văn bản ý kiến.

Lời khai của người làm chứng:

Tại Tờ tường trình ngày 04/6/2018 (BL 199) và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Thanh T trình bày:

Khoảng đầu năm 2017 do là hàng xóm ở cạnh nhà nhau, ông S có kể cho tôi nghe về việc ông đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L phát mãi bán đấu nhà đất để trả nợ. Do lo sợ đất, nhà bị bán với giá rẻ hơn thị trường nên ông có nhờ tôi môi giới bán nhà đất, tôi có giới thiệu cho ông nhiều mối để bán nhà đất với giá 9 tỷ đồng, kèm theo điều kiện là trong 6 tháng đó ông được ưu tiên mua lại nhà đất với giá 10 tỷ đồng, cộng thêm khoản lãi trong 6 tháng đó,

nếu sau 6 tháng ông không có khả năng mua lại căn nhà trên thì bên mua có quyền bán cho người khác và ông không khiếu nại gì về sau.

Tôi đã gặp và thuyết phục ông Bùi Bé N kiếm cách giúp đỡ cho ông S, ông Bé N giới thiệu cho vợ chồng ông Nh, bà Tổ L mua nhà đất và đồng ý với điều kiện ông S đưa ra. Hai bên đã ký mua bán nhà đất với sự chứng kiến của Văn phòng Công chứng L và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, ông Bé N và tôi. Ông Nh, bà Tổ L đã trả đầy đủ 9 tỷ đồng cho ông S, bà V, ông S chia cho bà V 4,5 tỷ, phần còn lại ông S sử dụng thi hành án. Sau khi hết thời hạn 6 tháng ông S không có 10 tỷ để mua lại tài sản đã ký biên bản giao nhà đất cho ông Nh, bà Tổ L và đề nghị ông Nh, bà Tổ L cho ông thêm 1 tháng kiếm tiền mua lại đất với giá 13 tỷ đồng, nếu sau 1 tháng ông S không mua lại nhà đất, ông Nh, bà Tổ L có quyền bán theo giá thỏa thuận, ông Nh, bà Tổ L đồng ý theo yêu cầu của ông S, khi ông S thỏa thuận ký biên bản trên có mặt tôi, ông Bé N và có công chứng của Văn phòng Công chứng L.

Khi hết hạn ông S lại gây khó dễ với bên mua, ông S không có khả năng mua lại nhà đất, lại còn cho rằng là hợp đồng giả cách vay 9 tỷ đồng. Sau khi khởi kiện ông S đã điện thoại cho tôi giúp ông nói dối việc mua bán nhà đất là giả, chỉ cầm cố mà thôi. Tôi đã giới thiệu giúp ông S bán nhà đất cho ông Nh, bà Tổ L, nếu không tài sản này đã bị đấu giá, tôi đã nhận tiền môi giới bán tài sản của ông S là 90.000.000đồng, ông S là người giao 90.000.000đồng cho tôi. Trước khi giới thiệu cho ông S bán nhà đất cho ông Nh, bà Tổ L thì tôi cũng giới thiệu cho ông S bán nhà đất cho bà Lâm Kim Ph, nhưng ông S, bà V và bà Ph không thỏa thuận được nên việc mua bán không thành.

Tại bản tường trình ngày 29/5/2018 (BL 199) ông Bùi Bé N trình bày:

Qua sự mai mối của ông Trần Thanh T, ông Hồ Văn S nhiều lần gặp tôi để chào bán căn nhà, đất tại số 42 phường M, thành phố L, An Giang, tôi đã giới thiệu cho ông Nh, bà L thỏa thuận với ông S, bà V mua bán tài sản này. Lúc thỏa thuận ông S nói bị Tòa án nhân dân thành phố L xét xử buộc ông phải trả cho nguyên đơn trong hai bản án số tiền khoảng 4,2 tỷ đồng. Ông S không có tiền thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L kê biên chuẩn bị bán đấu giá tài sản, ông S, bà V đã rao bán tài sản nhiều lần nhưng không thành. Sau đó ông S nhờ anh Tân môi giới và tôi đã giới thiệu cho vợ chồng ông Nh, bà L thỏa thuận với vợ chồng ông S, bà V mua bán tài sản này.

Ngày 25/9/2017, được sự đồng ý của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố L, có sự chứng kiến của tôi, anh Tân, Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng thành phố L, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L ông S, bà V thỏa thuận ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng tài sản trên cho vợ chồng ông Nh, bà L giá 9 tỷ đồng để có tiền thi hành án. Ông Nh, bà L đã trả đủ cho ông S, bà V 9 tỷ đồng, bà V được ông S chia 4,5 tỷ đồng, còn 4,5 tỷ đồng ông S sử dụng vào việc thi hành án và trả nợ cá nhân.

Ông S nói tài sản trên là kỷ vật của cha mẹ nên muốn trong vòng 6 tháng sau sẽ được mua lại tài sản này, tôi động viên ông Nh, bà L thỏa thuận cùng ông

S ký tờ cam kết có chữ ký của tôi làm người chứng kiến và có sự chứng thực của Công chứng viên Văn phòng Công chứng L. Sau khi hết thời hạn 6 tháng ông S không có tiền và không đặt vấn đề gì về việc mua lại tài sản trên, nên ngày 26/3/2018 ông S đã ký biên bản bàn giao tài sản cho ông Nh, bà L, cam kết trong vòng 1 tuần sẽ chuyển vật dụng bàn ghế ra khỏi tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Nh, bà L, ông Nh, bà L có hứa nếu ông S thực hiện đúng cam kết sẽ cho ông S thêm 1 tỷ đồng. Ông S tự đề nghị và thỏa thuận trong vòng 1 tháng (đến hết ngày 26/4/2018) sẽ mua lại tài sản trên với giá 13 tỷ đồng, từ ngày 27/4/2018 trở đi việc mua bán sẽ thỏa thuận theo giá thị trường. Biên bản thỏa thuận có chữ ký của tôi người chứng kiến và có chứng thực của Công chứng viên Văn phòng Công chứng L.

Việc ông Nh, bà L mua tài sản trên của vợ chồng ông S, bà V là đúng sự thật, hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, hoàn toàn không có sự giả tạo và lừa dối gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS - ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn S đối với các yêu cầu sau:

Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 27/9/2017 do Văn phòng Công chứng L chứng thực giữa ông Hồ Văn S với ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tố L vô hiệu;

Yêu cầu ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tố L ký hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lại cho ông S, ông S đồng ý trả lại cho ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tố L số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng), đồng ý trả tiền lãi suất theo quy định pháp luật;

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00873cA ngày 03/8/2006 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 23, diện tích 262,1m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Phan Thị V, ông Hồ Văn S ngày 03/6/2008, cấp thay đổi sang tên cho ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tố L theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L ngày 29/9/2017.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Văn S phải chịu chi phí tố tụng tổng cộng là: 2.763.300đồng (Đã nộp xong).

Án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/7/2019 ông Hồ Văn S làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hồ Văn S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông, sửa án sơ thẩm.

- Bảo vệ cho nguyên đơn luật sư Trịnh Vĩnh Ph cho rằng trong hợp đồng chuyển nhượng có nhiều khuất tất, ông S bị lừa dối thực tế bà Ph mua 10 tỷ đồng nhưng ông S không bán thì không lý do gì ông S bán cho ông Nh 9 tỷ

đồng. Trong vụ án này ông Bé N là sỹ quan Công an cần phải đưa vào tham gia với tư cách là người liên quan không phải là nhân chứng. Sau khi ký hợp đồng các bên còn thỏa thuận với nội dung mang tính pháp lý bất lợi cho ông S. Hiện trạng căn nhà đã thay đổi, tại phiên tòa phúc thẩm cũng không khắc phục được. Đề nghị hủy án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm để xét xử lại.

- Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ các chứng cứ tại hồ sơ cho thấy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông S, ông Nh, bà L là hợp pháp, tự nguyện không có sự lừa dối – Hợp đồng được công chứng chứng thực. Do đó việc ông S trình bày chuyển nhượng là hợp đồng giả cách che dấu hợp đồng vay tài sản là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ lời trình bày của đương sự, đối chiếu với các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật bởi lẽ:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông S cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Huỳnh Thanh Nh và bà Phan Thị Tố L là hợp đồng giả cách, không có thực, tuy nhiên ông S không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hồ sơ thể hiện nhà và đất của ông S tọa lạc tại số 42 Tr, thành phố L, tỉnh An Giang đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố L kê biên theo Quyết định số 83/QĐ-CCTHA ngày 01/4/2014 để thi hành số nợ 1.920.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Châu Th và trả số nợ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại T 3.625.000.000 đồng. Ông S và vợ mình đã làm hợp đồng sang nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Nh, bà L với số tiền là 9 tỷ đồng. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo luật định. Vợ chồng ông Nh, bà L đã trả đủ 9 tỷ đồng bằng cách giao trực tiếp cho Chi cục thi hành án 4,2 tỷ đồng, số còn lại giao cho ông S, 4,5 tỷ đồng còn lại giao cho bà V (vợ ông S) để bà V nộp vào Ngân hàng Vietcombank chi nhánh L. Chi cục thi hành án dân sự thành phố L đã trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho ông Nh, bà L và hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng như đã phân tích ở trên. Như vậy có đủ căn cứ kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 27/9/2017 giữa ông Hồ Văn S, bà Phan Thị V với ông Huỳnh Thanh Nh, bà Phan Thị Tố L là hợp pháp. Không có căn cứ để kết luận hợp đồng trên là giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản như lời trình bày của nguyên đơn.

[2] Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được ký kết, bà L ông Nh đã tiến hành đăng ký với cơ quan chức năng tiến hành cấp thay đổi sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L ngày 29/9/2017. Việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L cấp thay đổi sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Văn S và bà Phạm Thị Vân sang tên ông Huỳnh Thanh Nh và bà Phan Thị Tố L là đúng quy định của pháp

luật. Do đó việc ông S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thay đổi sang cho ông Nh bà L là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu buộc ông Huỳnh Thanh Nh, bà Phan Thị Tố L ký chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai là quyền của ông Nh, bà L. Tòa không có quyền buộc ông Nh, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Đối với yêu cầu này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đúng ra Tòa sơ thẩm không xem xét nội dung yêu cầu này của ông S chứ không phải là bác yêu cầu như Tòa sơ thẩm đã tuyên. Cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm nội dung này.

Từ những phân tích trên cho thấy việc Viện kiểm sát yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ y án sơ thẩm là phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử.

Tuy kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông S là người cao tuổi, áp dụng 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 miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với ông S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn S. Giữ y án sơ thẩm số 31/2019/DS - ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 227; Điều 228; Điều 273; Điều 157; Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 26; Điều 100 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 12; Điều 14 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn S đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 27/9/2017 do Văn phòng Công chứng L chứng thực giữa ông Hồ Văn S với ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tố L vô hiệu;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00873cA ngày 03/8/2006 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 23, diện tích 262,1m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Phan Thị V, ông Hồ Văn S ngày 03/6/2008, cấp thay đổi sang tên cho ông Huỳnh Thanh Nh và Phan Thị Tố L theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L ngày 29/9/2017.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Văn S phải chịu chi phí tố tụng số tiền là: 2.763.300 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đối với ông Hồ Văn S.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn