TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 451/2022/DS-PT
Ngày 13 - 7 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 558/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961.

2/. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982 (theo Văn bản ủy quyền ngày 04 và ngày 14/5/2018). Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp V, xã V1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2021). Có mặt.

Thường trú: tổ 3, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: đường L, tổ 7, khu 12, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ủy ban nhân dân huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Có văn bản xin xét xử vắng mặt.

2/. Văn phòng công chứng K. Có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đường T, ấp Bình Phú, xã Long Tân, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

3/. Anh Nguyễn Đức Th1, sinh năm: 1980.

4/. Chị Nguyễn Thị Bửu Q, sinh năm: 1981.

5/. Cháu Nguyễn Nguyên Đ, sinh năm: 2006.

6/. Cháu Nguyễn Châu Ái M, sinh năm: 2014.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Nguyên Đ và cháu Nguyễn Châu Ái M: Anh Nguyễn Đức Th1, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị Bửu Q, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

7/. Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1984.

8/. Chị Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1985.

9/. Cháu Nguyễn Ngọc Trúc V, sinh năm 2009.

10/. Cháu Nguyễn Hoàng Tiến V, sinh năm 2014.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc Trúc V và cháu Nguyễn Hoàng Tiến V: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

11/. Chị Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức Th1, chị Nguyễn Thị Bửu Q, anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Bích D, chị Nguyễn Thị Thủy T: Anh Lê Huy H, sinh năm 1982 (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2020). Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

12/. Chị Trần Mỹ D1, sinh năm 1986.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Mỹ D1: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1981 (theo Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2020). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th; đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Huy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Huy H trình bày:

Ngày 18/6/2013, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th có vay của ông Phạm Văn Th số tiền 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng). Hai bên thoả thuận lãi suất 3%/tháng trên tổng số tiền vay. Từ ngày vay cho đến nay, vợ chồng ông H và bà Th chưa trả tiền gốc và tiền lãi cho ông Th. Thời hạn vay hai bên thoả thuận 03 tháng. Giữa vợ chồng ông H và bà Th với ông Phạm Văn Th lập "Tờ cam kết" thể hiện nội dung như trên.

Tài sản thế chấp vợ chồng ông H, bà Th ra Văn phòng công chứng K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 175m^2 thuộc thửa đất số 43 và diện tích 206m^2 thuộc thửa đất số 44, cùng tờ bản đồ số 56, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 375m^2 thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Văn Th.

Hiện nay, ông Phạm Văn Th đã nộp hồ sơ đăng ký biến động và đã được Ủy ban nhân dân huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các số BP 019740, BP 019741 và BP 019739 cấp cùng ngày 31/12/2013.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng K công chứng đối với diện tích 175m^2 thuộc thửa đất số 43 và diện tích 206m^2 thuộc thửa đất số 44, cùng tờ bản đồ số 56, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai và diện tích 375m^2 thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai là hợp đồng gian dối và giả tạo, nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa ông H, bà Th với ông Th. Bản chất ông H và bà Th vay tiền của ông Th, ông H và bà Th không chuyển nhượng đất cho ông Th. Hiện nay, đất tranh chấp ông H và bà Th vẫn quản lý sử dụng. Ông H và bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 003036 quyển số: 01/2013.SCC/HĐCN ngày 04/11/2013, đã được Văn phòng công chứng K công chứng đối với các diện tích đất nêu trên. Đồng thời huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 019739; BP 019740; BP 019741 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 31/12/2013 cho ông Phạm Văn Th, để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th đồng ý trả cho ông Phạm Văn Th số tiền gốc là 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi với mức 5%/tháng tính từ ngày vay đến nay là 1.900.000.000 đồng. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn Th trình bày:

Do có mối quan hệ là hàng xóm quen biết nên vào tháng 11/2013 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà Th các thửa đất:

1/ Thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, diện tích 357m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019741, số vào sổ CH 13910 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 31/12/2013, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003036 do Văn phòng công chứng K công chứng ngày 04/11/2013;

2/ Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 56, diện tích 175m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019740, số vào sổ: CH 13911 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 31/12/2013, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003036 do Văn phòng công chứng K công chứng ngày 04/11/2013;

3/ Thửa đất số 44, bản đồ số 56, diện tích 206m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019739, số vào sổ: CH 13909 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 31/12/2013, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003036 do Văn phòng công chứng K công chứng ngày 04/11/2013.

Khi chuyển nhượng các thửa đất trên của vợ chồng ông H, bà Th là do hai bên đã thỏa thuận mua bán và tự nguyện đến Văn phòng công chứng K ký hợp đồng chuyển nhượng đúng theo trình tự, quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng và ông Th đã giao đủ tiền cho ông H, bà Th. Việc vợ chồng ông H, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên vì ông bà cho rằng các thửa đất trên hai bên chỉ thế chấp là hoàn toàn gian dối và trái pháp luật. Nay ông làm đơn phản tố này yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H, bà Th đối với các thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, diện tích 357m^2; thửa đất số 43, tờ bản đồ số 56, diện tích 175m^2 ; thửa đất số 44, bản đồ số 56, diện tích 206m^2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 019739; BP 019740; BP 019741 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 31/12/2013. Đồng thời buộc vợ chồng ông H và bà Th giao các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức Th1, chị Nguyễn Thị Bửu Q, anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Thủy T và chị Nguyễn Thị Bích D trình bày:

Anh Nguyễn Đức Th1, chị Nguyễn Thị Bửu Q, anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Thủy T và chị Nguyễn Thị Bích D Th với lời trình bày của ông Lê Huy H, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Mỹ D1 do ông Phạm Văn Th đại diện trình bày Th với ý kiến của ông Th đã trình bày trong hồ sơ.

Theo nội dung Văn bản số 10282/UBND-TP ngày 07/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nh trình bày:

Ngày 17/6/2011, Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BE 105416, BE 105415 cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 43 (175m^2), thửa 44 (206m^2), tờ bản đồ số 56, xã xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, xã V, diện tích 357m^2 do ông Nguyễn Văn H đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468461 ngày 30/12/2010.

Ngày 04/11/2013, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th thửa đất số 43, 44, 353, tờ bản đồ số 55, 56 xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng K công chứng số 003036/2013, Quyển 01/2013.SCC/HĐGD. Ngày 31/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 019739; BP 019740; BP 019741cho ông Phạm Văn Th.

Qua kiểm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân huyện nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông Th được công chứng và trình tự theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BP 019739; BP 019740; BP 019741 của đương sự, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo Văn bản số 22/VB-KN ngày 03/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng K trình bày:

Văn phòng công chứng K tỉnh Đồng Nai nhận được thông báo về việc cung cấp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 25/8/2020 đối với vụ án: "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Văn phòng công chứng K có ý kiến như sau: Văn phòng công chứng K thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th và bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Văn Th, số công chứng: 003036, quyển số 01/2013.SCC/HĐCN ngày 04/11/2013 đúng trình tự, đúng thủ tục, đúng người.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; các Điều 147; 227; 228; 266; 271; 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688; 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 18, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 003036 quyển số: 01/2013.SCC/HĐCN ngày 04/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th với ông Phạm Văn Th, đã được Văn phòng công chứng K công chứng.

- Yêu cầu huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 019739; BP 019740; BP 019741 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 31/12/2013 cho ông Phạm Văn Th, để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th.

[2] Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Th về việc *"Tranh chấp bồi thường thiệt hại"* đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H số tiền 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Th về việc *"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất"* đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H và các người có quyền, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất phải giao trả phần đất diện tích 175m^2 thửa đất số 43; diện tích 206m^2 thửa đất số 44, cùng tờ bản đồ số 56 và diện tích 375m^2 thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Văn Th quản lý, sử dụng.

Ông Phạm Văn Th có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th số tiền 363.364.300 đồng (*ba trăm sáu mươi ba triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn ba trăm đồng*).

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

Ngày 08/6/2021, ông Lê Huy H – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ, đề nghị huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 14/6/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/5/2022 ông Lê Huy H – đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có cung cấp bản chính giấy cam kết ngày 18/3/2021 có chữ ký của ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị G; Giấy nhận tiền ngày 22/3/2021 có chữ ký của ông Phạm Văn Th và 01 USB.

Ngày 05/7/2022, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập nguyên đơn, bị đơn để tiến hành làm việc, đối chất làm rõ những nội dung còn mâu thuẫn, yêu cầu đại diện uỷ quyền của nguyên đơn làm rõ nội dung

trong USB, nhưng các đương sự vắng mặt không rõ lý do.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi xét xử vắng mặt đại diện uỷ quyền của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định Tờ cam kết ngày 04/11/2013 là do ông H, bà Th cung cấp và chính ông H, bà Th sửa ngày tháng và ghi ngày 04/11/2013 cho phù hợp với ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Th. Còn thực tế ngày gốc là ngày nào thì ông H, bà Th không nhớ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và được thẩm tra làm rõ tại phiên toà phúc thẩm thì không có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2013 giữa ông Th với vợ chồng bà Th, ông H là giả tạo vì chính nội dung các tờ cam kết đã thể hiện rõ nội dung ông H, bà Th vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì các bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Việc các bên chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Các chứng cứ mới do đại diện nguyên đơn cung cấp cũng không làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng về hình thức, nội dung, nộp trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003036, quyển số 01/2013.SCC/HĐCN ngày 04/11/2013 giữa ông H, bà Th với ông Phạm Văn Th, đã được Văn phòng công chứng K công chứng; huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 019739; BP 019740; BP 019741 do Ủy ban nhân dân huyện

Nh cấp ngày 31/12/2013 cho ông Th. Với lý do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách, mục đích để đảm bảo cho khoản vay 320.000.000 đồng của vợ chồng ông H, bà Th với ông Phạm Văn Th.

Bị đơn ông Phạm Văn Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Th với lý do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, được thực hiện đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông Th có yêu cầu phản tố buộc ông H, bà Th và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất giao trả phần đất diện tích 175m^2 thửa đất số 43; diện tích 206m^2 thửa đất số 44, cùng tờ bản đồ số 56 và diện tích 375m^2 thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho ông Th.

[2.2] Quá trình xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th (có ông Lê Huy H đại diện theo ủy quyền) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa sơ thẩm 02 lần nhưng vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa, cụ thể: Ngày 23/02/2021 Toà án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2021/QĐXXST-DS, phiên toà được mở vào ngày 24/3/2021, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên toà mở ngày 24/3/2021, không nêu lý do xin hoãn phiên toà. Ngày 24/3/2021 Toà án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định hoãn phiên toà số 188/2021/QĐST-DS với lý do đại diện nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên toà. Ngày 28/4/2021, Toà án cấp sơ thẩm ban hành thông báo số 197/TB-TA về thời gian mở lại phiên toà vào 09 giờ 30 phút ngày 14/5/2021, phía nguyên đơn đã nhận được thông báo số 197 nêu trên. Đến ngày 14/5/2021, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên toà ngày 14/5/2021, không nêu lý do xin hoãn phiên toà. Như vậy, nội dung đơn xin hoãn phiên tòa của ông Lê Huy H không nêu lý do cụ thể; đồng thời ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh do trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng dẫn đến không thể có mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng:

[2.3.1] Các bên đương sự đều Th xác nhận ngày 04/11/2013, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 43, 44, 353 cho ông Phạm Văn Th. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng K theo đúng quy định pháp luật. Ông Phạm Văn Th đã giao cho ông H, bà Th đủ số tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất là 370.000.000 đồng. Phía nguyên đơn ông H, bà Th cho rằng đây là khoản tiền vay, trong đó vợ chồng ông H vay 320.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng là bà G vay.

[2.3.2] Xét quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện: Tại giấy đặt cọc mua bán đất lập ngày 25/10/2013 có nội dung ông Phạm Văn Th đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà Th để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55; thửa đất số 43, 44, tờ bản đồ số 56, các thửa đất toạ lạc tại Ấp Th, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, ông H và ông Th ký văn bản xác nhận tình trạng tài sản trên đất gồm 02 căn nhà

cấp 4, thửa 43 có căn nhà dài 20m, ngang 5,6m và thửa 44 có căn nhà ngang khoảng 10m, dài khoảng 6,5m. Đến ngày 04/11/2013 ông Th đã giao đủ số tiền còn lại là 300.000.000 đồng và trong ngày 04/11/2013 các bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng K, ông Th đã đăng ký kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất trên từ ngày 31/12/2013.

[2.3.3] Ông H, bà Th xác định từ việc vợ chồng ông bà vay của ông Th số tiền 320.000.000 đồng nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất số 43, 44, 353 cho ông Th, mục đích thế chấp cho khoản vay 320.000.000 đồng này. Để chứng minh, ông H, bà Th xuất trình tờ cam kết đề ngày 18/6/2013 có nội dung ông H, bà Th vay của ông Th 320.000.000 đồng; thời hạn vay 03 tháng; lãi suất 3%/tháng. Ông Th không thừa nhận tờ cam kết ngày 18/6/2013. Xét tờ cam kết ngày 18/6/2013 là bản phô tô, ông H, bà Th không cung cấp được bản chính nên tờ cam kết ngày 18/6/2013 không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, nếu tờ cam kết 18/6/2013 là có thật thì căn cứ Mục III của tờ cam kết này thể hiện ý chí tự nguyện của các bên như sau: Hai bên nhất trí việc vay tiền theo các cam kết sau đây. Tại tiểu mục 3.4 quy định *"Nếu trả lãi chậm quá 3 tháng ....lúc này Bên A sẽ tiến hành việc sang nhượng đất theo (hợp đồng sang nhượng đất) đã ký giữa hai bên mà bên B không được quyền khiếu nại"* xét nội dung cam kết nêu trên của hai bên là tự nguyện, không bị lừa dối, đe doạ, ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do phía bên bà Th, ông H không trả tiền gốc, lãi nên ngày 04/11/2013 hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng Công chứng K là hoàn toàn đúng thoả thuận, đúng pháp luật, không bị che giấu như nhận định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[2.3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 11/12/2020, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cung cấp tờ cam kết đề ngày 04/11/2013 (trong đó ngày tháng đã bị tẩy xoá và ghi đè lên là ngày 04/11) có nội dung ông Phạm Văn Th cho bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Th vay số tiền 370.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, tính từ ngày 04/11/2013. Xét Tờ cam kết ngày 04/11/2013 có dấu hiệu bị tẩy xóa, sửa chữa, ngoài ra, theo lời trình bày của ông H, bà Th thì trước đó 02 bên đã lập cam kết (ngày 18/6/2013) thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất đứng tên ông H, bà Th cho ông Th để đảm bảo khoản vay nhưng đến ngày 04/11/2013 lại tiếp tục sử dụng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đứng tên bà G để đảm bảo cho cùng một khoản vay đã được đảm bảo trước đó là có sự mâu thuẫn và không phù hợp với thực tế khách quan khi ngày 04/11/2013 ông H bà Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Th tại Văn phòng Công chứng K.

[2.3.5] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn cung cấp bản pho tô giấy nhận tiền ngày 22/3/2021, thể hiện ông Th có nhận số tiền 200.000.000 đồng từ bà Đặng Kim S, trả tiền thay cho bà Nguyễn Thị Th có thế chấp tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th (giấy CNQSDĐ số AG 836939 cấp ngày 09/4/2007 do ông Nguyễn Văn H đứng tên sở hữu ...). Đến ngày 09/5/2022 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cung cấp

bản chính giấy nhận tiền này. Xét nội dung giấy biên nhận nêu trên hoàn toàn không có liên quan đến các thửa đất mà các bên đã chuyển nhượng. Hơn nữa như đoạn [2.3.3] đã nhận định; nếu có căn cứ cho rằng văn bản cam kết ngày 18/6/2013 là có thật thì theo nội dung Tờ cam kết 02 bên cũng thỏa thuận *"nếu trả lãi chậm quá 3 tháng ...bên cho vay sẽ tiến hành việc sang nhượng đất theo hợp đồng sang nhượng đất đã ký giữa 2 bên mà bên vay không được quyền khiếu nại".* Như vậy, hậu quả pháp lý của giao dịch vay tiền (nếu có), ông H, bà Th cũng phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th. Ngày 04/11/2013, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là phù hợp với cam kết trước đó về mặt nội dung và thời gian.

[2.4] Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Th; buộc ông H, bà Th và những người sinh sống trên đất giao trả nhà đất cho ông Th; ông Th hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông H, bà Th là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp phgáp của ông H, bà Th. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Việm kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th (Có ông Lê Huy H là đại diện theo ủy quyền).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688; 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất":

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 003036 quyển số: 01/2013.SCC/HĐCN ngày 04/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn H, bà

Nguyễn Thị Th với ông Phạm Văn Th, đã được Văn phòng công chứng K công chứng.

- Yêu cầu huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 019739; BP 019740; BP 019741 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 31/12/2013 cho ông Phạm Văn Th, để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th.

2/. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Th về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại" đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Th về việc "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H và các người có quyền, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất phải giao trả phần đất diện tích 175m^2 thửa đất số 43; diện tích 206m^2 thửa đất số 44, cùng tờ bản đồ số 56 và diện tích 375m^2 thửa đất số 353, tờ bản đồ số 55, xã V, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Văn Th quản lý, sử dụng.

Ông Phạm Văn Th có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th số tiền 363.364.300 đồng (ba trăm sáu mươi ba triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn ba trăm đồng).

4/. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá và lệ phí thu thập chứng cứ 45.000.000 đồng. Bà Th, ông H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Th số tiền 15.000.000 đồng.

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí 11.492.000 đồng mà ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th đã nộp theo biên lai thu số 001373 ngày 09/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Ông Phạm Văn Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 18.168.215 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 800.000 đồng theo biên lai số 005414 ngày 17/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông Th còn phải nộp tiếp 17.368.215 đồng.

6/. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

7/. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ngoài tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

8/. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án,

quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (15);
- Lưu VP(3), HS(2).25b.HDT.

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

Hoàng Minh Thịnh