TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2023/DS-PT
Ngày: 06-4-2023
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:** Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 3 và ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2023/QĐ-PT ngày 24/02/2023 và Quyết định tạm ngừng tòa số 134/2023/QĐ-PT ngày 17/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bạch Văn V, sinh năm 1968.
Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/8/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bạch Văn Đ, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Anh Bạch Minh T, sinh năm 1986.
Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Hoàng A, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khu tái định cư xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2020).

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

3.1. Ông Trần Quang S1, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1929.
3.3. Bà Bạch Thị N, sinh năm 1971.
3.4. Bà Bạch Thị Q, sinh năm 1963.
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà Trương Hồng D, sinh năm 1981.
Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1957.
3.7. Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1986
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Văn phòng công chứng A.
Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ hiện nay: Quốc lộ 51, ấp X, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Văn phòng công chứng K.
Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ liên hệ: Trung tâm hành chính huyện N.

Người kháng cáo: Ông Bạch Văn V, là nguyên đơn.

(Ông Đỗ Văn S, bà Phan Thị Hoàng A, ông Trần Quang S, bà Bạch Thị N và bà Bạch Thị Q có mặt tại phiên tòa mở ngày 17/3/2023, người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện ngày 30/8/2019; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/6/2022 của nguyên đơn ông Bạch Văn V có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Văn S trình bày:*

Bà Phạm Thị T là mẹ ruột của ông Bạch Văn V, ông Bạch Văn Đ, bà Bạch Thị N, bà Bạch Thị Q. Ông Bạch Minh T là con trai ông Bạch Văn Đ.

Ngày 02/3/2012 do cần tiền nên ông Bạch Văn V có vay của ông Trần Quang S1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Khi vay hai bên có lập Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất với nội dung ông S1 đồng ý cho ông V

vay 100.000.000 đồng, nhằm đảm bảo khoản vay trên ông V thế chấp cho ông S1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A, thửa đất B, tờ bản đồ C, diện tích 1357m^2 tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 18/11/2011.

Việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1 để ông S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào ông V trả tiền gốc và lãi đủ cho ông S1 thì ông S1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận, ngày 06/3/2012 tại Văn phòng công chứng A, ông V cùng ông S1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến tháng 10/2012, ông S1 được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Nhơn Trạch xác nhận chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi vay tiền ông S1 từ tháng 3 đến tháng 8/2012, ông V trả lãi đầy đủ cho ông S1, tuy nhiên 02 tháng tiếp theo do khó khăn nên ông V không có tiền trả lãi cho ông S1. Cũng thời gian này, ông V lên thành phố Hồ Chí Minh và không liên lạc với ông S1. Sau đó, ông V mới biết được do không đóng tiền lãi 03 tháng nên ông S1 nhiều lần liên lạc với ông V để yêu cầu trả tiền và chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do không liên lạc được với ông V nên không chuộc được.

Sau đó, ông Bạch Văn Đ tự ý đến nhà ông S1 để xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông Đ xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ không trao đổi hay thông báo gì với ông V. Vì anh em trong nhà nên ông S1 đồng ý cho ông Đ chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 108.000.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu đồng), trong đó tiền gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 8.000.000 đồng. Khi chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S1 bắt ông Đ viết giấy cam kết, theo nội dung cam kết, ông Đ chuộc giùm cho ông V với số tiền 108.000.000 đồng, nếu có gì sai trái ông Đ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Thực hiện theo đúng cam kết, đầu tháng 12/2012 ông Nguyễn Quang S1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ (ông Đ cho con ruột là Bạch Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khoảng tháng 12/2012, anh T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch xác nhận chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Biết được sự việc như trên, ông V nhiều lần yêu cầu ông Đ, anh T cho ông V được chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông V đồng ý trả tiền 108.000.000 đồng và lãi suất nhưng ông Đ và anh T không đồng ý.

Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng đã lâu, có 04 người gồm bà T, bà N, bà Q, ông V. Nhiều lần ông Đ đến nhà và yêu cầu ông V giao nhà nhưng ông Vui không đồng ý.

Việc ông Đ chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông S1 là chuộc giùm cho ông V chứ không hoàn toàn có việc chuyển nhượng giữa hai bên, khi chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ không có hỏi ý kiến của ông V mà tự ý chuộc. Hơn nữa, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 06/3/2012 giữa ông V và ông S1 bản chất là giao dịch vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất chứ không phải là bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhiều lần ông V yêu cầu ông Đ, anh T cho ông V chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cả hai không đồng ý, do đó ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2012 số công chứng 2523/2015, quyển số 01/2012.SCC/HĐCN giữa ông Trần Quang S1 và ông Bạch Minh T quyền sử dụng đất thửa số B, tờ bản đồ C, diện tích 1357m^2 tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2012 số công chứng 459/2012, quyển số 02/2012 TP/CC - SCC/HĐCN giữa ông Bạch Văn V và ông Trần Quang S1 quyền sử dụng đất thửa số B, tờ bản đồ C, diện tích 1357m^2 tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Hủy Giấy cam kết 16/11/2012 của ông Bạch Văn Đ về việc chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sổ số A, thửa số B, tờ bản đồ C, diện tích 1357m^2 tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Bạch Văn V đồng ý trả lại cho ông Bạch Văn Đ, Bạch Văn T số tiền 108.000.000 đồng và tiền lãi suất tính theo lãi suất 3%/tháng x 116 tháng = 483.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không bổ sung gì thêm. Ông S thống nhất với bản vẽ trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2485/2020 ngày 18/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh N, đề nghị Tòa án căn cứ bản vẽ này để giải quyết vụ án. Ông S đồng ý với giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 142/TĐG-CT ngày 06/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai về định giá giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Bạch Văn Đ, ông Bạch Văn T có đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị Hoàng A trình bày:*

Ngày 05/11/2012, ông Trần Quang S1 có gặp ông Bạch Văn Đ trao đổi việc ông S1 đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 1357m^2 thửa số B, tờ bản đồ C tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai từ ông Bạch Văn V. Lý do gặp ông Đ là vì ông S1 muốn chuyển nhượng đất này, nếu ông Đ không nhận chuyển nhượng thì ông S1 chuyển nhượng cho người khác. Ông Đ sau khi trao đổi với con trai thì đồng ý nhận chuyển nhượng vì hiện trên đất đang có mẹ và em gái ông Đ, trường hợp ông S1 chuyển nhượng đất cho người khác mẹ và em gái ông không có chỗ ở. Sau đó, ông Trần Quang S1 và ông Bạch Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1357m^2 thửa số B, tờ bản đồ C tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với số tiền chuyển nhượng 115.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông Đ không đồng ý do: khi ông V vay tiền ông S1 và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V không nói gì với gia đình. Việc ông V bỏ đi không thông báo gì, sau này ông V biết được thông tin về việc ông Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông S1 cũng không có ý kiến gì. Đến nay quay về khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là hoàn toàn không thể chấp nhận. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Quang S1 có ý kiến tại hồ sơ thể hiện:*

Vào ngày 02/3/2012, ông Trần Quang S1 có cho ông Bạch Văn V vay số tiền 100.000.000 đồng, với lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 5 tháng. Khi vay, ông V có thế chấp cho ông S1 quyền sử dụng đất giấy chứng nhận số A, diện tích 1357m^2 thuộc thửa B, tờ bản đồ số C xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Hai bên có lập " Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất"; ngày 06/3/2012 giữa ông S1 và ông V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Ông V trả lãi cho tôi từ tháng 3 đến tháng 8, tháng 9 thì ngưng. Sau đó, ông S1 có tìm mọi cách liên lạc với ông V nhưng không được nên có xuống nhà ông V ở ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Tại nhà ông V tôi có gặp mẹ ông V là bà Phạm Thị T và em gái ông V là chị Bạch Thị N và vợ ông Đ để nói sự việc ông V vay của ông S1 100.000.000 đồng, từ tháng 9/2012 ông V bỏ đi đâu không trả tiền lãi và gốc cho ông S1, ông V có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1357m^2 thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 100 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho ông S1. Bà T nói "con tôi bán đất cho chú tôi không rành, giờ chú có đuổi tôi ra khỏi nhà tôi cũng chịu", sau đó ông S1 có nói chuyện với chị N, chị N nói về trao đổi lại với gia đình. Sau đó, vợ ông Đ có liên hệ với ông S1 coi lại giấy tờ trên, sau đó ông Đ gặp ông S1 để chuộc lại diện tích đất trên và giữa ông S1, ông Đ có lập " Giấy cam kết" ngày 16/11/2012. Cùng ngày 16/11/2012 ông S1 và ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1357m^2 thuộc thửa B, tờ bản đồ số C xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng). Ông S1 nhận tiền trực tiếp từ ông Đ tại Văn phòng công chứng K. Sau đó, ông Đ đi làm thủ tục sang tên chuyển quyền theo quy định pháp luật.

Trong suốt thời gian từ khoảng tháng 9/2012 ông V không liên hệ với ông S1, thời gian gần đây khoảng năm 2019 ông V mới liên hệ lại với ông S1 và sau đó nộp đơn khởi kiện ra Tòa.

Ông S1 không khởi kiện tại Tòa án tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông V vì trong " Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất" lập ngày 02/3/2012, ông S1 và ông V có thỏa thuận rất rõ ràng "Nếu bên A (ông Bạch Văn V) không giữ đúng thời hạng như trên Bên B (ông Trần Quang S1) có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bên B (ông Trần Quang S1)".

Ông S1 thừa nhận chữ viết và ký của mình tại "Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất" lập ngày 02/3/2012 giữa ông S1 và ông V.

Trước khi mở phiên tòa, ông S1 có bản tự khai nộp bổ sung đề ngày 30/9/2020 và trình bày ý kiến tại phiên tòa: ông xác minh lại giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2012 giữa ông V và ông thỏa thuận thời

gian vay là không xác định thời hạn; trường hợp ông V không giữ đúng thời hạn thì ông S1 sẽ đăng ký chủ quyền của ông S1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ ông S1 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Do ông V vi phạm thỏa thuận nên ông đến nhà tìm ông V mục đích đòi tiền lãi và gốc thì gặp người thân ông V, trong đó ông Đ – anh trai ông V nói đứng ra chuộc giùm và lập cam kết nên ông S1 đồng ý cho chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng ông S1 chỉ nhận từ ông Đ 108.000.000 đồng, trong khi đó giá chuyển nhượng vào thời điểm đó theo ông S1 khoảng hơn 2 tỷ. Ông S1 chỉ chuyển nhượng mà ông giao nhà đất cho ông Đ, anh T mà phía gia đình ông V vẫn trực tiếp quản lý sử dụng trên đất. Mục đích của ông S1 là đòi tiền gốc, tiền lãi và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V chứ không phải là chuyển nhượng đất cho ông Đ theo thông thường. Nay ông V khởi kiện ông Đ, anh T ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Xác định không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bà Bạch Thị T có ý kiến tại hồ sơ:*

Bà là mẹ ruột của ông V và ông Đ, bà sống trực tiếp trên diện tích đất tranh chấp. Bà không tranh chấp gì trong vụ án này, Tòa án xét xử như thế nào thì bà chấp nhận như vậy. Bà xác định không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bạch Thị N trình bày*:

Bà là em của ông V và ông Đ, sống cùng với ba mẹ trên đất từ nhỏ. Hiện nay, ba bà đã mất, bà độc thân và vẫn sống cùng mẹ. Diện tích 1357m^2 thuộc thửa B, tờ bản đồ số C xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai do ba mẹ tôi tặng cho ông V. Việc ông V mang sổ đỏ đi thế chấp và vay tiền của ông S1 bà và mẹ là bà T hoàn toàn không biết. Đến cuối năm 2012, ông S1 có xuống gia đình và gia đình mới biết sự việc. Đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông V. Sau này ông Đ "chuộc" lại và cho con đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông V và ông Đ tranh chấp, bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà xác định không có yêu cầu độc lập

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Q trình bày:*

Bà đứng tên trong sổ hộ khẩu cùng bà T, bà N, ông V. Bà không trực tiếp sinh sống trên đất tranh chấp, thi thoảng bà có về thăm và chăm sóc mẹ. Bà có ý kiến, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp ông Đ không cho ông V đứng tên thì có thể chuyển quyền sử dụng đất sang cho em út bà là bà Bạch Thị N đứng tên. Có như vậy, gia đình bà mới yên tâm sinh sống. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì thêm, không yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C có ý kiến tại hồ sơ thể hiện:*

Bà là vợ của ông Bạch Văn Đ, là mẹ của anh Bạch Minh T là bị đơn trong vụ án. Việc ông Bạch Văn V vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa B, tờ bản đồ C xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Quang S1 bà hoàn toàn không biết. Mọi giao dịch, thỏa thuận giữa ông V và ông

S1 như thế nào trước đó bà cũng không biết gì. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S1 và T – con trai bà như thế nào bà cũng không biết và không chứng kiến.

Sau này bà có nghe việc T đã nhận chuyển đất từ ông S1, tiền chuyển nhượng đất là tiền của T, không liên quan gì đến bà. Bà xác định không tranh chấp và cũng không có ý kiến gì trong vụ án này.

Đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng và bà xin phép được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T có ý kiến tại hồ sơ thể hiện:*

Chị là con dâu của ông Bạch Văn Đ, là vợ của anh Bạch Minh T là bị đơn trong vụ án. Việc ông Bạch Văn V vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa B, tờ bản đồ C xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Quang S1 chị hoàn toàn không biết. Mọi giao dịch, thỏa thuận giữa ông V và ông S1 như thế nào trước đó chị cũng không biết gì. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S1 và anh T như thế nào chị cũng không biết và không chứng kiến.

Sau này chị có nghe việc anh T đã nhận chuyển đất từ ông S1, tiền chuyển nhượng đất là tiền riêng của anh T, không phải là tài sản chung của vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Chị xác định không tranh chấp và cũng không có ý kiến gì trong vụ án này.

Đề nghị Tòa án không đưa chị tham gia tố tụng và xin phép được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa xét xử.

** Văn phòng công chứng A có ý kiến tại hồ sơ:* Tại văn bản số 45/2022 - CV/VPCC-AH ngày 12/8/2022 thì Văn phòng công chứng A xác định việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy trình, đúng trình tự theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt tại phiên tòa.

** Văn phòng công chứng K có ý kiến tại hồ sơ:* Tại văn bản số 15/VB-KN ngày 06/8/2022 thì Văn phòng công chứng K xác định việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy trình, đúng trình tự theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bạch Văn V đối với bị đơn ông Bạch Văn Đ, anh Bạch Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành bản án của tòa án. Ngày 10/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 1083/2022/QĐ-SCBSBA, theo quyết định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Q được sửa thành Bạch Thị Q'.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 12/10/2022, ông V cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/3/2012 giữa ông với ông S1 là vô hiệu do

giả tạo. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/11/2012 giữa ông S1 với anh T bản chất là đòi tiền gốc, lãi suất và chuộc dùm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Ông S1 chuyển nhượng cho anh T là vi phạm thỏa thuận với ông V vì ông S1 chỉ có quyền chuyển nhượng cho ông S1 chứ không được chuyển quyền cho người khác. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định. Những người tham gia tố tụng cơ bản đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ, có đương sự không chấp hành thông báo, triệu tập, vắng mặt không có lý do tại phiên tòa.

+ Về kháng cáo:

Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2012 giữa ông V và ông S1 là một giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 125 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Giao dịch do hai bên đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện thỏa thuận, ký kết, không ai bị lừa dối, ép buộc, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, giao dịch dân sự có điều kiện này có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Bản chất của "Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất" không đơn thuần là hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất, mà còn chứa đựng điều kiện là "trong thời hạn 05 tháng ông V không giữ đúng thời hạn thì quyền sử dụng đất ông V đã thế chấp sẽ thuộc về ông Sơn". Trên thực tế, ông V thừa nhận trả lãi cho ông S1 06 tháng thì do làm ăn thua lỗ không trả nữa và đến thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Trong suốt thời gian từ khoảng tháng 9/2012 ông V không liên hệ với ông S1, cho đến năm 2019 mới liên hệ lại với ông S1 và tháng 8/2019 nộp đơn khởi kiện ra Tòa.

Như vậy, từ tháng 9/2012 trở về sau, ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho ông S1, nên điều kiện trong giao dịch đã phát sinh, quyền sử dụng đất thế chấp thuộc về ông S1 theo đúng thỏa thuận giữa hai bên. Khi ông S1 có được quyền sử dụng đất từ giao dịch có điều kiện nêu trên, ông S1 được quyền chuyển nhượng cho bất cứ ai, kể cả ông T theo đúng quy định của pháp luật hiện hành (Điều 121, 122, 692, 697 BLDS năm 2005). Từ cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là đúng pháp luật. Kháng cáo của ông V không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Trên đất chuyển nhượng có nhà và tài sản khác có giá trị khoảng 297 triệu đồng hiện do bà Phạm Thị T, bà Bạch Thị N, bà Bạch Thị Q và ông Bạch Văn V sử dụng, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên thêm hoặc nhận định thêm về tài sản trên đất do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo về nội dung và hình thức, được gửi trong thời hạn và thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, ông Đỗ Văn S, bà Phan Thị Hoàng A, ông Trần Quang S1, bà Bạch Thị N và bà Bạch Thị Q có mặt; những người tham gia tố tụng khác gồm bà Phạm Thị T, bà Trương Hồng D, bà Hồ Chị C, chị Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng A và Văn phòng Công chứng K có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phần tranh tụng, căn cứ đề nghị của ông Đỗ Văn S, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa, đồng thời ấn định thời điểm tiếp tục tiến hành phiên tòa nhưng ông Đỗ Văn S, ông Trần Quang S1 và bà Bạch Thị Q vắng mặt không rõ lý do; bà Bạch Thị N vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do có công việc riêng. Xét việc vắng mặt của các đương sự này không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về kháng cáo:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bạch Văn V và ông Trần Quang S1 cùng khai nhận ngày 02/3/2012, ông V có vay của ông S1 số tiền 100.000.000đ, ông V thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích đất 1.357m^2 thuộc thửa đất B, tờ bản đồ C, xã P, huyện N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho ông V ngày 18/11/2011 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông S1 được quyền chuyển quyền sử dụng đất cho ông S1. Thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng vay, ngày 06/3/2012 ông V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên đúng với số tiền đã vay là 100.000.000đ cho ông S1, hợp đồng được Phòng công chứng A, huyện L, tỉnh Đồng Nai chứng nhận. Ông V và ông S1 cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết trong hai hợp đồng là của mình. Tuy nhiên, ông V và người đại diện cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông V và ông S1 ngày 06/3/2012 là hợp đồng giả tạo, do việc ký hợp đồng này không nhằm mục đích chuyển nhượng mà để vay số tiền 100.000.000đ.

[2.2] Tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự giả tạo là giao dịch do các bên xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác. Qua xem xét nội dung Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2012 thể hiện: Ông V vay của ông S1 số tiền 100.000.000đ, thế chấp quyền sử dụng

diện tích đất 1.357m^2 thuộc thửa B, tờ bản đồ C, xã P; lãi suất vay 4%/tháng, trả lãi vào ngày 02 hàng tháng trong thời hạn 05 tháng, nếu ông V không giữ đúng thời hạn trên thì ông S1 được quyền chuyển quyền sử dụng đất cho ông S1. Ông V cam kết đất không bị tranh chấp, nếu có ai tranh chấp hay khiếu nại gì thì ông V hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Như vậy, tại thời điểm xác lập hợp đồng vay giữa ông V và ông S1 đã có sự thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất, Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất này được lập thành 02 bản mỗi bên giữ một bản, có người làm chứng là ông Đoàn Đắc Q và ông Nguyễn Thanh L cùng ký tên, thể hiện ý chí tự nguyện của hai bên trong giao dịch, không ai bị lừa dối ép buộc. Do vậy ngày 06/3/2012, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm đảm bảo quyền của ông S1 trong trường hợp ông V không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng không phải là giao dịch giả tạo như ông V và người đại diện trình bày. Theo quy định tại Điều 125 của Bộ luật Dân sự 2005, hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông V và ông S1 là giao dịch dân sự có điều kiện, sẽ phát sinh hiệu lực khi điều kiện các bên thỏa thuận tại hợp đồng vay xảy ra trong thực tế.

[2.3] Về việc thực hiện hợp đồng vay, ông V và ông S1 đều thừa nhận ông V trả lãi vay cho ông S1 đến tháng 8/2012 thì ngưng không trả lãi vay, cũng không trả tiền vay do ông V bỏ đi khỏi địa phương không thông báo cho ông S1 biết. Như vậy, ông V đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo thỏa thuận tại hợp đồng vay nên theo nhận định trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông V và ông S1 phát sinh hiệu lực. Do không liên lạc được với ông V nên ngày 22/10/2012, ông S1 nộp hồ sơ đăng ký và sau đó được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch chỉnh lý biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Qua xem xét, đánh giá về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy:

[2.4.1] Về quyền sử dụng thửa đất: Thời điểm ông V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S1 ngày 06/3/2012, ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số B nêu trên, là người sử dụng hợp pháp thửa đất. Thời điểm ông S1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Bạch Minh T ngày 16/11/2012, ông S1 đã là người sử dụng hợp pháp thửa đất. Tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, thời hạn sử dụng đất lâu dài nên người sử dụng đất đủ điều kiện thực hiện quyền của mình, trong đó có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

[2.4.2] Về nội dung, hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng các bên ký kết đảm bảo các nội dung theo quy định tại Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại văn bản số 45/2022- CV/VPCC-AH ngày 12/8/2022 của Văn phòng công chứng A và văn bản số 15/VB-KN ngày 06/8/2022 của Văn phòng công chứng K đều xác định việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy trình, đúng trình tự theo quy định pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký cũng đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 124, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 của Luật Đất đai năm

2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh T cũng đã nộp hồ sơ đăng ký, sau đó được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N chỉnh lý biến động theo quy định nên phát sinh hiệu theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2003.

[2.5] Đối với Giấy cam kết do ông Bạch Văn Đ viết và ký tên ngày 16/11/2012, nội dung thể hiện ông Đ đứng ra chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hợp đồng sang tên cho con ông Đ là anh Bạch Minh T đứng tên, sau này ông V có khiếu nại ông S1 thì ông Đ hoàn toàn chịu trách nhiệm. Như vậy, theo nội dung Giấy cam kết này chỉ có cơ sở xác định mục đích của ông Đ là nhận chuyển nhượng lại thửa đất để cho con sử dụng, thể hiện qua việc ông S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho anh T nên ông V cho rằng ông Đ chuộc dùm ông V là không phù hợp.

[2.6] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S1 thay đổi lời khai và cùng người đại diện của ông V xác định hợp đồng vay tiền giữa ông S1 với ông V theo giấy vay tiền là hợp đồng không xác định thời hạn, tức khi nào ông V có tiền trả và không có nhu cầu vay nữa thì báo trước cho ông S1, khi nào ông S1 cần và không có nhu cầu cho vay thì báo trước cho ông V. Đồng thời, ông S1 và người đại diện của ông V có thêm lời khai về việc giữa ông V và ông S1 có thỏa thuận ông S1 không được quyền nhượng lại thửa đất cho người khác. Và tại phiên tòa phúc thẩm, ông S1 còn bổ sung lời khai về việc trước khi ông V bỏ đi khỏi địa phương, khoảng tháng 7 hoặc tháng 8/2012 thì giữa ông S1 và ông V có ký lại giấy vay tiền mới có nội dung giống như Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2012. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.6.1] Ông S1 trình bày về lý do của việc thay đổi lời khai tại cấp sơ thẩm là không phù hợp, vì chính ông S1 là người cho vay thì phải biết rõ thời hạn cho vay, trong khi trước đó ông S1 và chính ông V là người vay tiền đều có lời khai thời hạn vay theo thỏa thuận là 05 tháng, phù hợp thời hạn vay thể hiện tại giấy vay tiền ký ngày 02/3/2012, giấy vay tiền không bị chỉnh sửa thời hạn vay, cũng không thể hiện nội dung thỏa thuận ông S1 không được quyền nhượng lại thửa đất cho người khác. Ông S1 bổ sung lời khai về việc có ký lại với ông V giấy vay tiền mới, hiện do ông V giữ vì ông V mượn để đi photo nhưng không giao lại trong khi ông S là người đại diện ông V không biết có việc này nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để có thời gian trao đổi lại với ông V và cung cấp giấy vay tiền theo ông S1 trình bày nếu có. Tuy nhiên, đến thời điểm Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa theo ấn định ông S không cung cấp được, ông S và ông S1 cũng không tiếp tục tham gia phiên tòa.

[2.6.2] Hồ sơ thể hiện từ khi vụ án được thụ lý cho đến trước ngày mở phiên tòa sơ thẩm, ông V, ông S1, kể cả ông S là người đại diện của ông V đều không có lời khai nào cho rằng hợp đồng vay giữa ông V với ông S1 là hợp đồng không xác định thời hạn, giữa ông V với ông S1 có thỏa thuận việc ông S1 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Đồng thời, khi nêu lý do không khởi kiện ông V tranh chấp hợp đồng vay tài sản, ông S1 trình bày là vì trong Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2012, ông S1 và ông V có thỏa thuận rất rõ ràng nếu ông V không giữ đúng thời hạn thì ông S1 có

quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1. Thông qua lời khai này, chính ông S1 đã xác định hợp đồng vay giữa ông S1 và ông V có thời hạn 05 tháng theo Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2012. Do vậy, việc thay đổi, bổ sung lời khai của ông S1 và người đại diện cho ông V là không có cơ sở.

[2.7] Từ những nhận định trên, xét thấy không có cơ sở xác định giữa ông S1 và ông V có thỏa thuận khác làm thay đổi nội dung thỏa thuận của hợp đồng vay theo Giấy vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2012, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được ký kết đảm bảo nội dung và hình thức theo quy định pháp luật. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông Vui.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S1 không có tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông V, các bên đương sự cũng không có tranh chấp gì về tài sản trên đất nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên được quyền khởi kiện tranh chấp bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 39.756.916đ là phù hợp, ông V đã nộp xong theo biên bản quyết toán ngày 22/8/2022.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông V phải chịu là phù hợp. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cơ bản phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bạch Văn V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 1083/2022/QĐ-SCBSBA ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Áp dụng các Điều 121, 122, 123, 124, 125, 689, 692, 697 và 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 105, 106 và 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12, ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn ông Bạch Văn V đối với bị đơn ông Bạch Văn Đ, anh Bạch Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bạch Văn V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 39.756.916đ (Ba mươi chín triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm mười sáu đồng), ông V đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bạch Văn V phải chịu 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009779 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả cho ông V số tiền còn lại là 3.900.000đ (Ba triệu chín trăm nghìn đồng). Ông V đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bạch Văn V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008502 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Ông V đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

4. Người được 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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hưng