

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 149/2023/DS-PT

Ngày 11-7-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
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 Xuân Quang

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông

Ông Vũ Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 322/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 385/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số A Nguyễn Trãi, Khu phố X, phường Xuân Hòa, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

1. Ông Hồ Xuân Q, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số AB, Đường C, Khu phố N, phường Linh Chiêu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số D Thống Nhất, Phường V, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Ông Nguyễn Thái Học, sinh năm 1959; Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Vũ Tăng - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Houang Vi H, sinh năm 1975 (chết).

Nơi cư trú: Số X Không Tử, Khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Lương Sập K, sinh năm 1973.

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Ph, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tổ 2, khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Houang Vi H:

1. Bà Lương Sập K, sinh năm 1973.

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Ph, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tổ 2, khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

2. Anh Lương Thuận C, sinh năm 2000.

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Ph, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tổ 2, khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

3. Anh Lương Tuấn Ng, sinh năm 2000.

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Ph, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tổ 2, khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

4. Chị Hoàng Diệu Q, sinh năm 1996.

Nơi cư trú: Khu phố 1, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tổ 2, khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1990.

2. Bà Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1989.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Lê Đức Th, sinh năm 1983.

Nơi cư trú: Tổ 20, ấp S, xã X, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Th (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2020): Ông Nông Văn H, sinh năm 1980; nơi cư trú: Ấp 1, xã Sông Ray, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: Số 77 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân An, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

5. Bà Đặng Thị Ngọc D, sinh năm 1994.

Nơi cư trú: Ấp 4, xã Sông Ray, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng Võ Văn Thành.

Địa chỉ: Số 272-274 đường Hùng Vương, phường Xuân Bình, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nội dung chính:

1.1. Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L do ông Hồ Xuân Q đại diện trình bày, tranh luận:

Năm 2018, do có quen biết và nghe tin ông Houang Vi H và vợ là bà Lương Sập K ngụ ở phường Ph nọ nần và có nhu cầu bán thửa đất số 280 tờ bản đồ số 5, ấp S, xã B, thị xã L (nay là thành phố L) nên bà L có hỏi mua và đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với giá tiền là 3.200.000.000đ vào ngày 01/11/2018. Trước đó, ngày 25/9/2018, bà L đưa cho ông H, bà K số tiền 430.000.000đ và ngày 01/11/2018 đưa tiếp 675.000.000đ. Tổng số tiền bà L đặt cọc cho ông bà H, K là 1.105.000.000đ. Thời điểm này đứng tên trên sổ đỏ là ông Houang Jin Tyan, bố của ông H và ông H đang làm thủ tục nhận ủy quyền của các anh chị em để được đứng tên trên sổ đỏ này, nên để bảo đảm quyền lợi, bà L và ông H có viết giấy vay tiền, nhưng ghi rõ, mục đích vay để chuyển nhượng đất đai. Ông H hứa sau khi để các anh chị em trong nhà chấp thuận để ông H đứng tên trên sổ đỏ thì sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L trước ngày 01/05/2019.

Ngoài ra, trong số tiền 675.000.000đ đưa vào ngày 01/11/2018, có 475.000.000đ là tiền của bà L, 200.000.000đ còn lại bà L đem một tài sản là bất

động sản khác của bà L cầm cố cho ông Trần Tuấn Giang để nhận số tiền này. Hết thời hạn cầm cố bà L đã trả cho ông Giang số tiền 260.000.000đ.

Để phụ cho ông H, bà K làm thủ tục đứng tên trên sổ đỏ, bà L đã tiếp tục cho ông H vay 03 lần, tổng cộng 51.000.000đ, để ông H có chi phí đi lên Trại giam Huy Khiêm gặp một người em ở đây để làm xác nhận.

Tuy nhiên, sau khi nhận được tiền, ông bà H, K rời khỏi địa phương, bà L đã tìm mọi cách nhưng không thể liên lạc, gọi điện hay gặp gỡ được để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên. Phát hiện bị lừa ngày 09/01/2019 bà L đã gửi đơn tố cáo đến công an phường Xuân Trung, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L qua đường bưu điện.

Khoảng tháng 03/2019, qua môi giới của ông Trương Sầu Riêng, bà L biết được ông H, bà K đang nợ nần nhiều người và muốn chiếm đoạt tài sản của bà L, nếu bà L đến gặp hai người sẽ không dám ra gặp, bà L đã nhờ người em tên Nguyễn Duy K đứng ra mua dùm bà L thửa đất trên, mục đích là thông qua K để giữ lại thửa đất trên cho bà L, nếu không để cho ông H, bà K bán cho người khác thì bà L sẽ mất tài sản. Ngày 03/4/2019, ông Houang Vi H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho Nguyễn Duy K với giá 4.000.000.000đ. Ngày 03/4/2019, K đặt cọc 500.000.000đ và ngày 07/04/2019 K đặt cọc lần 2 số tiền là 700.000.000đ, Tổng cộng là 1.200.000.000đ; số tiền này bà L đưa cho K. Trước đó, vì thấy K có hoàn cảnh khó khăn, bà L đã cưới mang K và vợ con, đứng ra thuê nhà cho gia đình K. Ngoài ra, ngày 02/4/2019 K ký giấy cam kết nhận số tiền này để đứng ra đặt cọc mua đất cho bà L, có sự chứng kiến và ký tên làm chứng của các ông Trương Sầu Riêng, Thi Luật Phương và mẹ đẻ của K, bà Nguyễn Thị Hường. Sau đó, đến ngày 10/4/2019, K ký hợp đồng bán lại cho bà L thửa đất này. *(kèm theo hợp đồng chuyển nhượng, bản cam kết của K nhận tiền của bà L để thay mặt bà L mua thửa đất trên, Giấy xác nhận chủ nhà nơi K cư trú).*

Sau đó, bà L nhờ K đưa bà L đi gặp vợ chồng H K, lúc này họ mới biết người mua đất thực sự là bà L. Khi bà L đòi bà K tiếp tục thực hiện việc mua bán chưa hoàn thành hồi năm 2018, thì bà K mới vội vàng đem 475.000.000đ trong số tiền cọc K vừa đưa để trả cho bà L. Ngày 24/5/2019, tại Công an phường Ph, thành phố L (do bà L và bà K cự cãi nhau gây mất an ninh trật tự nên được Công an phường đưa về trụ sở làm việc), bà K còn thừa nhận còn nợ bà L 260.000.000đ và sẽ trả số tiền này bằng cách cộng dồn vào số tiền cọc 1.200.000.000đ do K đưa trước đó. Như vậy, đến ngày 24/05/2019, vợ chồng H,

K xác nhận đã nhận cọc của bà L là 1.460.000.000đ và hẹn sẽ hoàn thành giấy tờ để sang tên cho bà L và giao sổ đỏ trước ngày 31/10/2019 (kèm theo biên bản thỏa thuận ngày 24/5/2019 của Công an phường Ph).

Sau đó, vợ chồng H, K giao chìa khóa nhà và bàn giao đất cho bà L, khi tiếp nhận từ ngày 07/05/2019, bà L đã bỏ tiền ra xây hàng rào kiên cố, sửa chữa căn nhà và đi đóng tiền điện để được Công ty Điện lực cấp điện trở lại. Việc bà L và các con đến ở đây có xác nhận của chính quyền địa phương (kèm theo hợp đồng xây dựng, biên lai đóng tiền điện, Giấy xác nhận của chính quyền).

Bất ngờ vào tháng 9/2019, một người tên Th đưa nhiều người và phương tiện đến thửa đất và tuyên bố đã mua lại của ông bà H, K và đuổi bà L cùng các con ra khỏi nhà. Sau đó, bà L mới biết, ông bà H, K đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Lê Đức Th vào ngày 19/9/2019 với giá là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) (kèm theo hợp đồng chuyển nhượng). Theo chứng thư thẩm định giá số 2477 ngày 27/7/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường B, thành phố L tại thời điểm tháng 7/2022 có giá trị ước tính hơn 14 tỷ đồng, trong khi ông H bán cho ông Th chỉ với giá 500.000.000đ. Trong khi một năm trước thì bán cho bà L giá 04 tỷ đồng, có hành vi khai báo gian dối nhằm mục đích trốn thuế, phạm vào điều cấm của pháp luật. Đáng chú ý, từ ngày 01/06/2019, thị xã L nâng hạng thành Thành phố L, giá đất đều tăng lên; ngoài ra, theo biên bản lời khai ngày 02/03/2020 của bà K thừa nhận, vợ chồng bà bán cho Th với giá bốn tỷ đồng.

Khi bà L truy hỏi K và ông H, bà K thì được biết, ngày 21/6/2019, cả ba người đã ký hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2019, nhưng không thông báo cho bà L, dù cả ba người đều biết đang thực hiện việc chuyển nhượng của bà L. K khai rằng số tiền 1,2 tỷ đồng là do K mượn của bà L để đi mua đất, nhưng K là người không có việc làm ổn định, đang phải nhờ bà L sống qua ngày thì lấy đâu ra mấy tỷ để mua đất, và không đủ tín nhiệm để bà L giao số tiền lớn mà không có gì để đảm bảo thế chấp.

Như vậy, tổng số tiền bà L đã đưa cho vợ chồng ông H, bà K bao gồm: Ngày 25/9/2018 là 430.000.000đ; ngày 01/11/2018 là 675.000.000đ (đã trả 475.000.000đ vào ngày 24/5/2019) còn lại 200.000.000đ là số tiền của ông Trần Tuấn Giang đưa khi cầm sổ đỏ của bà L; sau đó, ông H, bà K bỏ trốn, vi phạm nghĩa vụ cam kết, nghĩa vụ mua bán đất, nên bà L phải trả thêm cho ông Giang số tiền 60.000.000đ lãi do cầm cố quá lâu. Bà K đã thừa nhận số tiền này tại Công an phường Ph ngày 24/5/2019, cộng lại là 260.000.000đ. Ông H đã vay 03

lần tổng cộng là 51.000.000đ; ngày 03/04/2019, thông qua K nhận 500.000.000đ tiền cọc; ngày 7/4/2019, thông qua K cọc lần hai 700.000.000đ. Tổng cộng là 430.000.000 + 260.000.000 + 51.000.000đ + 500.000.000đ + 700.000.000đ = 1.941.000.000đ (một tỷ chín trăm bốn mươi một triệu đồng).

Xét theo quy định của pháp luật, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 280, tờ bản đồ số 5, ấp S, xã B, thành phố L. Giữa ông Houang Vi H và ông Lê Đức Th ngày 19/9/2019. Căn cứ vào hành vi khai man, trốn thuế khi thể hiện giá mua bán 500.000.000đ, thấp hàng chục lần so với giá thị trường, và thấp hơn rất nhiều so với giá bán trước đó với bà L. Hơn nữa, ngày 29/7/2019. Tòa án nhân dân thành phố L đã thụ lý vụ án tranh chấp này theo thông báo thụ lý số 167/TB-TLVA. Trong khi đó, theo công văn 253/CĐKGDBĐ- QLNV ngày 23/6/2014 của Cục Đăng ký quốc gia bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp, và theo quy định của pháp luật thì một trong các điều kiện để cá nhân, tổ chức thực hiện các giao dịch là tài sản không có tranh chấp. Như vậy, đây là tài sản đang tranh chấp Tòa án đã có văn bản thụ lý vụ án từ ngày 29/7/2019, và trước đó theo đường bưu điện, có giấy báo phát, bà L đã gửi đơn yêu cầu ngăn chặn giao dịch đến văn phòng đăng ký đất đai thị xã L theo quy định. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017. Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng quy định việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ như: "... nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất (trích điểm đ, khoản 11, Điều 7). Do đó, H và Th không thể thực hiện giao dịch chuyển nhượng sau thời điểm này. Vì vậy, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Houang Vi H và Lê Đức Th ngày 19/9/2019.

Vì vậy, nay yêu cầu :

1/ Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc cho bà L với số tiền 1.941.000.000đ. Buộc bà K và những người đồng thừa kế phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng cho bà L.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông H.

1.2. Tại bản tường trình ngày 27/8/2019 trong quá trình chuẩn bị xét xử bị đơn bà Lương sập K và ông Houang Vi H trình bày:

Ngày 03/4/2019, ông H và bà có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông Nguyễn Duy K đối với thửa đất 280, tờ bản đồ số 05 có diện tích là 8830m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 28901 người đứng tên quyền sử dụng đất là ba và mẹ ông H là Nhang Phụng Huyền sinh năm 1950. Hai bên thỏa thuận giá 04 tỷ đồng và đặt cọc 1,2 tỷ đồng, số còn lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ đưa hết. Lúc đầu bà và ông H không biết bà L đưa tiền cọc cho K mua nhưng sau này ông H, có nghe bà L nói là đưa tiền cho K mua và kêu ông bà dồn số tiền nợ vô cọc đất nhưng bà và ông H không đồng ý, nếu muốn dồn phải có mặt của K. Nhưng khi ông H và bà gặp K thì K nói không có L mua gì hết đất của vợ chồng ông H, bà K là do K đứng ra mua chỉ cần biết là K mua đất của ông bà, Nếu ông H và bà mà làm giấy nhận cọc của bà L thì K sẽ bắt ông H và bà bồi thường cọc gấp đôi. Trong thời gian làm giấy tờ do giấy tờ nhà quá rắc rối nên K đã xin hủy hợp đồng và xin lấy lại số tiền đặt cọc. Ông H và bà đã đồng ý và ông bà đã trả tiền cọc đất lại cho K. Vào ngày 24/5/2019 Công an phường Ph có mời bà lên làm việc với bà L trong lúc làm việc bà L có yêu cầu bà cộng số nợ 260.000.000đ vô tiền cọc đất thì bà không đồng ý và hẹn ba ngày sau nếu em ông H ký giấy ủy quyền xong bà sẽ cộng vô nhưng với điều kiện là phải có mặt của ông Nguyễn Duy K. Lúc lập biên bản xong bà xin đọc nhưng người công an không cho bà đọc và nói để ông đọc cho bà nghe trong đó người công an tên Triệu đọc bà nghe nội dung là bà có nợ của bà L 200.000.000đ cộng tiền lời là 260.000.000đ và hỏi bà có đồng ý không, và bà nói đồng ý rồi, người công an nói đồng ý thì ký vào vậy là bà ký vào chứ bà không biết tờ giấy đó ghi là đã dồn tiền cọc đất lúc bà ở Công an phường Ph về, bà L có kêu công an B lúc đó thuộc về xã B mời bà về xã làm việc lúc về công an xã B bà L cũng kêu dồn tiền đo vô thành tiền cọc đất nhưng người công an tên Vũ ở xã B đã nói với bà là tiền nợ không thể cộng vô tiền cọc đất và công an xã B đã cho bà về. Qua yêu cầu của bà L, yêu cầu ông H và bà tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất với bà L, ông bà không đồng ý. Vì ngay từ đầu ông H, bà K không hề làm hợp đồng mua bán gì với bà L cả.

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

- Tại bản tự khai ngày 7/8/2019 của Nguyễn Duy K trình bày :

Vào khoảng tháng 4/2019 ông và bà L làm ăn chung ông có mượn của bà L 1,2 tỷ đồng để đặt cọc mua mảnh đất ở ấp S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, bà L thấy mảnh đất tôi mua phát sinh lợi nhuận nên bà L và 4 người ông không quen biết ép ông viết giấy đặt cọc, giấy mua bán đất và giấy cam kết. Vì làm ăn không hợp nên ông và bà L xảy ra mâu thuẫn cãi nhau nên

ông về nhà ở. Bà L có làm đơn lên Công an phường Xuân Tân, phường B và Công an thành phố L. Vì công việc đi làm nên ông không có nhiều thời gian và bà L cứ làm đơn thưa ông hết chỗ này tới chỗ khác. Một phần ông không theo nổi để làm giấy tờ chuyển nhượng phần đất nêu trên nên ông có đến gặp ông H và bà K là chủ phần đất đã nói trên để xin làm hợp đồng thanh lý để ông xin nhận lại số tiền 1,2 tỷ đồng mà ông đã đặt cọc để ông lấy tiền ông đã mượn về trả cho bà L. Ông có nhờ công an phường Xuân Tân, phường B để liên lạc với bà L can thiệp để ông trả lại số tiền mà ông đã mượn cho bà L nhưng 2 lần bà L đều không đồng ý nhận lại tiền mà bắt ông phải làm giấy chuyển nhượng phần đất ông đã mua cho bà L.

- Tại bản tự khai ngày 24/11/2021 và biên bản ghi lời khai của bà Nguyễn Thị Hương trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn K, Ngày 02/4/2019 bà có tham gia ký vào tờ giấy cam kết nhưng bà không biết gì vì K cầm giấy về kêu bà ký thì bà ký tên chứ bà không đọc nội dung. Ngày 03/4/2019 thì bà đang ở nhà thì con trai Nguyễn Duy K có yêu cầu bà đi đặt cọc mua đất, bà chỉ đi cùng K thôi chứ đây không phải là tiền của bà và bà cũng không biết việc K làm.

- Tại bản tường trình ngày 27/08/2020, và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức Th do ông Nông Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/9/2019, ông Lê Đức Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.950m² tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5 khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai từ ông Houang Vi H. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Võ Văn Thành chứng nhận ngày 19/9/2019, số công chứng 100, quyền số 01/2019/TP/CC- SCC/HĐGD.

Ông Lê Đức Th đã thực hiện thủ tục sang tên, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H bởi lẽ:

Thứ nhất việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.950m² nêu trên là hoàn toàn hợp pháp; hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Võ Văn Thành thực hiện công chứng theo quy định. Việc đăng bộ, sang

tên theo đúng pháp luật. Ông Th đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông Houang Vi H.

Thứ hai, bà Nguyễn Thị Tuyết L không phải là chủ thể tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nên không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên của bà L là không có căn cứ pháp luật.

Thứ ba, ông Th không tham gia và liên quan gì đến tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Hoang Vi H, bà Lương Sập K. Tranh chấp giữa bà L, ông H, bà K liên quan đến hợp đồng vay tiền, hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối tượng của hợp đồng vay tiền và đặt cọc này là tiền nên không liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 10.950m² nêu trên; Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà K và bà L là hợp đồng không có công chứng, chứng thực không đáp ứng đầy đủ hình thức hợp đồng theo luật định nên không có hiệu lực pháp luật. Trong khi đó ông Th là người nhận chuyển nhượng hợp pháp và ngay tình. Vì vậy, ông Th không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng thời ông H cho rằng ông H chỉ là một người trong bốn người thừa kế nên ông H không có quyền đi giao dịch bán đất, hợp đồng không công chứng là vi phạm pháp luật. Hợp đồng giữa bà K và ông K đã thanh lý. Khi hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ nên bà L không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng của ông Th và ông H. Việc ghi số tiền 500 triệu đồng trên hợp đồng mua bán của ông Th và ông H là phù hợp vì ông Th phải bỏ ra khoảng 06 tỷ đồng để trang trải các khoản nợ cho ông H, thực chất ông H chỉ nhận 500 triệu đồng. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

- *Tại bản tự khai ngày 02/4/2021 của bà Đặng Thị Ngọc Dung trình bày:*

Bà là vợ của ông Lê Đức Th, ngày 19/9/2019, ông Th có nhận chuyển nhượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.950m² tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5 khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai từ ông Houang Vi H. Đây là tài sản chung của bà và ông Th trong thời kỳ hôn nhân. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng Võ Văn Thành thực hiện công chứng theo quy định. Việc đăng bộ, sang tên theo đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Võ Văn Thành chứng nhận ngày 19/9/2019, số công chứng 100, quyền số 01/2019/TP/CC- SCC/HĐGD.

- *Tại bản tường trình ngày 13/07/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn Thành do ông Thành đại diện trình bày:*

Theo hồ sơ thì vào ngày 19/9/2019 ông Houang Vi H, sinh năm 1975, CMND số 272497458, địa chỉ thường trú: 47 Khổng Tử, Khu phố 1, phường Xuân Trung, thành phố L, tỉnh Đồng Nai và ông Lê Đức Th, sinh năm 1983, CMND số 271505654, địa chỉ thường trú: Tổ 20, Suối Nhất, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai có trực tiếp đến Văn phòng công chứng Võ Văn Thành, tỉnh Đồng Nai yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được công chứng tại Hợp đồng số 100, quyển 01/2019 ngày 19/09/2019.

Tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5 theo GCNQSDĐ số CS 977878 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Hoang Vi H có nguồn gốc sử dụng là đất nhận thừa kế.

Theo nhận biết thì tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền SDD các ông Hoang Vi H, Lê Đức Th có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và cùng thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng. Việc lập hợp đồng nói trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị dụ dỗ, đe dọa hay cưỡng ép. Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, quyền SDD có giấy tờ nêu trên không có tranh chấp, không bị ngăn chặn và đủ điều kiện giao dịch.

Thông qua hồ sơ vụ tranh chấp hiện nay, Tòa án nhân dân thành phố L đang thụ lý. Theo ý kiến cá nhân thì việc thụ lý vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đồng Nai, bản thân không có ý kiến gì.

1.4. Người làm chứng trình bày:

- *Tại bản tường trình ngày 26/8/2019 và tại phiên tòa người làm chứng ông Trương Sáu Riêng trình bày:*

Ông không có quan hệ gì với bà L, ông K, bà K. Ông chỉ quen biết bà Hồ Ứng Múi, bà Múi là bạn của bà K và là khách quen của ông. Bà K có nhờ ông giới thiệu khách mua đất của bà, ông và bà L tình cờ gặp nhau và hỏi mua đất nên ông giới thiệu cho bà L thửa đất của bà K. Khi ông gặp bà L thì bà L đi chung với ông K. Ông thừa nhận có ký làm chứng vào giấy mua bán đất ngày 03/4/2019 và ngày 07/4/2019. Ông cũng xác nhận việc mua đất là của bà L, bà L nhờ ông K đứng ra ra đặt cọc dùm mà thôi vì ông là người chở bà L, K, mẹ K đi đặt cọc, bà L thì ngồi ngoài xe không vào. Sau khi giới thiệu cho bà K bán đất thì bà K có cho tiền hoa hồng cho ông và bà L cũng cho ông. Ông thừa nhận chữ ký trong các giấy mua bán là của ông.

1.5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thái Học phát biểu ý kiến tranh luận như sau:

Về hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 05 là hợp pháp, đúng pháp luật. Ông H, bà K đã ký tên, điểm chỉ. Bà L đã đặt cọc 1.941.000.000đ. Bà L đã gặp các em của ông H. Ngày 07/5/2019, thì bà L đã nhận tài sản bàn giao từ bà K. Bà L đã xây cổng hàng rào, đóng tiền điện, bán chôm chôm. Biên bản thỏa thuận ngày 24/5/2019 tại Ph bà K đã đồng ý nhập số tiền nợ 260 triệu vào tiền đặt cọc. Căn cứ vào lời khai của ông Trương Sầu Riêng đã xác nhận số tiền bà L đưa cho K là tiền của bà L. Biên bản làm việc ngày 02/7/2019 K đã xác nhận muốn trả tiền cho bà L do bà L không nhận.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại điểm b ,khoản 1 quy định : “Đất không có tranh chấp”. Ngày 19/9/2019, ông H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Th khi thửa đất đang có tranh chấp là vi phạm điểm b, khoản 1 điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Theo văn bản số 19257 ngày 15/12/2021 của Bộ Tài chính thì “*Các trường hợp chuyển nhượng bất động sản giá kê khai trên hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế là hành vi vi phạm pháp luật về thuế, sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật*”.

Căn cứ vào Điều 123, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông H có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của Luật Đất đai, luật thuế nên bị vô hiệu.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Đức Th ngày 28/9/2019 là chưa đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, căn cứ điểm d khoản 11 Điều 17 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có 1 trong các căn cứ như: “ ...nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai...”. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Houang Vi H và ông Lê Đức Th, đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, tại khu phố S, phường B, vô hiệu vì hợp đồng này trái pháp luật.

- Đồng thời đề nghị HĐXX xem xét quyết định công nhận hợp đồng đặt cọc giữa bà L và vợ chồng ông H, bà K với số tiền đặt cọc tổng cộng là

1.941.000.000đ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, tại khu phố S, phường B với giá 4.000.000.000 tỷ đồng là có căn cứ hợp pháp; buộc ông H và những người hưởng thừa kế của ông H phải tiếp tục hoàn thành việc chuyển nhượng sang tên thửa đất trên cho bà L theo thỏa thuận, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền còn lại 2.059.000.000 đ.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố L đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 161; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 328, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L đối với yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc cho bà L.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc theo “Giấy mua bán đất” viết tay ngày 03/4/2019 và ngày 07/4/2019 giữa ông Houang Vi H, bà Lương Sập K và ông Nguyễn Duy K là của bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc theo “Giấy mua bán đất” viết tay ngày 03/4/2019 và ngày 07/4/2019 giữa ông Houang Vi H, bà Lương Sập K và ông Nguyễn Duy K là vô hiệu.

Buộc bà Lương Sập K và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết L số tiền 1.460.000.000đ (một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tuyết L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với bà Lương Sập K và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huoang Vi H và ông Lê Đức Th.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đức Th và ông Houang Vi H đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, tại khu phố S, phường B, thành phố L số công chứng 100, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2019 là vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đức Th và ông Houang Vi H đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, tại khu phố S, phường B, thành phố L số công chứng 100, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2019.

Tách và giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Tuyết L đối với hợp đồng vay tiền giữa bà L và bà K, ông H khi có yêu cầu.

3. Về kháng cáo:

Ngày 10/7/2022, bà Nguyễn Thị Tuyết L kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc những người thừa kế của ông Huoang Vi H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 280, tờ bản đồ số 5 phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13/10/2022, ông Lê Đức Th kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L.

4. Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng, ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về trình tự phiên tòa phúc thẩm.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự: các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về kháng cáo:

Căn cứ đơn khởi kiện, quá trình công khai chứng cứ, hòa giải, bà L yêu cầu: công nhận hợp đồng đặt cọc cho bà L với số tiền 1.941.000.000đ. Buộc bà

K và những người đồng thừa kế phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng cho bà L và kháng cáo của bà L về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Xét thấy: Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, theo hai giấy viết tay ngày 03/04/2019 và ngày 07/4/2019 do ông Houang Vi H và bà Lương Sập K cùng với ông Nguyễn Duy K ký kết có ông Trương Sầu Riêng, bà Hồ Ứng Múi và Thi Luật Phương, Nguyễn Thị Hương cùng ký làm chứng. Tại thời điểm ông H, bà K đứng ra nhận cọc để chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5 tại ấp S, xã B, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Duy K thì thời điểm này ông H, bà K chưa có quyền sở hữu đối với thửa đất này. Ông H chỉ là một người con trong số bốn người con của ông Houang Jiun Tyan và bà Nhan Phụng Huyền. Năm 2009, bà Huyền mất, năm 2017 ông Tyan mất. Anh chị em trong gia đình có thỏa thuận miệng là giao thửa đất này cho ông Houang Vi H được thừa kế. Tuy nhiên, việc chia thừa kế chưa được thực hiện. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu ngay từ khi các bên tham gia ký kết.

Xét về số tiền giao dịch giữa bà L với ông H, bà K, lần đầu các bên giao dịch 1.105.000.000 đồng là số tiền đặt cọc để thỏa thuận mua đất. Về việc này, số tiền thực tế giao nhận gồm 1.105.000.000đ và 02 lần giao tiền từ K cho H, K 1.200.000.000đ và phía ông H, K lúc đầu không thừa nhận nhưng sau đó tại Công an phường Ph, các bên có thỏa thuận về việc trả nợ cho bà L thì bà K xác nhận “...về số tiền nợ bà L 260.000.000đ sẽ trả cho bà L bằng hình thức là cộng vào tiền chị L đặt cọc mua đất của bà K tại ấp S, xã B, thửa đất 280, tờ bản đồ số 5”. Như vậy, việc bà K thừa nhận có nợ bà L số tiền 260.000.000đ và sẽ trả bằng cách nhập vào số tiền đặt cọc (1.200.000.000đồng) là phát sinh thỏa thuận mới trong hợp đồng đặt cọc thể hiện bà K biết việc bà L nhờ K đi đặt cọc mua đất của mình và cũng thể hiện ý chí là nhập số tiền nợ của bà L vào số tiền đặt cọc mua đất.

Tuy nhiên, số tiền thực tế mà bà L khởi kiện cho rằng đã đưa ông H, bà K là 1.941.000.000đ để nhận chuyển nhượng đất và số tiền mà ông H, bà K đã nhận là không phù hợp, còn nhiều mâu thuẫn, có liên quan các khoản nợ vay, lãi vay chưa được Tòa án cấp sơ thẩm cho đối chất, tách ra làm rõ.

Như vậy, giữa bà L với ông H, bà K có quan hệ vay tiền, hai bên đã chuyển từ tiền vay sang hợp đồng đặt cọc, tại thời điểm đó quyền sử dụng đất đứng tên cha mẹ ông H (chưa được phân chia thừa kế) nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch giữa bà L với ông H, bà K vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà L là có căn cứ.

Tuy nhiên, việc xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông K với ông H, bà Zách là của bà L là không đúng quy định bởi: Việc ký giấy mua bán giữa bà K với ông H, bà Zách là một quan hệ dân sự riêng, việc ông K thừa nhận số tiền cọc của bà L là đặt cọc dùm là một quan hệ dân sự khác; bà L có quyền khởi kiện yêu cầu ông K phải trả lại số tiền đã giao cho ông K để đặt cọc. Hơn nữa, bà K thừa nhận đã nhận lại số tiền 1.200.000.000 đồng tiền cọc từ ông H với bà L. Tại cơ quan điều tra Công an thành phố L và trong quá trình giải quyết sơ thẩm, ông K khai đã nhiều lần trả số tiền này lại cho bà L nhưng bà L không đồng ý nhận và yêu cầu ông K phải tiếp tục việc chuyển nhượng đất cho bà (bút lục 35, 342) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Zách và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H phải trả lại cho bà L số tiền 1.460.000.000 đồng là buộc bà Zách và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H phải trả lại hai lần tiền cọc là không đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, nhận định lỗi do bị đơn H, K dẫn đến không thực hiện hợp đồng được. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chỉ tuyên buộc bị đơn phải trả cho bà L số tiền 1.460.000.000 đồng mà không tuyên nghĩa vụ hoàn trả tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bị đơn, không xem xét đến việc bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là có thiếu sót, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự.

Ngoài ra, theo bà L trình bày, sau khi tiếp quản đất thì bà L đã đầu tư xây dựng hàng rào trên đất, sửa chữa nhà, đóng tiền điện, tiền nước từ tháng 5/2019 đến tháng 9/2019 là thiếu sót nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L; Tòa cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết như thế nào? Quyền lợi tài sản trên đất, công sức bảo quản đất của bà L được xem xét ra sao? Từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho bà L.

Đối với yêu cầu của bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Zách với ông Th:

Tại thời điểm xét xử phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng bà có nộp đơn đến các cơ quan quản lý đất đai đề nghị ngăn chặn giao dịch tài sản của ông H, bà K. Về việc này, cấp sơ thẩm chưa xác minh tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên có bị kê biên, ngăn chặn giao dịch hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ hay không nên việc Tòa án sơ thẩm nhận định đất chuyển nhượng trong giai đoạn tranh chấp là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Việc Tòa án sơ thẩm nhận định hợp đồng giả tạo nhưng không xác định che giấu một giao dịch dân sự có hiệu lực nào khác và nhận định giao dịch nhằm

mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với bà L là chưa phù hợp, thiếu căn cứ vì không có chứng cứ nào chứng minh cho nhận định này.

Ngoài ra, tài sản đất, nhà ở trên đất tranh chấp trên hiện đang do ông Th quản lý, sử dụng. Theo ông Th trình bày thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với H, K ông đã được cơ quan đất đai cấp giấy chứng nhận QSDĐ hợp lệ. Ông đã giao tiền đầy đủ cho ông H, K, các chứng từ giao nhận tiền theo ông trình bày là đã nộp tại Cơ quan điều tra Công an thành phố L, nay ông không còn giữ nữa, ông bị phạt hành chính về việc khai báo thuế không đúng giá trị tài sản và ông đã nộp phạt số tiền 71.602.000 đồng cho Cơ quan Thuế. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông H, bà Zách với ông Th nhưng chưa xem xét đến việc hoàn trả lại tài sản cho bà K và người kế thừa của ông H; chưa xem xét việc thu hồi, hủy bỏ việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Th; chưa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; chưa xác minh, thu thập chứng cứ là các giấy tờ giao nhận tiền như ông Th đã khai, chưa đánh giá đầy đủ việc chuyển nhượng giữa H, Dzach với ông Th có ngay tình hay không? Tòa án sơ thẩm không giải thích cho các bên hiểu, biết về hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu để các đương sự có yêu cầu là không đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Đối với kháng cáo của ông Lê Đức Th:

Như đã phân tích trên, do chưa đủ cơ sở để đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà K với ông Th có bị vô hiệu hay không nên kháng cáo của ông Th là không có căn cứ chấp nhận.

Từ các vi phạm trong việc thu thập và đánh giá tài liệu, chứng cứ, vi phạm tố tụng như đã nêu trên. Tại cấp phúc thẩm không có đương sự nào yêu cầu thực hiện mà chỉ yêu cầu giải quyết vụ án theo kháng cáo nên không thể khắc phục được. Do đó, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên: hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L.

Án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự phải chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

- Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn nên được xem xét.

- Về quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng đặt cọc của ông K là của bà L và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng:

Theo hồ sơ thể hiện: Năm 2018, bà K và ông H có vay của bà L số tiền 430.000.000 đồng và 675.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng vay tiền. Ngày 01/11/2018, giữa các bên có lập hợp đồng mua bán đất; nội dung của hợp đồng thể hiện chuyển số tiền vay thành số tiền đặt cọc làm 3 đợt (đợt 1 số tiền 430.000.000 đồng; đợt 2 số tiền 675.000.000 đồng; đợt 3 số tiền 200.000.000 đồng (thế chấp của ông Giang)) thửa đất số 280 tờ bản đồ số 5, phường B nhưng bà L ký là người làm chứng, ông Giang là người nhận chuyển nhượng (bút lục 468). Sau đó, ông H và bà K không thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đã trả được cho bà L số tiền 475.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 260.000.000 đồng gồm 200.000.000 đồng nợ gốc là 60.000.000 đồng nợ lãi.

Đến năm 2019, ông H và bà K ký giấy mua bán với ông K, ông K đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông H. Sau đó, bà L tố cáo ông K về việc tiền đặt cọc là của bà L giao cho ông K để mua đất cho bà L.

Quá trình làm việc tại Công an phường Ph, thành phố L: Bà K thừa nhận còn nợ bà L số tiền 260.000.000 đồng và trả số nợ này bằng cách nhập vào số tiền đã đặt cọc của bà L, ông K viết giấy thừa nhận tiền cọc là tiền của bà L vào ngày 04/5/2019 (bút lục 112).

Quá trình làm việc sau đó tại Cơ quan điều tra Công an thành phố L vào tháng 3 năm 2020 các đương sự trình bày:

Ông K khai có mối quan hệ làm ăn chung với bà L, số tiền trên ông mượn của bà L để mua đất của ông H (bút lục 345), giữa ông K với ông H đã thỏa thuận hủy việc mua bán đất, ông K nhận lại số tiền cọc 1.250.000.000 đồng từ ông H và bà K. Ông có trả lại số tiền này cho bà L nhưng bà L không nhận. Khi nào bà L yêu cầu thì ông K sẽ trả (bút lục 342).

Bà K khai có ý kiến nêu tại Công an phường B, nhưng không đọc biên bản, không có nội dung bà đã đồng ý với nội dung này (bút lục 343).

Như vậy, giữa bà L với ông H, bà K có quan hệ vay tiền, hai bên đã chuyển từ tiền vay sang hợp đồng đặt cọc, tại thời điểm đặt quyền sử dụng đất đứng tên cha mẹ ông H (chưa được phân chia thừa kế) nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch giữa bà L với ông H, bà K vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà L là có căn cứ. Tuy nhiên, việc xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông K với ông H, bà K là của bà L là không đúng quy định, bởi: Việc ký giấy mua bán giữa bà K với ông H, bà K là một quan hệ, việc bà K thừa nhận số tiền cọc của bà L là quan hệ khác; bà L có quyền khởi kiện yêu cầu ông K phải trả lại số tiền đã giao cho ông K để đặt cọc. Hơn nữa, bà K thừa nhận đã nhận lại số tiền 1.250.000.000 đồng tiền cọc từ ông H với bà L. Tại cơ quan điều tra Công an thành phố L và trong quá trình giải quyết sơ thẩm ông K khai đã nhiều lần trả số tiền này lại cho bà L nhưng bà L không đồng ý nhận và yêu cầu ông K phải chuyển nhượng lại đất (bút lục 35, 342) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà K và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H phải trả lại cho bà L số tiền 1.460.000.000 đồng là buộc bà K và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H phải trả hai lần tiền cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng nhưng không xem xét giải quyết về việc bà L đã đầu tư xây dựng hàng rào trên đất, sửa chữa nhà, đóng tiền điện, tiền nước từ tháng 5/2019 đến tháng 9/2019 là thiếu sót nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L; các chứng cứ này chưa được xác minh, thu thập, định giá và công khai nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

2.2. Đối với yêu cầu của bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà K với ông Th:

Nội dung vụ án thể hiện giữa bà L với ông H, bà K có quan hệ vay mượn tiền, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2018; bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là đối với giao dịch mua bán đất của ông K với ông H, bà K vào năm 2019. Quá trình giải quyết, bà L và ông K đều thừa nhận giữa bà L và bà K mới chỉ tiến hành đặt cọc, các bên chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giữa ông K và ông H, đã thỏa thuận chấm dứt việc mua bán vào tháng 5/2019 và trả lại tiền cọc. Đến tháng 7/2019, ông H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông Th; giữa ông H, bà K và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông

H không tranh chấp với ông Th về hợp đồng chuyển nhượng đã xác lập giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên có bị kê biên, ngăn chặn giao dịch hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ hay không. Do đó, việc nhận định đất chuyển nhượng đang có tranh chấp là chưa có căn cứ, bởi giữa bà L với ông H, bà K, giữa ông K với ông H, bà K mới chỉ dừng lại ở việc đặt cọc. Việc nhận định hợp đồng giả tạo nhưng không xác định che giấu một giao dịch dân sự có hiệu lực nào khác; nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với bà L nhưng không có chứng cứ chứng minh tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng bà K, ông H phải có nghĩa vụ thi hành khoản tiền nào hoặc nghĩa vụ dân sự đối với bà L, theo Bản án, quyết định của cơ quan nào. Việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H, bà K với ông Th là chưa đủ căn cứ. Về việc, nhận định hành vi trốn thuế, tại cấp phúc thẩm các đương sự nộp chứng cứ thể hiện ông Th đã bị truy thu số tiền thuế phải nộp và bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập và đánh giá tài liệu, chứng cứ, ảnh hưởng đến đường lối xét xử; tại cấp phúc thẩm không có đương sự nào yêu cầu thực hiện nên không thể khắc phục được. Do đó, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Do bản án sơ thẩm bị hủy yêu cầu của các đương sự sẽ được Tòa án nhân dân thành phố L xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Kiểm sát Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố L.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố L giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Lê Đức Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006007 ngày 11-10-2022; hoàn trả cho ông Th số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006099 ngày 19-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố L;
- Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố L;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh thành phố L.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa dân sự; Văn phòng, Thẩm phán.

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

Nguyễn Xuân Quang