

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số: 105/2023/DS-PT

Ngày: 10/8/2023

V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và đòi lại quyền sử dụng đất.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương

Ông Phan Minh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 305/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Trường S, nơi cư trú: Số nhà 44/4, đường Trần Hưng Đạo, thành phố QN, tỉnh BD(vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Anh Đặng Minh Q, nơi cư trú: Số nhà 108, phố Nguyễn Thái Học, phường Điện Biên, quận BD, thành phố HN, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 22 tháng 8 năm 2022) (có mặt).

- Bà Huỳnh Thị S, nơi cư trú: Số nhà 44/4, đường Trần Hưng Đạo, thành phố QN, tỉnh BD, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13 tháng 5 năm 2021) (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hồ Ngọc H – Công ty Luật TNHH một thành viên Công Phúc thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số nhà 21, ngõ 9, phố Vương Thừa Vũ, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Từ Nguyên V, nơi cư trú: Số nhà 408, đường Trần Hưng Đạo, thành phố QN, tỉnh BD (vắng mặt).

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Bích H, nơi cư trú: Số nhà 408, đường Trần Hưng Đạo, thành phố QN, tỉnh BD (vắng mặt).

3.2. Ông Trần Nhị L, nơi cư trú: Số nhà 196, đường Lê Lợi, thành phố QN, tỉnh BD (có mặt).

3.3. Bà Trịnh Thị Th, nơi cư trú: Số nhà 196, đường Lê Lợi, thành phố QN, tỉnh BD (vắng mặt).

3.4. Bà Huỳnh Thị S, nơi cư trú: Số nhà 44/4, đường Trần Hưng Đạo, thành phố QN, tỉnh BD (vắng mặt).

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (VietinBank), trụ sở tại: Số nhà 108, đường Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của VietinBank: Ông Trần Minh ình là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị). Chị Võ Thị Thu Th, nơi làm việc: Số nhà 66A, đường Lê Duẩn, thành phố QN, tỉnh BD, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1027/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 17 tháng 9 năm 2021) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Văn phòng Công chứng TB, trụ sở tại: Số nhà 284, đường Trần Hưng Đạo, thành phố QN, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng TB: Bà Phạm Thị TB là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng) (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Trường S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 02 năm 2021, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 11 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Trường S, người đại diện theo ủy quyền của của nguyên đơn là anh Đặng Minh Qg, bà Huỳnh Thị S, bà S đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thống nhất trình bày:*

Anh S được chính lý đứng tên quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD

946367 (số vào sổ cấp GCN: CH 00144) ngày 16-3-2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn đối với thửa đất 08, diện tích 75m², đất ở đô thị, tọa lạc tại Khu QHDC Hồ Sinh Thái đầm Đồng Đa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Do anh S và mẹ anh (bà Huỳnh Thị S) có nhu cầu cần vốn để kinh doanh nên vào ngày 24-10-2013 bà S đã liên hệ với ông Hồ Tấn M nhờ sắp xếp gặp anh Từ Nguyên V để vay tiền. Trước đó, nhờ có bà Phan Thị Hồng H và ông L giới thiệu nên bà S mới biết ông M. Khi bà S đến gặp anh V có bà Ngô Thị Kim H đi cùng và đã chứng kiến toàn bộ sự việc vay tiền. Qua trao đổi, anh V đồng ý cho thế chấp thửa đất nêu trên để vay số tiền là 2.000.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng (từ ngày 24-10-2013 đến ngày 24-4-2014) và phải trả trước tiền lãi là 500.000.000 đồng, cộng cả gốc và lãi là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên không lập hợp đồng vay tiền mà lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4797, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 4812, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-10-2013 tại Văn phòng Công chứng Thanh Bình. Số tiền ghi trong hợp đồng là tiền gốc và lãi vay 06 tháng. Theo Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung, đến ngày 24-4-2014, anh V, chị H có nghĩa vụ chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho anh Sang với giá 2.500.000.000 đồng mà không có điều kiện nào kèm theo. Tuy nhiên, khi anh S yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất thì anh V, chị H cản trở, gây khó khăn và kéo dài thời gian ra công chứng hợp đồng. Đến ngày 29-8-2016, anh V chị H đã tự ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Trần Nhị L theo giá thị trường để hưởng chênh lệch. Vì vậy, anh S yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 24-10-2013 nêu trên vì những lý do sau đây:

- Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: Anh V cho anh S vay tiền có thể chấp thửa đất 08 nhưng không lập hợp đồng vay tiền mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng thực chất là cộng gốc và lãi vay nhằm che giấu hợp đồng vay tiền là vi phạm Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Giao dịch dân sự vô hiệu do trái đạo đức xã hội: Anh V chị H đã làm trái với thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung, đã tự ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 08 cho ông Trần Nhị L vào ngày 29-8-2016 mà không thông báo cho anh S biết. Việc làm đó của anh V, chị H là bội tín, trái với đạo đức xã hội, vi phạm Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về thời hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu trong hai trường hợp nêu trên không bị hạn chế.

Ngoài ra, anh S còn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là anh Sang nhận lại thửa đất 08, trả lại cho anh V tiền vay gốc 2.000.0000.000 đồng và tiền lãi vay theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa anh V, chị H và ông

L giải quyết hậu quả với nhau như thế nào là tùy các bên, anh S không có ý kiến, yêu cầu.

** Tại các Bản khai đề ngày 18 tháng 5 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Từ Nguyên V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích H thống nhất trình bày:*

Ngày 24-10-2013, anh Vnhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Trường S tại thửa đất 08, khu QHDC Hồ Sinh Thái đầm Đồng Đa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00144 do Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn cấp ngày 16-3-2011; hai bên thỏa thuận sẽ cho anh Snhận chuyển nhượng lại thửa đất này từ ngày 24-10-2013 đến ngày 24-4-2014; theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4797, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 4812, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-10-2013 tại Văn phòng Công chứng TB. Sau đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh thành phố Quy Nhơn đã chỉnh lý chủ quyền sử dụng đất đứng tên anh V. Từ ngày 24-10-2013 đến tháng 8-2016, anh V nhiều lần gọi điện thoại cho anh S cũng như đến nhà tìm anh S để yêu cầu anh S nhận chuyển nhượng lại thửa đất 08 nhưng anh S đều từ chối và không có yêu cầu nhận chuyển nhượng lại thửa đất này. Ngày 18-8-2016, vợ chồng anh V, chị H đã chuyển nhượng thửa đất 08 cho ông Trần Nhị L và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh thành phố Quy Nhơn chỉnh lý quyền sử dụng đất đứng tên ông L. Tháng 8-2019, anh S khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã thụ lý vụ án. Tại các buổi hòa giải, anh S yêu cầu ông L cho mình mua lại thửa đất nhưng rồi không thực hiện, cố tình né tránh, kéo dài thời gian, không chấp hành triệu tập của Tòa nên Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 17-9-2020. Cho nên, việc anh Sang khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-10-2013 là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của anh S.

** Tại Bản khai đề ngày 28 tháng 7 năm 2021, Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhị L, bà Trịnh Thị Th thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông L, bà Th có nhận chuyển nhượng đất từ anh Từ Nguyên Vũ, chị Nguyễn Thị Bích H thửa đất 08, diện tích 75m² đất ở, tại khu QHDC Hồ Sinh Thái đầm Đồng Đa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3929, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-8-2016 tại Văn Phòng Công chứng Thanh Bình. Hai bên đã giao nhận đủ tiền nhưng chưa giao nhận đất vì anh S, bà S không chịu giao đất cho anh V. Ông L đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 946367 và đã được Văn phòng

Đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh thành phố Quy Nhơn chính lý sang tên vào ngày 29-8-2016. Đến ngày 01-9-2016, vợ chồng ông L, bà Th thế chấp thửa đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam Chi nhánh tỉnh Bình Định (sau đây viết tắt là VietinBank Bình Định), đến nay vẫn còn thế chấp vay ngân hàng. Nay vợ chồng ông L, bà Th yêu cầu bà S, anh S phải tháo dỡ sàn bê-tông xây lấn qua thửa đất 08 và giao trả thửa đất 08 để ông, bà sử dụng; ông L, bà Th tự nguyện bồi thường cho anh S, bà S giá trị sàn bê-tông đó theo định giá của Tòa là 99.615.000 đồng.

** Tại Văn bản số 063/CV-CNBĐI-CL đề ngày 26 tháng 01 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam là chị Võ Thị Thu Th trình bày:*

Ngày 01-9-2016, ông Trần Nhị L, bà Trịnh Thị Th đã ký Hợp đồng thế chấp số 225.16/HĐTC-GDCL với VietinBank Bình Định đối với thửa đất 08, khu QHDC Hồ Sinh Thái đầm Đồng Đa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định để vay vốn. Hồ sơ pháp lý tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 946367 (số vào sổ cấp GCN: CH 00144) ngày 16-3-2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng số 6607, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-9-2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Định và đã đăng ký giao dịch bảo đảm trong cùng ngày. Thửa đất 08 được bảo đảm cho khoản vay 1.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng theo Hợp đồng cho vay số 501/2021-HĐCV/NHCT54031 ngày 09-9-2021. Việc cho vay và thế chấp tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên VietinBank đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

** Tại Bản tự khai đề ngày 06 tháng 7 năm 2022, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Thanh Bình là bà Phạm Thị TB trình bày:*

Ngày 24-10-2013, Văn phòng Công chứng TB, cụ thể Công chứng viên là bà, có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Trường S và anh Từ Nguyên V với nội dung: Anh S chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 08, khu QHDC Hồ sinh thái đầm Đồng Đa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cho anh Từ Nguyên V. Khi yêu cầu công chứng, anh S và anh V đã cung cấp cho bà đầy đủ các giấy tờ pháp lý theo quy định của Luật Công chứng. Bà đã kiểm tra, xem xét các tài liệu, giấy tờ phục vụ cho yêu cầu công chứng cùng với đó là việc trao đổi, giải thích cho người yêu cầu công chứng về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Nhận thấy hồ sơ công chứng đã đầy đủ, bà cho khách hàng ký vào phiếu yêu cầu công chứng theo mẫu của Văn phòng có điền đầy đủ thông tin theo quy định của Luật Công chứng, đồng thời giải thích lại một lần nữa cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, ý

nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng chuyển nhượng này. Tiếp theo quy trình công chứng, bà giao hồ sơ cho nhân viên nghiệp vụ soạn thảo dự thảo hợp đồng theo yêu cầu của anh S và anh V. Sau đó, bà kiểm tra lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, nhận thấy dự thảo hợp đồng đã được soạn theo đúng quy định, bà đã giao cho anh S và anh V mỗi người một bản để tự đọc lại. Anh S và anh V đã tự đọc và đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng. Bà cho in thêm 03 bản hợp đồng để anh S và anh V ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt bà. Sau khi đối chiếu lại toàn bộ bản chính giấy tờ, tài liệu trong hồ sơ công chứng, xét thấy hồ sơ đã đầy đủ nên bà đã soạn thảo lời chứng của Công chứng viên và ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng. Bà đã chuyển hồ sơ công chứng cho nhân viên Văn thư – Lưu trữ để đóng dấu, thu phí và phát hành hồ sơ theo quy định. Trong cùng ngày, bà có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của anh S và anh V với nội dung: Thay đổi về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thêm điều kiện chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên giữa anh S và anh V. Về trình tự, thủ tục tiếp nhận, xử lý hồ sơ công chứng và thực hiện công chứng đã được tiến hành theo quy trình tương tự như trên và đúng quy định của Luật Công chứng. Kính đề nghị Tòa án xem xét.

Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Trường S về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4797, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng 4812, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Thanh Bình và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhị L.

2.1. Buộc anh Nguyễn Trường S, bà Huỳnh Thị S phải tháo dỡ phần công trình xây dựng gồm: 02 sàn bê tông cốt thép ($13,78m^2$) dựng trên 04 trụ bê tông cốt thép ($6,4m^3$) để giao trả đất cho vợ chồng ông Trần Nhị L, bà Trịnh Thị Th được quyền sử dụng thửa đất số 08, diện tích $75m^2$, đất ở đô thị, tọa lạc tại khu QHDC Hồ sinh thái đầm Đông Đa, đường Lê Đức Thọ, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 946367 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00144 ngày 16/3/2011 (đã được chỉnh lý sang tên cho ông Trần Nhị L ngày 29/8/2016).

2.2. Ông Trần Nhị L và bà Trịnh Thị Th có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Trường S giá trị phần công trình xây dựng nêu trên là 99.615.000 đồng.

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

Ngày 14 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn anh Nguyễn Trường S có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện đồng thời giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các bên đương sự: Bị đơn anh Từ Nguyễn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Bích H, bà Trịnh Thị Th, bà Huỳnh Thị S và bà Phạm Thị TB là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Thanh Bình đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; Chị Võ Thị Thu Th - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Trường S, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trường Sa và anh Từ Nguyên V công chứng số 4797, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 4812, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2013 tại Văn phòng Công chứng TB để chuyển nhượng thửa đất số 08, diện tích 75m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khu QHDC Hồ Sinh Thái đầm Đồng Đa, đường Lê Đức Thọ, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD946367 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00144) ngày 16/3/2011 cho ông Nguyễn Ngọc Thắng và Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Chi nhánh thành phố Quy Nhơn chỉnh lý biên động sang tên cho anh Nguyễn Trường S vào ngày 04/4/2011. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng. Nội dung, hình thức hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 122, 123, 389, 412, 462, 689, 691, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005 và các

Điều 46, 106, 113 Luật Đất đai năm 2003. Hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng hai hợp đồng nêu trên vô hiệu do giả tạo và trái đạo đức xã hội vì hai hợp đồng này được ký kết theo yêu cầu của anh Từ Nguyên V, nhằm che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa hai bên; mặc dù có hai người làm chứng là bà Ngô Thị Kim H và bà Phan Thị Hồng H, nhưng cả hai người làm chứng đều là người quen của nguyên đơn nên lời khai của hai người này không khách quan. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ trong khi đó lời khai của nguyên đơn cũng không được bị đơn thừa nhận.

[2.3] Trong nội dung hợp đồng sửa đổi, bổ sung mà hai bên đã ký kết có quy định thời hạn nhận chuyển nhượng lại tài sản là từ ngày ký kết hợp đồng 23/10/2013 đến ngày 24/4/2014 là phù hợp quy định tại điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2005: *“bên bán có thể thỏa thuận lại với bên mua về quyền chuộc lại tài sản đã bán sau một thời hạn gọi là thời hạn chuộc lại tài sản”*. Nguyên đơn khai trong thời hạn chuộc lại tài sản đã nhiều lần liên hệ với bị đơn để chuộc lại tài sản nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình trong khi đó bị đơn không thừa nhận. Sau khi hết thời hạn chuộc lại tài sản mà hai bên thỏa thuận, đến ngày 18/8/2016, anh V mới chuyển nhượng thửa đất số 08 nêu trên cho ông Trần Nhị L là phù hợp quy định tại khoản 2 điều 462 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.4] Như đã phân tích mục [2.1] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08 giữa anh Từ Nguyên V, chị Nguyễn Thị Bích H với ông Trần Nhị L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Bình vào ngày 18/8/2016. Sau đó, ông L đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Quy Nhơn chỉnh lý sang tên vào ngày 29/8/2016. Do đó, ông L có yêu cầu độc lập buộc anh Sang, bà Sen phải giao trả thửa đất số 08 cho ông là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L tự nguyện thanh toán cho anh S số tiền 99.615.000 đồng theo biên bản định giá ngày 09/5/2022 đối với một phần công trình nằm trên thửa đất số 08 gồm: 02 sàn bê tông cốt thép ($13,78m^3$) dựng trên 04 trụ bê tông cốt thép ($6,4m^3$) nên được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận và buộc anh S, bà S phải tháo dỡ phần công trình xây dựng nêu trên để trả lại mặt bằng thửa đất số 08 cho ông L, Th được quyền sử dụng là có căn cứ.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo của nguyên đơn không được HĐXX chấp nhận.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 123, 389, 412, 462, 689, 691, 692, 697, 698, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 46, 106, 113 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Trường S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 305/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Trường S về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4797, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng 4812, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Thanh Bình và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhị L.

3.1. Buộc anh Nguyễn Trường S, bà Huỳnh Thị S phải tháo dỡ phần công trình xây dựng gồm: 02 sàn bê tông cốt thép ($13,78m^2$) dựng trên 04 trụ bê tông cốt thép ($6,4m^3$) để giao trả đất cho vợ chồng ông Trần Nhị L, bà Trịnh Thị Th được quyền sử dụng thửa đất số 08, diện tích $75m^2$, đất ở đô thị, tọa lạc tại khu QHDC Hồ sinh thái đầm Đông Đa, đường Lê Đức Thọ, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 946367 (số vào sổ cấp giấy chứng

nhận CH00144 ngày 16/3/2011 (đã được chỉnh lý sang tên cho ông Trần Nhị Lang ngày 29/8/2016).

3.2. Ông Trần Nhị L và bà Trịnh Thị Th có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Trường S giá trị phần công trình xây dựng nêu trên là 99.615.000đồng (chín mươi chín triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4. 1. Chi phí định giá tài sản: Anh Nguyễn Trường S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Nhị L số tiền 2.000.000đồng (hai triệu đồng).

4.2. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Trường S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002495 ngày 12 tháng 5 năm 2021 và biên lai thu số 0003122 ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Trường S phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002801 ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

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

6. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- Chi cục THADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Thắm

