

Bản án số: **74/2023/DS-PT**

Ngày 22-5-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đòi tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120A/2022/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan Hoài T**, sinh năm: 1976; (có mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông T:

1. Ông **Trần Bùi N**, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Số 257/4 L, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Ông **Trần Hòa A**, sinh năm 1975; Địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà **Vương Thị L**, sinh năm: 1954; (có mặt)

2. Ông **Nguyễn Thái D**, sinh năm: 1980; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Tổ 3, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm: 1977; Địa chỉ nơi cư trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn D1**, sinh năm: 1949; (vắng mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 3, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Bà **Trần Phương T1**, sinh năm: 1962; Địa chỉ nơi cư trú: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

2. Bà **Đinh Thị Kim L1**, sinh năm: 1976; Địa chỉ nơi cư trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

3. Ông **Nguyễn Đức T2**, sinh năm: 1972; Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

4. Bà **Lê Thị C**, sinh năm: 1975; Địa chỉ nơi cư trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Hoài T.

- *Người kháng nghị:* VKSND tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Hoài T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Bùi N trình bày:

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2012, ông Phan Hoài T và bà Vương Thị L, ông Nguyễn Thái D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 664, 706, tờ bản đồ số: 34. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Phương thức thanh toán cần trừ số tiền 3.200.000.000 đồng mà bà L, ông D còn nợ ông T khi ông T bán đất cho bà L, ông D năm 2011. Khi ký hợp đồng hai bên không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi ký hợp đồng thì bà L, ông D có ký hợp đồng ủy quyền để ông T làm thủ tục sang tên, đổi sổ với các thửa đất số 664, 706 tờ bản đồ số 34. Sau khi sang tên đổi sổ ông T đã chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, các thủ tục sang tên, đổi sổ đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy bằng Bản án số 81/2020/DS-PT ngày 15 tháng 5 năm 2020. Hiện nay phần đất này đã được sang tên, đổi sổ mang tên ông Nguyễn D1. Việc bà L, ông D còn nợ tiền của ông T mà không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 12 năm 2012 giữa ông T và bà L, ông D đối với thửa đất số: 664, 706. Buộc bà L, ông D1 và ông D phải giao lại đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 664, 706 để ông T sử dụng.

- Buộc bà L, ông D1 và ông D phải thanh toán số tiền lãi quá hạn của số tiền 3.200.000.000 đồng từ ngày 15 tháng 3 năm 2011 đến ngày 12 tháng 12 năm 2012.

- Buộc bà L, ông D1 và ông D phải trả số tiền nợ gốc là 1.700.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn từ ngày 12 tháng 12 năm 2012 đến ngày 22 tháng 11 năm 2021.

- Buộc bà L và ông D phải trả tiền thuê nhà của 34 tháng (10.000.000 đồng/tháng là 340.000.000 đồng) và tiền lãi quá hạn từ ngày 08 tháng 10 năm 2015 đến ngày 22 tháng 11 năm 2021.

- Buộc bà L và ông D phải trả tiền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là 150.000.000 đồng và lãi suất quá hạn là từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 22 tháng 11 năm 2021.

Về yêu cầu phản tố của bà L thì ông T không đồng ý với yêu cầu của bà L. Việc không giao giấy chứng nhận cho bà L, ông D là do Quyết định hòa giải thành số 14 ngày 13 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước và thông báo bổ sung Quyết định sơ thẩm số 02 ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước. Sau khi có Quyết định hòa giải thành ông T đã nộp bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 664, 706, tờ bản đồ số 34 cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước nhưng bà L, ông D không thực hiện theo thỏa thuận số 14 ngày 06 tháng 6 năm 2019 của Tòa án cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có quyết định Giám đốc thẩm hủy Quyết định hòa giải thành số 14 ngày 13 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước. Vì lý do đó nên ông T không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23 tháng 6 năm 2021 để bảo đảm cho việc giải quyết vụ án và thi hành án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức V trình bày:

Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T. Hợp đồng giữa ngày 12 tháng 12 năm 2012 giữa ông T và bà L, ông D đối với thửa đất số 664, 706 là hợp đồng giả tạo lập để cản trừ nợ. Vụ việc đã được giải quyết bằng Bản án số 81/2020/DS-PT ngày 15 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Bà L đề nghị Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 12 tháng 12 năm 2012 giữa ông T và bà L, ông D đối với thửa đất số 664, 706 là vô hiệu.

Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Hoài T phải bồi thường cho bà L do việc không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 664, 706 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ (từ năm 2012) dẫn đến việc không thể thực hiện việc chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị với số tiền là 7.000.000.000 đồng, cản trừ số tiền bà L còn nợ ông T năm 2011 là 3.200.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Phương T1 trình bày:

Bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 12 tháng 12 năm 2012 giữa ông T và bà L, ông D đối với thửa đất số 664, 706 vì lý do tài sản này không phải là tài sản của người ký hợp đồng giao dịch. Phía bà L, anh D đồng ý trả lại cho ông T số tiền 3.200.000.000 tỷ đồng còn nợ ông T năm 2011. Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi của số tiền 3.200.000.000 tỷ đồng; không đồng ý trả tiền lãi của số tiền 1.700.000.000 tỷ đồng; không đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng tiền làm sổ vì ông T không có thực hiện và cũng không có chứng cứ; không đồng ý trả số tiền thuê nhà và lãi suất vì bị đơn vẫn quản lý tài sản từ năm 2012 cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 đại diện cho bị đơn bà L xin rút yêu cầu phản tố do bị đơn chưa cung cấp đủ chứng cứ và sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Bà T1 đại diện cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Quyết định áp

dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23 tháng 6 năm 2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T2 trình bày:

Ông T2 và ông Phan Hoài T lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 664 và thửa 706 thuộc tờ bản đồ số 34, tại đường H, thị xã Đ theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 138 và 139 ngày 29/01/2015 lập tại Phòng Công chứng S, tỉnh Bình Phước và giao quyền sử dụng đất cho ông T2. Số tiền chuyển nhượng đất nêu trên thực tế là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng chẵn), việc chuyển nhượng này được thanh toán bằng tiền mặt và được thanh toán đầy đủ. Sau đó, ông T2 đã chuyển nhượng đất nêu trên cho bà Lê Thị C và đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà C, số tiền thực tế là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng chẵn). Đất và tài sản trên đất có tranh chấp và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019 ngày 13/08/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2020/DS-PT, ngày 15/05/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Ông T2 không có yêu cầu trong việc Tòa án giải quyết vụ án theo Thông báo thụ lý vụ án số 134/2019/TB-TLVA, ngày 27 tháng 09 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Các vấn đề liên quan tới ông T2 và gây thiệt hại, ông T2 sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày:

Bà C có nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức T2 với các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường Tân Bình, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước, đất thuộc thửa 664 và thửa 706, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động của ông Nguyễn Đức T2, số tiền nhận chuyển nhượng đất của hai thửa là 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng chẵn), việc chuyển nhượng được thanh toán đầy đủ và bà C được ông T2 bàn giao đầy đủ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng của bà C và ông T2 được cơ quan có thẩm quyền cập nhật biến động và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất bà C nhận chuyển nhượng nêu trên có tranh chấp và được cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 13/08/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, Bản án dân sự Phúc thẩm số 81/2020/DS-PT ngày 15/05/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Bà C không có yêu cầu trong việc Tòa án giải quyết vụ án theo Thông báo thụ lý vụ án số 134/2019/TB-TLVA, ngày 27 tháng 09 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Các vấn đề có liên quan tới bà C và gây thiệt hại, bà C sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim L1 trình bày:

Bà L1 là vợ của ông Phan Hoài T, bà L1 có biết và đồng ý để ông T được quyền tự định đoạt thực hiện các giao dịch dân sự. Các tranh chấp phát sinh giữa ông T và bà L, ông D và những người có liên quan khác trong các vụ việc trên tại cơ quan có thẩm quyền thì ông T toàn quyền tự định đoạt và quyết định. Hiện nay, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đang giải quyết các tranh chấp của

ông T với những người khác, bà L1 không có ý kiến và để ông T tự định đoạt và quyết định mọi vấn đề tại cơ quan có thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hoài T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng thửa đất 706, tờ bản đồ số 34 ngày 12 tháng 12 năm 2012 giữa ông Phan Hoài T và bà Vương Thị L, ông Nguyễn Thái D bị vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng thửa đất 664, tờ bản đồ số 34 ngày 12 tháng 12 năm 2012 giữa ông Phan Hoài T và bà Vương Thị L, ông Nguyễn Thái D bị vô hiệu.

Bà Vương Thị L và ông Nguyễn Thái D phải liên đới trả cho ông Phan Hoài T số tiền là: 3.200.000.000 đồng, tiền lãi là: 2.560.000.000 đồng, tổng cộng là: 5.760.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày thỏa thuận có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 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 các đương 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 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.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Vương Thị L về việc yêu cầu ông Phan Hoài T bồi thường số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng).

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước để bảo đảm việc giải quyết vụ án và thi hành án....”;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/10/2022, nguyên đơn ông Phan Hoài T kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/4/2022, Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Hoài T và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức V, bà Trần Phương T1 đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim L1 và người đại diện theo ủy quyền thống nhất theo ý kiến của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hoài T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phan Hoài T, Quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Phước được nộp và được ban hành trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D1 là bị đơn trong vụ án là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 68 BLTTDS năm 2015 “*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm*”. Bởi vì, tại đơn khởi kiện năm 2014, đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21/4/2015 nguyên đơn ông T khởi kiện bà L và anh D. Vì bà L và anh D là người trực tiếp xâm phạm đến quyền, lợi ích của ông T. Vì vậy, cần phải xác định ông D1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015 mới đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa đổi với nội dung này là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông Phan Hoài T và Quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Phước thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Hoài T phải bồi thường cho bà L do việc không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 664, 706 thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu

phố T, phường T, thành phố Đ (từ năm 2012) dẫn đến việc không thể thực hiện việc chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị với số tiền là 7.000.000.000 đồng, căn trừ số tiền bà L còn nợ ông T năm 2011 là 3.200.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà L là bà Trần Phương T1 xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn để thu thập thêm tài liệu chứng cứ và khởi kiện bằng một vụ án khác. Việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điều 244 của Bộ Luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Vương Thị L là có căn cứ.

[2.2] Về nội dung vụ án: Ông Phan Hoài T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 12 năm 2012 và yêu cầu trả lại số tiền 1.700.000.000 đồng và lãi suất. Yêu cầu này được chứng minh bởi 02 hợp đồng và lời thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án.

[2.3] Xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 12 năm 2012 bà Vương Thị L, ông Nguyễn Thái D chuyển nhượng cho ông Phan Hoài T 02 thửa đất số 664, 706 thuộc tờ bản đồ số 34 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tiền chuyển nhượng được thanh toán bằng hình thức căn trừ vào số tiền 3.200.000.000 đồng mà bà L, ông D còn nợ ông T năm 2011. Sau khi ký hợp đồng thì bà L, ông D có ký hợp đồng ủy quyền để ông T làm thủ tục sang tên, đổi sổ đối với thửa đất này. Sau khi sang tên đổi sổ, ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T2. Sau đó, ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Lê Thị C.

Ngày 04/4/2014 Tòa án nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoài T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thái D, bà Vương Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2012 và yêu cầu ông Nguyễn Thái D, bà Vương Thị L phải trả cho ông T số tiền 1.700.000.000 đồng và lãi suất. Ngày 13/5/2015, Tòa án nhân dân thị xã Đ ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 14/2015/QĐST-DS với nội dung: *“Bà L, ông D trả cho ông T số tiền 3.500.000.000 đồng; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 12 năm 2012; Ông T có trách nhiệm giao lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 664, 706, tờ bản đồ số 34 cho bà L, ông D; ông T có trách nhiệm ra Phòng Công chứng S tỉnh Bình Phước để hủy hợp đồng ủy quyền số 252 ngày 12 tháng 12 năm 2012”*.

Ngày 13/10/2015, ngày 05/4/2016 và ngày 05/7/2018 bà L có đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm hủy quyết định số 14/2015/QĐST-DS 13 tháng 5 năm 2015 Tòa án nhân dân thị xã Đ. Ngày 06/6/2019 Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 124/2019/DS-GĐT, theo đó: *“Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số: 14/2015/QĐST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Đ giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật”*.

Ngày 27/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đ đã thụ lý lại vụ án nói trên theo quy định.

Trong quá trình Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án thì bà L, ông D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 138 được Phòng Công chứng S, tỉnh Bình Phước ký ngày 29/01/2015 giữa ông Phan Hoài T và ông Nguyễn Đức T2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 139 được Phòng Công chứng S, tỉnh Bình Phước ký ngày 29/01/2015 giữa ông Phan Hoài T và ông Nguyễn Đức T2; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00000261 được Văn phòng công chứng Đ ký ngày 31/8/2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00000262 được Văn phòng công chứng Đ ký ngày 31 tháng 8 năm 2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C; Hủy phần chỉnh lý biên động trang 3 và chỉnh lý biên động trang 4 đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 664, 706, tờ bản đồ số 34; Buộc Phòng Công chứng S, tỉnh Bình Phước phải bồi thường thiệt hại số tiền là 1.000.000.000 đồng và các yêu cầu khác. Ngày 14/4/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã thụ lý vụ án số 21/2017/TLST-DS theo đơn khởi kiện của bà L, ông D.

Ngày 13/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã xét xử vụ án bằng bản án số 04/2019/DS-ST, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, ông D: *“Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 138 được Phòng Công chứng S, tỉnh Bình Phước ký ngày 29 tháng 01 năm 2015 giữa ông Phan Hoài T và ông Nguyễn Đức T2 bị vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 139 được Phòng Công chứng S tỉnh Bình Phước ký ngày 29 tháng 01 năm 2015 giữa ông Phan Hoài T và ông Nguyễn Đức T2 bị vô hiệu; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số: 00000261 được Văn phòng công chứng Đ ký ngày 31 tháng 8 năm 2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C bị vô hiệu; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00000262 được Văn phòng công chứng Đ ký ngày 31 tháng 8 năm 2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C bị vô hiệu; Hủy phần chỉnh lý biên động trang 3 và chỉnh lý biên động trang 4 đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 664, 706, tờ bản đồ số 34; Buộc Phòng Công chứng S tỉnh Bình Phước phải bồi thường thiệt hại cho bà L số tiền là 303.833.000 đồng, ông Phan Hoài T phải bồi thường thiệt hại cho bà L số tiền là 688.433.000 đồng và các quyết định khác”.*

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 15/5/2020, Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm vụ án bằng bản án số 81/2020/DS-PT, quyết định: *“Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước”.*

Việc ông T và bà L, ông D ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2012 không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất chỉ trên mặt giấy tờ, không có việc giao đất, không giao tiền mà cần trừ vào khoản tiền 3.200.000.000 đồng mà bà L, ông D còn nợ ông T từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2011. Đây là giao dịch dân sự nhằm che giấu cho một giao dịch khác. Vì vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2012 bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 129, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 50/50, các bên chưa trả tiền, chưa nhận đất nên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

[2.4] Về nội dung của hợp đồng: Nguồn gốc 02 thửa đất 664, 706, tờ bản đồ số 34 là do bà L, ông D nhận chuyển nhượng năm 2010. Ông Nguyễn D1 là chồng hợp pháp của bà L. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông Dương và ông T năm 2011, 2012 ông D1 không biết và cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng ngày 12/12/2012 không có ý kiến của ông D1 là vi phạm quy định tại Điều 109 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 27, 28 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000.

[2.5] Về việc thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2012, bà L, ông D là người quản lý, sử dụng 02 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 664, 706, tờ bản đồ số 34. Ngày 14/5/2021 ông Nguyễn D1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2012 là không có căn cứ, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung này là phù hợp.

[2.6] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2012 bị vô hiệu, lỗi của các bên là 50/50. Bà L, ông D còn nợ ông T số tiền 3.200.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận còn nợ ông T số tiền trên, đồng ý trả số tiền 3.200.000.000 đồng và lãi suất chậm trả. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 như sau: $3.200.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 08 \text{ năm}$ (từ ngày 16 tháng 3 năm 2014 đến ngày 16 tháng 3 năm 2022) = 2.560.000.000 đồng, tổng cộng là: 5.760.000.000 đồng là chưa phù hợp.

Tại giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 15/3/2011, ông T và bà L tự nguyện thỏa thuận có nội dung: “Thời gian ông T cho bà L nợ tiền là 36 tháng, kể từ ngày 15/3/2011...”. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền lãi suất 10%/1 năm, tính từ ngày 16/03/2014 đến ngày 16/03/2022 là chưa chính xác.

Do đó, thời gian tính lãi phải được tính từ năm 2011 (ngày 16/3/2011) đến ngày xét xử sơ thẩm (16/3/2022), cụ thể: $3.200.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 11 \text{ năm}$ = 3.520.000.000 đồng, tổng cộng là 6.720.000.000 đồng.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng sai thời gian tính lãi nên HĐXX xét thấy cần chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hoài T, 1 phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm để tính lại phần lãi suất cho phù hợp và sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần nội dung này là có căn cứ.

[2.7] Về số tiền 1.700.000.000 đồng và lãi suất mà ông T yêu cầu bị đơn phải trả đã được xem xét giải quyết trong số tiền 3.200.000.000 đồng nên không xem xét giải quyết thêm là phù hợp.

[2.8] Về trách nhiệm liên đới của ông Nguyễn D1: Ông D1 là chồng của bà L. Ông D1 không biết, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông D và ông T từ năm 2011 đến năm 2012. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông D1 phải liên đới trả tiền cho ông T là không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.8] Về số tiền 150.000.000 đồng thỏa thuận làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền thuê nhà 340.000.000 đồng cùng lãi suất ông T yêu cầu bị đơn phải trả: Đây là hợp đồng phụ của hợp đồng chính ngày 12/12/2012. Do hợp đồng chính bị vô hiệu làm chấm dứt hợp đồng phụ theo quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy yêu cầu khởi kiện về hợp đồng phụ của nguyên đơn là không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.9] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/6/2021 nhằm đảm bảo cho việc thi hành án là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của của nguyên đơn ông Phan Hoài T, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ một phần, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận một phần nên ông Phan Hoài T phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận (số tiền 150.000.000 đồng và 340.000.000 đồng), là 23.600.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: (112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng) = 112.000.000 đồng + 0,1% của 2.720.000.000 đồng = 114.720.000 đồng, bị đơn bà L, ông D mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ là 57.360.000 đồng. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi (69 tuổi) nên được miễn án phí sơ thẩm. Ông D phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về án phí cho phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phan Hoài T được chấp nhận một phần nên ông Phan Hoài T không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hoài T.

Chấp nhận một phần của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 13/4/2022 của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 109, 122, 129, 137, 410, 427, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, 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 ông Phan Hoài T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 706 thuộc tờ bản đồ số 34 ngày 12/12/2012 giữa ông Phan Hoài T và bà Vương Thị L, ông Nguyễn Thái D là vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 664 thuộc tờ bản đồ số 34 ngày 12/12/2012 giữa ông Phan Hoài T và bà Vương Thị L, ông Nguyễn Thái D là vô hiệu.

- Buộc bà Vương Thị L và ông Nguyễn Thái D phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Hoài T số tiền là 3.200.000.000đồng (*ba tỷ hai trăm triệu đồng*), tiền lãi suất là 3.520.000.000đồng (*ba tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng*), tổng cộng là 6.720.000.000 đồng (*sáu tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày thỏa thuận có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 150.000.000đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền thuê nhà 340.000.000đồng (*ba trăm bốn mươi triệu đồng*).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Vương Thị L về việc yêu cầu ông Phan Hoài T bồi thường số tiền 7.000.000.000đồng (*bảy tỷ đồng*).

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước để bảo đảm việc giải quyết vụ án và thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Hoài T phải chịu án phí về yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 23.600.000đồng (*hai mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng*). Khấu trừ vào số

tiền 15.750.000đồng (*mười lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 010954, quyền số 0220, ngày 04 tháng 4 năm 2014 và số tiền 28.148.000đồng (*hai mươi tám triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025094, quyền số 000502 ngày 14 tháng 8 năm 2020. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ hoàn trả cho ông Phan Hoài T số tiền 20.298.000đồng (*hai mươi triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

- Ông Nguyễn Thái D phải chịu án phí là 57.360.000đồng (*năm mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Hoài T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ hoàn trả lại cho ông T 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004327 ngày 20 tháng 4 năm 2022.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- CCTHADS thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Văn Thư