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

Bản án số: 770/2024/DS-PT
Ngày 16 - 9 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Lê Thành Long

ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 750/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2992/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Vĩnh K, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: 7, Khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: 11/9B, Tổ B, Khu phố D, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: A P, Khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Quỳnh N, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: 240 đường C, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2017).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Vĩnh L, sinh năm 1962 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A, Tổ B, Khu phố D, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Phạm Vĩnh L, sinh năm 1962 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2019) (có mặt);

3. Ông Vũ Văn L1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: F thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Nguyễn Thị Mỹ T2, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: A, Tổ B, Khu phố D, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phạm Vĩnh K, sinh năm 1986 (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/4/2019) (có mặt);

6. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A, Tổ B, Khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Bà Nguyễn Thụy Thanh Thanh T3, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: 240 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

8. Công ty TNHH C;

Địa chỉ: Tổ F, ấp S, xã B, huyện T, Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Văn T4, Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty. (vắng mặt);

9. Công ty TNHH X cơ khi và Thiết bị cơ khí X.

Địa chỉ: B, xóm A, Tổ H, ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Ngọc L2, Chủ tịch kiêm Giám đốc (vắng mặt);

10. Công ty TNHH P (vắng mặt);

Địa chỉ: 4 T, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

11. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: E đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T5 – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T6 (Theo Văn bản ủy quyền số 3943/STNMT-VP ngày 20/6/2018) (vắng mặt);

12. Ông Lâm Văn T4, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu C ấp T, xã H 3, huyện T, Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Phạm Vĩnh K và bị đơn là bà Lê Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/6/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/6/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Vĩnh K, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình H3 trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ là ông Phạm Vĩnh L và bà Nguyễn Thị T1 cho ông K. Trước khi cho, ngày 02/9/2012, ông L, bà T1 ký hợp đồng cho Công ty C1 thuê một phần diện tích đất có nhà xưởng với giá 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 03 năm. Cho ông Vũ Văn L1 thuê nhà xưởng và diện tích đất ao. Từ tháng 10/2010 đến tháng 10/2012, ông L1 ký hợp đồng với ông L, bà T1. Từ tháng 10/2012, ông L1 ký hợp đồng với ông K, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 03 năm.

Vì cần vốn làm ăn nên ngày 05/10/2012, ông K vay của bà Lê Thị Kim T số tiền là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo cho việc vay tiền, hai bên có ký một bản hợp đồng giả tạo đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai và lập một giấy cam kết ngày 05/10/2012 nội dung là cho chuộc lại thửa đất này trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thực chất thời hạn cho vay là 03 tháng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông K phải đóng trước 02 tháng tiền lãi vay là 110.000.000 đồng, ông K thực nhận 990.000.000 đồng. Do là hợp đồng giả tạo để vay tiền nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12. Giá trị lô đất trên 5 tỷ đồng theo giá thị trường, giá chuyển dịch bên ngoài còn cao hơn rất nhiều, ông K bán cho bà T giá 1,2 tỷ đồng là vô lý.

Để có tiền trả nợ vay, ngày 26/11/2012, bà T đã đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông K để ông thế chấp tại Ngân hàng N1 nhằm vay tiền trả nợ cho bà T. Cùng đi với ông K có bà T, ông L3 (chồng bà T), ông H (người môi giới) đến Văn phòng Đ chi nhánh T6 làm thủ tục thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng số 26269 TC018811 VP đã được xác nhận thế chấp trên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến Ngân hàng làm thủ tục giải ngân, các thành phần trên đi theo ông K và luôn luôn cầm bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giám đốc ngân hàng S1 nghi nợ nần nên không giải quyết cho vay.

Ông K tiếp tục nộp lãi cho bà T đến hết tháng 01 và tháng 02 năm 2013, số tiền 110.000.000 đồng. Do làm ăn khó khăn nên ông K chưa đóng lãi. Bà T yêu cầu ông K đến Văn phòng Đ chi nhánh T6 để xóa thế chấp vào ngày 27/12/2012 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo thứ 2, số công chứng 885, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/05/2013, bà T tính thêm tiền lãi

còn thiếu tính đến thời điểm vay là 100.000.000 đồng cộng vào gốc tổng cộng là 1.200.000.000 đồng, thực tế ông K không nhận số tiền này (không có biên nhận giao nhận tiền giữa ông K và bà T) vì thực sự không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà T, không có việc giao nhận đất và tài sản trên đất.

Đến ngày 08/05/2013, ông K và bà T mới thanh lý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần đầu giữa ông K và bà T. Ngày 09/05/2013, bà T đã không giữ lời hứa cho khất nợ, ông K được biết bà T làm làm thủ tục ra giấy sang tên cho mình. Ông K đã làm đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T đã mời các bên lên để hòa giải nhưng việc hòa giải không thành. Do vậy ông K đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

Tại bản án sơ thẩm số 30/2015/DS-ST ngày 29/07/2015 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Vĩnh K, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 800, tờ bản đồ 12, xã B xác lập ngày 06/05/2013 giữa ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T bị vô hiệu.

Tại bản án phúc thẩm số 278/2015/DS-PT ngày 25/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vĩnh K. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim T. Buộc ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện T đã ký ngày 06/05/2013 ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Kim T như sau: Bà Lê Thị Kim T thanh toán cho Công ty C1 số tiền 10.596.000đ, thanh toán cho ông Vũ Văn L1 số tiền 31.567.400 đồng, thanh toán cho ông Phạm Vĩnh K số tiền 1.247.404.000 đồng.

Ngày 09/5/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 55/2017/KNGĐT-DS, kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án số 278/2015/DS-PT ngày 25/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy án toàn bộ bản án dân sự nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 30/2015/DS-ST ngày 29/07/2015 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định số 194/2017/DS-GĐT ngày 20/09/2017 quyết định chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2017/KNGĐT-DS ngày 09/05/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy 02 bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm trên để giải quyết lại.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà T đã đăng ký biến động đất đai, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa mới là thửa số 178, tờ bản đồ số 14, xã B và chuyển nhượng cho chị gái là bà Lê Thị Thu H1. Hiện nay, thửa đất số 800 và thửa đất số 803 có số thửa mới là 177, 178 sau đó nhập thành thửa 191. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T, bà H1 đã tách thửa 191 thành 4 thửa mới là thửa 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 4759,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220611 cấp ngày 27/12/2016; thửa số 196, tờ bản đồ số 14, diện tích 3877,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220610 cấp ngày 27/12/2016; thửa 198, tờ bản đồ số 14, diện tích 9384,3m^2 theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH220612 cấp ngày 27/12/2016; thửa 199, tờ bản đồ số 14, diện tích 13270m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220613 cấp ngày 27/12/2016. Bà T, bà H1 đang cho Công ty TNHH H4 và ông Lâm Văn T4 thuê đất. Công ty TNHH H4 và ông T4 đã san ủi đất, hủy hoại 05 dãy chuồng heo, nhà kho mái sau xưởng 1, 2, 3, hồ nước, mái che mái nhà kho phía sau, 150 cây dầu đã trồng lâu năm, làm thay đổi hiện trạng đất tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung nội dung đơn khởi kiện ngày 24/4/2019, đơn thay đổi nội dung bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/7/2019, ông K yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết các vấn đề sau:

1/ Yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a/ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà T, số công chứng 885, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2013 của Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng thực đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG632581 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/7/2012 (cấp thay đổi ngày 30/8/2012), thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, diện tích 27.266m^2, xã B, huyện T, Đồng Nai.

b/ Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với bà Lê Thị Thu H1 theo hợp đồng chuyển nhượng số 387 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 03/03/2016, công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 178, tờ bản đồ số 14 diện tích 27.430m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD209141 ngày 04/02/2016 được cấp đổi từ thửa 800, tờ 12 cũ.

2/ Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

a/ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Lê Thị Kim T số CD209141 do Sở Tài nguyên cấp ngày 04/02/2016 số thửa 178 tờ bản đồ số 14, diện tích 27.430m^2 (thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ số BG632581 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/7/2012 (cấp thay đổi ngày 30/8/2012 tên Phạm Vĩnh K)).

b/ Yêu cầu Tòa án hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 4759,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220611 cấp ngày 27/12/2016; thửa số 196, tờ bản đồ số 14, diện tích 3877,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220610 cấp ngày 27/12/2016; thửa 198, tờ bản đồ số 14, diện tích 9384,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220612 cấp ngày 27/12/2016; thửa 199, tờ bản đồ số 14, diện tích 13270m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220613 cấp ngày 27/12/2016 (cụ thể hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 27430m^2, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 14 được cấp đổi từ thửa số 800, tờ bản đồ số 12 cũ) hiện đang do bà Lê Thị Thu H1 đứng tên.

3/ Bồi thường thiệt hại ao nuôi cá, tài sản trên đất bị bà T phá hủy, cụ thể:

- Mái che phía sau nhà xưởng 2: 11,34m^2 = 1.530.000 đồng.

- Mái che phía sau nhà xưởng 3: 11,04m^2 = 1.804.800 đồng.

- Hồ nước: 13,32m^2 = 1.332.000 đồng.

- Mái che máy: 47,7m^2 = 4.770.000 đồng.

- Nhà ở công nhân phía sau: 42,75m^2 = 30.780.000 đồng.

- Dãy chuồng heo 1: 235,52m^2 = 61.235.200 đồng.

- Dãy chuồng heo 2: 156,4m^2 = 30.107.000 đồng.

- Dãy chuồng heo 3: 285,2m^2=74.152.000 đồng.

- Dãy chuồng heo 4: 123,84m^2 = 32.198.400 đồng.

- Dãy chuồng heo 5: 65,6m^2 = 9.020.000 đồng.

- Cây dầu 12 năm: 150 cây x 300.000 đồng/cây = 45.000.000 đồng.

- Đào vét lại ao cá: 1.500m^2 x 3m = 4.500m^3 = 450 xe tải ben x 150.000 đồng/xe = 67.500.000 đồng.

Tổng cộng là: 359.429.400 đồng.

4/ Hoàn trả số tiền cho thuê tài sản trên đất nhà xưởng đã chiếm đoạt của ông K để cho thuê:

- Công ty TNHH C1: 15.000.000 đồng/tháng.

- Ông Vũ Văn L1: 10.000.000 đồng/tháng.

Tổng cộng: 25.000.000 đồng/tháng.

Từ tháng 5/2015 đến tháng 6/2019 là 49 tháng.

Số tiền: 49 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 1.225.000.000 đồng.

5/ Ông K đồng ý trả tiền vay gốc 1.100.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 12%/tháng.

6/ Yêu cầu trả lại đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K xác định lại yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B xác lập ngày 06/5/2013 giữa ông với bà T, buộc bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Đối với số tiền vay và lãi phát sinh, nếu bà T yêu cầu trong vụ án này thì ông K sẽ thanh toán theo quy định của pháp luật. Ông K rút yêu cầu bồi thường thiệt hại ao nuôi cá, tài sản trên đất bị bà T phá hủy và rút yêu cầu hoàn trả số tiền cho thuê tài sản trên đất nhà xưởng đã chiếm đoạt của ông K để cho thuê.

Bị đơn bà Lê Thị Kim T có yêu cầu phản tố do bà Thái Thị Quỳnh N đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Ngày 05/10/2012, bà T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông K thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B với giá 1.100.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C3 tỉnh Đồng Nai. Bà T đã giao đủ tiền nhưng chưa nhận đất. Ông K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho bà T. Hai bên có

giấy cam kết, trong hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, ông K được quyền mua lại thửa đất.

Sau đó, bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông K nhờ đi làm thủ tục sang tên. Ông K lợi dụng đem đi thế chấp vay tiền ngân hàng nhưng bà phát hiện kịp thời và ngăn cản được, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi đăng ký biến động sang tên cho bà. Ngày 02/5/2013, bà T đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh T6 liên hệ để làm thủ tục sang tên thửa đất thì được yêu cầu về Ủy ban xã B xác nhận thửa đất đủ điều kiện giao dịch.

Theo hướng dẫn của cán bộ địa chính xã B yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/10/2012 rồi mới xác nhận thửa đất số 800 đủ điều kiện giao dịch. Ông K đòi đưa thêm 100.000.000đ mới ký lại hợp đồng chuyển nhượng mới. Bà T đồng ý nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/5/2013 ghi giá 1.200.000.000đ.

Giữa bà T và ông K không có quan hệ vay tiền như ông K trình bày. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K và có yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện T đã ký giữa bà với ông K có hiệu lực, buộc ông K giao thửa đất này cho bà. Bà T sẽ hỗ trợ một phần đối với tài sản trên đất cho ông K. Sau khi bản án phúc thẩm lần một có hiệu lực pháp luật, bà đã mua lại toàn bộ phần tài sản trong đó có tài sản của tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án, trong đó có nhà xưởng, một căn nhà cấp 4, một bồn sắt đựng nước, chốt bảo vệ, một toilet và gắn máy móc, thiết bị và lắp trạm biến thế cũng như đường dây điện của Công ty C1. Đồng thời bà liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhập thửa đất 800 vào thửa đất 803, sau đó Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ tách thành hai thửa 177, 178, tờ bản đồ 14 để quản lý trên bản đồ địa chính. Bà đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 924393 (diện tích 3.862m^2 đối với thửa 177, tờ bản đồ 14) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 209141(diện tích 27.430m^2 đối với thửa 178 tờ bản đồ 14).

Tháng 03/2016, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 177, 178, tờ bản đồ 14 xã B, huyện T cho bà Lê Thị Thu H1. Sau đó bản án bị hủy về, giải quyết lại chị vẫn giữ nguyên ý kiến trước đây của bà và đồng ý thanh toán những tài sản tình trạng cũ trên đất. Hiện nay quyền sử dụng đất bà H1 đã chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T4, ông T4 đã phá bỏ tài sản cũ, xây dựng nhà xưởng mới nhưng bà vẫn đồng ý thanh toán giá trị chuồng heo, nhà xưởng cũ… theo bản án trước đây đã xét xử cho ông K dù những tài sản này không còn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn L1, bà Nguyễn Thị H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2018 (bút lục 537, 538):

Năm 2009, vợ chồng ông bà ký hợp đồng thuê nhà xưởng và diện tích đất ao trên một phần thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai với ông Phạm Vĩnh L. Từ năm 2013, vợ chồng ông bà ký hợp đồng thuê với ông

Phạm Vĩnh K. Từ cuối năm 2015, vợ chồng ông bà không còn thuê nhà xưởng này nữa

Quá trình thuê xưởng, vợ chồng ông bà mở hệ thống truyền tải điện từ trạm biến áp vào xưởng, mái che sau nhà xưởng 2, mái che nhà xưởng 3, mái che máy và hồ nước, 01 giếng khoan.

Vợ chồng ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đối với phần tài sản làm thêm, ông bà sẽ yêu cầu bằng vụ án khác sau khi Tòa án quyết định người có quyền quản lý, sử dụng đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Vợ chồng ông bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vĩnh L và bà Nguyễn Thị T1, trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Phạm Vĩnh L và vợ Nguyễn Thị T1 sở hữu thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 632581 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/7/2012, thửa đất số 800 tờ bản đồ số 12, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, diện tích 27.266m^2.

Trên thửa đất này vợ chồng ông đã đầu tư xây dựng cơ sở vật chất gồm: Tường rào xây gạch block phía trước, cổng ra vào, tường rào gạch block, đài nước bồn Inox, nhà văn phòng, nhà vệ sinh, nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng 3, nhà kho phía sau, nhà ở công nhân phía sau, trạm biến áp, dãy chuồng heo 1, dãy chuồng heo 2, dãy chuồng heo 3, dãy chuồng heo 4, dãy chuồng heo 5 và 02 ao nuôi cá. Thời gian đầu vợ chồng ông làm kho chứa phế liệu, xưởng sản xuất gỗ, đóng pallet giao cho các công ty.

Ngày 02/9/2012, Công ty TNHH C1 ký hợp đồng thuê nhà xưởng trên thửa đất 800, tờ bản đồ 12, xã B với giá thuê 15.000.000đ/tháng. Thời hạn thuê là 03 năm sẽ ký lại hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng Công ty chế biến gỗ Hợp Lâm đã gia cố lại nhà xưởng, xây một căn nhà cấp 4, làm thêm một bồn sắt đựng nước, xây chốt bảo vệ, xây một tolet và gắn máy móc, thiết bị.

Ông Vũ Văn L1 có thuê nhà xưởng và diện tích đất ao trên một phần thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B. Giai đoạn từ tháng 10/2010 đến tháng 10/2012. Ông L1 ký hợp đồng với bà T1 (là vợ ông L). Giai đoạn từ tháng 10/2012 đến nay ông L1 ký với ông K. Như vậy cứ 03 năm ký hợp đồng một lần, giá thuê là 10.000.000đ/tháng. Sau khi thuê, ông L1 gắn thêm máy móc, thiết bị, xây thêm bể chứa đồ, lợp mái che nhà xưởng, kéo đường dây điện từ trụ chính vào nhà xưởng, khoan 01 cái giếng.

Đến ngày 30/8/2012, vợ chồng ông đã tặng cho con là Phạm Vĩnh K thửa đất 800, tờ bản đồ số 12, xã B. Trước khi cho, vợ chồng ông cho ông L1 và Công ty TNHH C1 thuê, sau khi cho, ông K tiếp tục ký hợp đồng với ông L1 và Công ty C1 thuê đất.

Ông khẳng định giữa Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là giao dịch vay tiền. Việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/5/2013 là giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản.

Chính ông cùng đi với K, bà T, ông L3 (chồng bà T), ông H (người môi giới) khi công chứng các hợp đồng này. Mặt khác, bà Lê Thị Kim T đã cấu kết với một số người môi giới cụ thể như ông H để tổ chức đường dây cho vay nặng lãi bằng thủ đoạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản với rất nhiều con nợ tại các Văn phòng công chứng T, H, L, Công chứng số 1 và các tỉnh thành khác nhằm chiếm đoạt tài sản và thu lợi bất chính.

Đề nghị Tòa án xem xét và chấp nhận những yêu cầu trong đơn khởi kiện của Phạm Vĩnh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu H1 do bà Nguyễn Thụy Thanh Thanh T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lê Thị Thu H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T ký vào tháng 03/2016.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng và thực hiện giao dịch 02 thửa đất 177, 178, tờ bản đồ số 14 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Kim T, quyền sử dụng đất của bà T được công nhận bởi bản án số 278/2015/DS-PT ngày 25/12/2015 và bản án số 215/2015/DS-PT ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai là 02 bản án đã có hiệu lực pháp luật và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 924393 (diện tích 3.862m^2 đối với thửa 177, tờ bản đồ 14) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 209141 (diện tích 27.430m^2 đối với thửa 178 tờ bản đồ 14);

Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 177, 178, tờ bản đồ số 14, xã B, huyện T của bà H1 từ bà T được thực hiện đầy đủ các thủ tục, đúng quy định pháp luật, tại thời điểm bà H1 mua đất không bị cơ quan nhà nước nào ngăn chặn cũng không bị thi hành án cho cá nhân, tổ chức nào; Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, bà H1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà T, đã nhận đất và đã đăng ký chủ sử dụng, bà H1 cũng đã được công nhận quyền sử dụng đất; theo quy định pháp luật thì bà H1 đã là chủ sử dụng hợp pháp của quyền sử dụng đất và được pháp luật bảo hộ.

Ngày 20/9/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định giám đốc thẩm số 194 quyết định hủy bản án sơ thẩm hủy bản án phúc thẩm số 278 và bản án sơ thẩm số 30 giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom xét xử lại đối với tranh chấp thửa đất số 800 (thửa mới là 178);

Theo đó, áp dụng khoản 2 điều 138 BLDS 2005 "Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản

này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa" thì khi chuyển nhượng tháng 3/2016 bà T là chủ sử dụng hợp pháp theo bản án đã có hiệu lực pháp luật và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất bằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc giao dịch thực hiện đúng trình tự thủ tục luật định, bà H1 cũng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 9/2017 bản án 278/2015/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mới bị hủy cho nên bà H1 là người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền lợi.

Như vậy, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H1 đối với thửa đất 177 – 178 tờ bản đồ số 14 (trước đây là thửa 800 – 803 tờ bản đồ số 12) bà H1 là người thứ 3 ngay tình và theo quy định tại Điều 138 BLDS 2005 thì giao dịch giữa bà T và bà H1 không bị vô hiệu cho nên việc bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất trên là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật

Đồng thời, nguyên đơn chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 800, tờ bản đồ số 12 trong khi lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T với bà H1 mà hợp đồng này lại được ký kết đối với 02 thửa đất là 800 và 803 tờ bản đồ 12 (thửa mới là 178 và 177 tờ bản đồ 14), và yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đây có diện tích đất thuộc thửa 803 cũ và thửa 803 đã được công nhận quyền sử dụng cho bà T) là đã vượt quá quyền khởi kiện của ông K và ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của bà H1.

Do đó yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 387 ngày 03/3/2016 giữa bà Lê Thị Kim T và bà Lê Thị Thu H1 đối với thửa đất số 177 – 178 tờ bản đồ 14 và yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà H1 đối với các thửa đất 196, 197, 198 và 199 tờ bản đồ 14 là hoàn toàn không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn Phạm Vĩnh K.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Lâm Văn T4 ký kết vào tháng 4/2017 tuy rằng không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của giao dịch nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền và giao đất theo quy định tại khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 24/4/2017 giữa bà H1 và ông T4 đối với các thửa đất 196, 197, 198 và 199 tờ bản đồ số 14 vẫn có thể công nhận hiệu lực của giao dịch.

Đồng thời do giao dịch giữa bà T và bà H1 không bị vô hiệu, bà H1 là người thứ ba ngay tình cho nên giao dịch giữa bà H1 và ông T4 vẫn được công nhận hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015;

Theo quy định tại khoản 3 điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 thì chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình nếu giao dịch của người này không bị vô hiệu theo quy định do đó thì trường hợp nguyên đơn ông Phạm Vĩnh K có được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 885 ngày 06/5/2013 giữa ông K và bà T thì ông K cũng không thể đòi lại quyền sử dụng đất từ bà H1 và ông T4.

Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bỏ Quyết định số 65/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/4/2018 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ" đối với bà H1 vì việc áp dụng không đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trọng H2 trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị Thu H1. Bà H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 177 và 178, tờ bản đồ số 14, xã B, huyện T từ bà Lê Thị Kim T. Ngày 03/3/2016, ông có cam kết các quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng trên là tài sản riêng của bà H1, bà H1 được toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt tài sản này. Giấy cam kết được Văn phòng C4 chứng nhận ngày 03/3/2016, số công chứng 385, quyển số 01.

Vì đây là tài sản riêng của bà H1 nên mọi quyền hạn, giao dịch, lợi tức đều do bà H1 thực hiện, ông không có ý kiến gì. Đối với tranh chấp giữa ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Văn T4 trình bày:

Năm 2017, ông nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Thu H1 thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện T (đã được tách thành 4 thửa đất 196, 197, 198, 199 tờ bản đồ số 14). Hiện nay, ông là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông đã xây dựng thêm nhiều công trình trên đất như: 03 nhà xưởng cũ đã sửa chữa lại và hiện nay có 08 nhà xưởng, 03 nhà ở cho công nhân và nhiều loại cây trồng trên đất (cây ăn trái, chuối, tràm, cây cảnh).

Năm 2018, ông cho Công ty TNHH X do bà Hoàng Thị Ngọc L2 là người đại diện theo pháp luật thuê đất và nhà xưởng, đến năm 2019 thì chấm dứt hợp đồng. Từ đó đến nay trên đất chỉ có Công ty TNHH C do ông là người đại diện theo pháp luật sử dụng làm nhà kho.

Do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất từ bà Lê Thị Thu H1, ông đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất, đã quản lý sử dụng đất nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

- Về nội dung thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do Văn Phòng C2, tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 03/3/2016.

Ngày 06/5/2013, ông Phạm Vĩnh K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim T, tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12 (theo dữ liệu bản đồ cũ), bản đồ địa chính xã B, huyện T, diện tích 27.266,0m^2, được Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai thực hiện, số công chứng 885, Quyển số 4/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng phát sinh tranh chấp. Ngày 25/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Bản án số: 278/2015/DS-PT, V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã B, huyện T. Đến ngày 04/02/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 209141 cho bà Lê Thị Kim T, tại thửa đất số 178, tờ số 14 (dữ liệu bản đồ mới) bản đồ địa chính xã B, huyện T, diện tích 27.430,0m^2.

Ngày 05/10/2012, ông Phạm Vĩnh L cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim T, tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 12 (theo dữ liệu bản đồ cũ) bản đồ địa chính xã B, huyện T, diện tích 3.862,0m^2, được Văn phòng C5, tỉnh Đồng Nai thực hiện, số công chứng 4049, Quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng phát sinh tranh chấp. Ngày 08/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Bản án số: 215/2015/DS-PT, V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã B, huyện T. Đến ngày 04/11/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 924393 cho bà Lê Thị Kim T, tại thửa đất số 177, tờ số 14 (dữ liệu bản đồ mới) bản đồ địa chính xã B, huyện T, diện tích 3.862,0m^2.

Ngày 03/3/2016, giữa bà Lê Thị Kim T và bà Lê Thị Thu H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 177, 178, tờ số 14 bản đồ địa chính xã B, huyện T được V Công chứng SuốiCát, tỉnh Đồng Nai thực hiện, số Công chứng: 387/Quyển số 1/TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 03/3/2016. Căn cứ Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Ngày 15/3/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh T6 ký chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 209141, cấp ngày 04/02/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 924393, cấp ngày 04/11/2015 cho bà Lê Thị Thu H1.

- Về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 220610, CH 220611; CH 220612; CH 220613 do Sở T cấp ngày 27/12/2016.

Ngày 25/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 746215 cho bà Lê Thị Thu H1 lại thừa đất số 191, tờ số 14 bản đồ địa chính xã B, huyện T. Nguồn gốc do hợp từ thửa đất số 177 và thửa đất số 178 tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã B.

Ngày 26/10/2016, bà Lê Thị Thu H1 đề nghị tách thửa đất số đất số 191, tờ số 14 bản đồ địa chính xã B, huyện T thành 4 thửa, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T6 phê duyệt ngày 26/10/2016. Ngày 26/12/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ có Phiếu trình đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 196, 197, 198, 199, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã B cho bà Lê Thị Thu H1.

Căn cứ Điều 75, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Điều 5, Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND, ngày 20/4/2016 của UBND tỉnh Đ. Ngày 27/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu H1 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 220610 tại thửa 196, tờ 14 bản đồ địa chính xã B, diện tích 3877,8m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số CH 220611 tại thửa 197, tờ 14 bản đồ địa chính xã B, diện tích 4759,9m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 220612 tại thửa 198, tờ 14 bản đồ địa chính xã B, diện tích 9384,3m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 220613 tại thửa 199, tờ 14 bản đồ địa chính xã B, diện tích 13.270,0m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X do bà Hoàng Thị Ngọc L2 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Trước kia năm 2018, bà thuê địa chỉ: B xóm A, tổ H, ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai đến năm 2019 thì hết hợp đồng và thuê đất của ông Lâm Văn T4 ở địa chỉ: ấp S, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai để thuê. Do bà chỉ là người thuê trên đất không có quyền, nghĩa vụ trong việc tranh chấp thửa đất. Bà yêu cầu Tòa án không đưa bà và Công ty TNHH X tham gia vào tố tụng với tư cách là người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P do ông Nguyễn Văn T5 là người đại diện theo pháp luật trình bày tại bản tự khai ngày 16/8/2019:

Công ty TNHH P (Công ty P) thuê lại của Công ty TNHH H4 (Công ty H4) để sản xuất dăm gỗ xuất khẩu. Quá trình thuê không cơi nới, sửa chữa, không làm gì ảnh hưởng hiện trạng nhà xưởng và diện tích đất thuê. Công ty P thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng tiền thuê, chỉ tạm ngừng đóng vài tháng cuối do có tranh chấp giữa chủ đất mới và chủ đất cũ.

Ông đề nghị không đưa Công ty P tham gia tố tụng trong vụ án. Công ty cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H4 do ông Hoàng Văn S là người đại diện theo pháp luật trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2018:

Khi mới thành lập Công ty TNHH C1 (Công ty C1) do anh Nguyễn Văn T5 người đại diện theo pháp luật. Ngày 06/11/2015, được đăng ký thay đổi thành Công ty TNHH H4 (Công ty H4) do ông Hoàng Văn S là người đại diện theo pháp luật. Ngày 20/6/2017, Công ty TNHH H4 đã ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH P (Công ty P) do anh T5 làm người đại diện theo pháp luật. Công ty C1 bắt đầu ký hợp đồng thuê nhà xưởng kho bãi với bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông Phạm Vĩnh L) ngày 01/8/2012 nhưng đến tháng 9/2012 mới tính tiền thuê, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 15.000.000đ/tháng, trả trước 02 năm tiền thuê. Đến cuối năm 2013 thì vợ chồng ông L tặng cho thửa đất này cho ông Phạm Vĩnh K. Giữa ông K và Công ty có ký lại hợp đồng thuê và công chứng tại Phòng C6 TP ., thời hạn 02 năm, đến tháng 9/2015 là hết hạn hợp đồng. Thời điểm này anh T5 là người đại diện theo pháp luật của Công ty nên đứng ra làm thủ tục.

Đến ngày 29/4/2016 thì Công ty C1 đã đổi thành Công ty H4 (06/11/2015) do ông là người đại diện theo pháp luật đứng ra ký hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi với bà Lê Thị Thu H1 đối với thửa 177, 178, tờ bản đồ 14, xã B (thửa cũ là 803, 800, tờ bản đồ 12, xã B), giá thuê là 40.000.000đ/tháng (gồm 20.000.000đ thuê quyền sử dụng đất và 20.000.000đ thuê tài sản trên đất), thời hạn thuê là 02 năm. Cho đến nay đã hết hạn hợp đồng thuê nhưng hai bên chưa ký lại hợp đồng vì chưa rõ ràng về chủ sử dụng đất và tài sản trên đất. Hiện tại trên thửa đất này chỉ có Công ty H4 (đã cho Công ty TNHH P thuê lại) quản lý, sử dụng.

Khi Công ty ký hợp đồng với bà T1 (vợ ông L) thì trên đất chỉ có trạm điện 160 KVA, T4 rào phía trước, tường rào xây gạch block, Bồn nước, dãy nhà văn phòng (đã tốc mái), nhà xưởng 1-2-3, nhà ở công nhân phía sau và 05 dãy chuồng heo. Ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác.

Ngày 29/4/2016, khi Công ty H4 ký hợp đồng thuê với bà Lê Thị Thu H1 thì trên đất có trạm điện 320 KVA, T4 rào phía trước, tường rào xây gạch block, bồn nước, dãy nhà văn phòng, nhà xưởng 1-2-3, nhà ở công nhân phía sau và 05 dãy chuồng heo. Đến cuối năm 2017, ông T4 đưa người vào san lấp ao và nhà ở công nhân, 5 dãy chuồng heo, thời điểm này ông đang là người quản lý, sử dụng thửa đất này có hỏi thì ông T4 nói đã mua đất này và ông san lấp là quyền của ông. Ông T4 có đưa ông xem giấy ủy quyền của bà Lê Thị Thu H1 cho ông T4 được toàn quyền sử dụng thửa đất, giấy này được công chứng nên ông không có ý kiến gì về việc san lấp của ông T4.

Từ ngày 06/11/2015 đến trước ngày 20/6/2017 (ngày ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty P) thì Công ty H4 không sửa chữa, xây dựng thêm tài sản trên đất. Công ty H4 vẫn có nhu cầu tiếp tục thuê nhà xưởng, kho bãi trên thửa đất 800 này nên không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập giải quyết trong vụ án này. Trường hợp phải trả lại đất để giao cho người khác, ông không có ý kiến gì. Ông đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn T5 tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C1 do ông Nguyễn Văn T5 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH C1 bắt đầu ký hợp đồng thuê nhà xưởng kho bãi với bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông Phạm Vĩnh L) ngày 01/8/2012 nhưng đến tháng 9/2012 mới tính tiền thuê, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 15.000.000đ/tháng, trả trước 02 năm tiền thuê, khi thuê có làm hợp đồng nhưng không có công chứng chỉ lăn tay điểm chỉ. Tiền thuê đất, nhà xưởng Công ty trực tiếp giao cho ông L. Đến cuối năm 2013, vợ chồng ông L tặng cho thửa đất này cho anh Phạm Vĩnh K. Giữa ông K và Công ty có ký lại hợp đồng thuê và Công chứng tại Phòng C6, thời hạn 02 năm, đến tháng 9/2015 là hết hạn hợp đồng. Sau đó tiếp tục ký đồng thuê với ông K, thời hạn 01 năm (đã trả đủ hết tiền) nhưng đến ngày 29/4/2016 thì Công ty TNHH H4 (H đổi thành) hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi với bà Lê Thị Thu H1, giá thuê 40.000.000đ (gồm 20.000.000đ quyền sử dụng đất và 20.000.000đ tài sản trên đất), thời hạn thuê là 02 năm. Cho đến nay đã hết hạn hợp đồng thuê nhưng hai bên chưa ký lại hợp đồng.

Khi nhận diện tích đất thuê thì trên đất có 01 nhà xưởng xuống cấp và 01 căn nhà nhỏ bị tốc mái bỏ hoang, bồn nước, 01 máy bơm và 01 trạm điện. Sau khi thuê đất Công ty đã gia cố lại nhà xưởng, sử dụng nhà cấp 4 làm văn phòng, lợp lại mái cho căn nhà bị tốc mái, xây dựng thêm 01 bồn sắt diện tích 3 x 4m ngoài sân, xây 01 chòi bảo vệ, xây thêm 01 nhà vệ sinh chiều ngang 2 mét, chiều dài 3 mét. Phần nhà xưởng mà Công ty thuê không có ai ở trên đó.

Đối với trạm điện trên đất, khi Công ty bắt đầu thuê vào năm 2012 thì đã có trạm điện 160KVA đã xuống cấp nhưng vẫn còn hoạt động được. Đến tháng 02/2013, giữa Công ty và ông L có thỏa thuận về việc nâng cấp trạm điện lên 320KVA, khi hết hạn hợp đồng thì trạm điện sẽ thuộc quyền sở hữu của Công ty. Vì vậy, trạm điện này cho đến nay là tài sản của Công ty.

Trong trường hợp phải trả lại nhà, đất để giao cho người khác, Công ty cũng nhất trí trả lại, máy móc Công ty đem đi còn các phần khác không có yêu cầu gì. Công ty C1 không có ý kiến gì, không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Công ty TNHH C1 do ông là người đại diện theo pháp luật được đăng ký thay đổi ngày 06/11/2015 thành Công ty TNHH H4 do anh Hoàng Văn S là người đại diện theo pháp luật. Ngày 20/6/2017, Công ty TNHH H4 ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH P do ông làm người đại diện theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Các Điều 129, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 02/2014/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2012/NQ.HĐTP ngày 13/6/2012; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Vĩnh K về yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 800, tờ số 12 Bản đồ địa chính xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 06/5/2013 giữa anh Phạm Vĩnh K với bà Lê Thị Kim T được Văn phòng C công chứng, số công chứng 885, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2013, xã B, huyện T, Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vĩnh K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Lê Thị Kim T với chị Lê Thị Thu H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 178, tờ bản đồ số 14 diện tích 27.430m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD209141 ngày 04/02/2016 được cấp đổi từ thửa 800, tờ 12 cũ, được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/03/2016.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vĩnh K về hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim T số CD209141 do Sở tài nguyên cấp ngày 04/02/2016 số thửa 178 tờ bản đồ số 14, diện tích 27.430m^2 (thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ số BG632581 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/7/2012 (cấp thay đổi ngày 30/8/2012 tên Phạm Vĩnh K;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Vĩnh K về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220611 cấp ngày 27/12/2016 thửa 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 4759,9m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220610 cấp ngày 27/12/2016 thửa số 196, tờ bản đồ số 14, diện tích 3877,8m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220612 cấp ngày 27/12/2016 thửa 198, tờ bản đồ số 14, diện tích 9384,3m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH220613 cấp ngày 27/12/2016 thửa 199, tờ bản đồ số 14, diện tích 13270m^2 do bà Lê Thị Thu H1 đứng tên.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 800, tờ số 12 Bản đồ địa chính xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 06/5/2013 giữa ông Phạm Vĩnh K với bà Lê Thị Kim T.

Bà Lê Thị Kim T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Vĩnh K số tiền 3.813.796.083đ tiền hợp đồng chuyển nhượng và ghi nhận bà Lê Thị Kim T tự nguyện thanh toán cho ông Phạm Vĩnh K số tiền 1.247.404.000đ tài sản trên đất.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vĩnh K về "Bồi thường thiệt hại tài sản trên đất" trên thửa đất 800, tờ số 12 Bản đồ địa chính xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 28/4/2023, ông Phạm Vĩnh K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T, ông K đồng ý trả nợ gốc và lãi cho bà T.

Ngày 04/5/2023, bà Lê Thị Kim T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bà T đã trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, không buộc bà trả cho ông K số tiền 3.813.796.083 đồng và sửa phần án phí, chi phí tố tụng bà phải đóng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T, ông K đồng ý trả nợ gốc và lãi cho bà T

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Phía bị đơn vẫn giữ nguyên lời trình bày tại các phiên toà trước và đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H1 trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành quyết định cấm xuất cảnh cho bà H1. Bản án sơ thẩm cũng không có quyết định liên quan đến giải quyết vụ án, đề nghị hủy quyết định cấm xuất cảnh đối với bà H1. Đối với nội dung vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên lời trình bày tại các phiên toà trước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã phân tích đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt hoặc xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Vĩnh K cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013 giữa ông K và bà Lê Thị Kim T là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, thấy rằng:

Phần đất có diện tích 27.266m^2 thuộc thửa 800 (nay là thửa 196, 199 và một phần thửa 197, 198), tờ bản đồ số 14, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (viết tắt là phần đất tranh chấp) có nguồn gốc là của cha mẹ ông Phạm Vĩnh K tặng cho ông K. Ông K kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/10/2012, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Lê Thị Kim T với giá 1.100.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng của Phòng C3, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, ông K đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ. Ngày 06/5/2013, ông K ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà T với giá 1.200.000.000 đồng, hợp đồng

có công chứng của Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai. Ngày 08/5/2013 các bên ký thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2012.

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, ký kết giữa ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T do sự tự nguyện giữa hai bên, nhưng có căn cứ pháp luật để xác định rằng giao dịch dân sự này là giao dịch dân sự giả tạo để che giấu giao dịch dân sự vay tài sản giữa họ với nhau, lý do như sau:

Vào ngày 05/10/2012, ông K đã ký hợp đồng để chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên cho bà T, với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Nhưng đồng thời các bên lập "Giấy cam kết hợp đồng chuyển nhượng" để thỏa thuận về việc trong thời hạn 03 tháng (từ ngày 05/10/2012 đến hết ngày 05/01/2013) nếu ông K có nhu cầu thì bà T sẽ bán lại phần đất nêu trên cho ông K với giá thỏa thuận. Thực tế, các bên có giao nhận tiền nhưng các bên không tiến hành việc bàn giao đất, không sang tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/5/2013, hai bên thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2012. Điều đó cho thấy, các bên ký kết hợp đồng nêu trên không nhằm mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 06/5/2013, ông K và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp với giá 1.200.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng của Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả cho ông K số tiền chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 đồng; cũng không chứng minh được có thỏa thuận cấn trừ số tiền 1.100.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2012 và đưa thêm số tiền chênh lệch là 100.000.000 đồng cho ông K. Trong khi đó, phần đất tranh chấp vẫn do gia đình ông K quản lý và cho Công ty TNHH C1, ông Vũ Văn L1 thuê từ năm 2012. Trước và sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K vẫn là người cho thuê đất và nhận tiền thuê đất. Điều đó cho thấy, các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế không giao nhận tiền chuyển nhượng và không bàn giao đất cho nhau.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên phần đất tranh chấp có các tài sản là trạm điện 160 KVA, tường rào, bồn nước, dãy nhà văn phòng, nhà xưởng, nhà công nhân, 05 dãy chuồng heo, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận về tài sản trên đất; các bên cũng không có văn bản riêng nào thỏa thuận về việc mua bán, xử lý tài sản trên đất. Theo Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 15/9/2014 của Công ty Cổ phần T7 và tư vấn đầu tư xây dựng thì tài sản trên đất có giá là 1.269.567.400 đồng; theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 22/01/2015, giá trị tài sản trên đất được xác định là 1.294.691.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 5.453.200.000 đồng; năm 2020, giá trị quyền sử dụng tranh chấp được định giá là 13.496.670.000 đồng; năm 2022 giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp được định giá là 45.000.000.000 đồng. So sánh với giá các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thì riêng tài sản trên đất đã có giá cao hơn so với giá chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng (1.200.000.000đ) không phải là giá trị thực của việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, mà số tiền này là đối tượng của một loại giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông K và bà T. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà T là có thật để từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, là chưa xem xét, đánh giá đúng, đầy đủ tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Do đó, kháng cáo của ông K về vấn đề này là có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Kim T về việc không đồng ý trả cho ông K số tiền 3.813.796.083 đồng tương đương 8,3% giá trị quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Bà T cho rằng đã trả đủ cho ông K 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013 nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Phía ông K chỉ thừa nhận có nhận 1.100.000.000 đồng là tiền vay tài sản, trong đó có cả tiền gốc, tiền lãi, được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2012. Ông K cho rằng số tiền chênh lệch 100.000.000 đồng giữa hai hợp đồng chuyển nhượng là hai tháng tiền lãi của số tiền vay, các bên không giao nhận số tiền này. Như đã phân tích tại mục [2.1] nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K1 và bà T là hợp đồng giả tạo. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bà T chưa trả cho ông K số tiền 100.000.000 đồng tương đương với 8,3% giá trị đất để buộc bà T trả cho ông K giá trị 8,3% quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm với số tiền 3.813.796.083 đồng, là không đúng. Do đó, kháng cáo của bà T về phần này là có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này…"; tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền…Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Như vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013 giữa ông K và bà T bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tuy nhiên, sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 278/2015/DS-PT ngày 25/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có hiệu lực pháp luật (bản án này đã bị cấp giám đốc thẩm hủy để xét xử sơ thẩm lại), bà T đã nhận đất, thanh toán giá trị tài sản trên đất, chuyển nhượng một phần diện tích đất tranh chấp cho bà Lê Thị Thu H1 (bà H1 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn T4). Do đó, khi xác

định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà T vô hiệu, Tòa án cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ thể, Tòa án cần phải xác minh, làm rõ phần đất tranh chấp hiện ai đang quản lý, sử dụng; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H1, giữa bà H1 với ông T4 có hợp pháp, ngay tình hay không; phần đất nào phải trả lại cho ông K bằng hiện vật, phần đất nào không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Đồng thời Tòa án cần phải xác minh, làm rõ giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tài sản giữa các bên như thế nào, số tiền nợ là bao nhiêu, trong đó bao nhiêu là nợ gốc, bao nhiêu là nợ lãi để giải quyết trong cùng một vụ án, mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Các vấn đề trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần thiết phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Vì vậy, kháng cáo của ông Phạm Vĩnh K và kháng cáo của bà Lê Thị Kim T về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm là không được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Vĩnh K, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim T.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Vĩnh K và bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Vĩnh K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0000822 ngày 24/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bà Lê Thị Kim T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0000806 ngày 16/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (12)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên