

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 170/2024/DS-PT

Ngày: 02 tháng 7 năm 2024

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Sỹ

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Xuân Đào

Ông Nguyễn Trung Hưng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Bà Vũ Thị Hồng Uyên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 122/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân Thống Nhất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 373/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 436/2024/QĐ-PT ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Huỳnh Thị Hồng S, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: B, B, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Nguyễn Như Q, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021).

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện D, Thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Đinh Thị Bích H, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: A, N, phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Đình T, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: 5, đường D, tổ E, khu phố C, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T có ông Phạm Văn C, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: A, N, phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/8/2020).

Ông Lâm Hoàng V, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: C Lô H, Chung cư H, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng: Ông Đoàn Ngọc S1, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S.

(Có mặt bà S, ông Q, bà H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2019 các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S (do ông Nguyễn Như Q là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Do quen biết với ông Lâm Hoàng V nên ngày 14/6/2019, bà Huỳnh Thị Hồng S có cho ông Vũ mượn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 554223 thửa số 119, tờ bản đồ số 44 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 554222 thửa số 118, tờ bản đồ số 44, để ông V mang đi thế chấp, mượn ông Nguyễn Văn N số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) để đầu tư làm ăn. Để đảm bảo cho việc vay tiền của ông V, ông N yêu cầu bà S phải làm hợp đồng chuyển nhượng hai diện tích đất trên cho ông N. Đồng thời, để tạo niềm tin cho bà S, ông N đã làm cam kết trong vòng 03 tháng, bà S được quyền chuộc 02 thửa đất trên theo hợp đồng mua bán, kèm theo lãi suất thỏa thuận. Do thấy ông N đã viết giấy cam kết trên và ông V thuyết phục, hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin, đồng thời cam kết trong vòng 01 tháng sẽ trả bà S hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, nên bà S đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 119 và thửa số 118 cùng tờ bản đồ số 44 với ông Nguyễn Văn N vào ngày 15/6/2019, tại Văn phòng C1. Khi hết thời hạn 01 tháng như cam kết, bà S nhiều lần yêu cầu ông V trả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V lẩn tránh. Ngày 26/8/2019, bà S phát hiện ông N có ý định sang nhượng hai thửa đất trên, bà S nhiều lần liên hệ gặp ông N nhưng không được.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, nay bà Huỳnh Thị Ngọc S2 khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn N đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất được Văn phòng C1 vào ngày 15/6/2019 là vô hiệu. Vì theo bà S2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông V và ông N.

Bà S2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Đồng thời, do hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên giữa bà S2 và ông N vô hiệu, nên bà S2 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên giữa ông N và ông Lê Đình T là vô hiệu. Đối với hợp đồng vay tiền giữa ông N với ông Lâm Hoàng V, thì giữa ông N và ông V, hai bên sẽ tự xử lý với nhau theo quy định của pháp luật, bà S2 không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với hợp đồng vay tiền trên. Do hiện nay, hai thửa đất đang tranh chấp không có ai đang trực tiếp quản lý, sử dụng, đầu tư gì trên đất, nên trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S2, thì bà S2 sẽ quản lý, sử dụng và đầu tư tài sản trên đất. Bà S2 không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

Chứng thư thẩm định số 161/TĐG-CT ngày 23/6/2022 của Công ty cổ phần T6 đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi về giá nên bà S2 đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 161/TĐG-CT ngày 23/6/2022 của Công ty cổ phần T6 đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng mà bà S2 đã nộp để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và chi phí định giá là 48.200.000 đồng (bốn mươi tám triệu, hai trăm ngàn đồng). Tổng số tiền là 51.200.000 đồng (năm mươi một triệu hai trăm ngàn đồng). Trường hợp yêu cầu của bà S2 được Tòa án chấp nhận thì bà S2 yêu cầu Tòa án buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ chi phí tố tụng cho bà theo quy định.

Ngoài ra, bà S2 không còn yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai ngày 06/6/2019, các lời khai tiếp theo, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N (do bà Đinh Thị Bích H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 15/6/2019, tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị Hồng S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất, giá trị chuyển nhượng hai diện tích đất trên là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng). Hai bên tiến hành giao nhận tiền tại Văn phòng C1 và bà S là người trực tiếp nhận tiền. Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là sự thỏa thuận của bà S và ông N, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc với sự chứng kiến của Công chứng viên. Cùng ngày ông N có lập bản cam kết (lập bằng giấy tay, không có trong nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng được ký công chứng) về việc cho bà S chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên. Đây là thiện chí của ông N nhằm tạo điều kiện cho bà S chuộc lại tài sản trong một thời gian nhất định khi có nhu cầu sử dụng lại. Tuy nhiên bà S sau đó không có bất cứ động thái nào hoặc liên hệ với ông N để chuộc lại.

Nay bà S khởi kiện cho rằng hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên là giả cách để che dấu giao dịch vay tiền là hoàn toàn không đúng. Bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất giữa bà S với ông N được Văn phòng C1 vào ngày 15/6/2019 và hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất giữa ông N với ông T được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 20/11/2019 vô hiệu là không có căn cứ nên bị đơn ông N không đồng ý. Ông N đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông N đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất được Văn phòng C1 vào ngày 15/6/2019 vô hiệu thì bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nếu có bị đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Chứng thư thẩm định số 161/TĐG-CT ngày 23/6/2022 của Công ty cổ phần T6 đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi về giá nên ông N đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 161/TĐG-CT ngày 23/6/2022 của Công ty cổ phần T6 đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông N không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai ngày 20/10/2020, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T (do ông Phạm Văn C là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Phạm Văn C thừa nhận phần trình bày của nguyên đơn như trên là đúng, sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa trên từ bà Huỳnh Thị Hồng S thì ngày 20/11/2019 ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Đình T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006227, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 vào ngày 20/11/2019. Nay bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất giữa bà S với ông N được Văn phòng C1 vào ngày 15/6/2019 và giữa ông T với ông N được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 20/11/2019 là vô hiệu thì ông T không đồng ý. Ông T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất được Văn phòng C1 vào ngày 20/11/2019 vô hiệu thì ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nếu có ông T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Chứng thư thẩm định số 161/TĐG-CT ngày 23/6/2022 của Công ty cổ phần T6 đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi về giá nên ông T đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 161/TĐG-CT ngày 23/6/2022 của Công ty cổ phần T6 đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai ngày 15/10/2022, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng V trình bày:

Ông Lâm Hoàng V thừa nhận phần trình bày của nguyên đơn như trên là đúng và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì ông V sẽ có trách nhiệm trả số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn N. Ngày 15/10/2022 ông V có văn bản trình bày đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Ngoài ra, ông V không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã áp dụng khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 118, 398, 399, 400, 401, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[2] Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T, về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông Nguyễn Văn N được Văn phòng C1 vào ngày 15/6/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Lê Đình T được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 20/11/2019, đối với thửa 118, 119 cùng tờ bản đồ số 44 là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 08/10/2023, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ các tài liệu chứng cứ, chưa xác minh làm rõ hoàn cảnh và nội dung của tờ cam kết ngày 15/6/2019 của ông N viết cho bà S, chưa làm rõ thời điểm, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy cam kết giữa ông N và bà S có đảm bảo về hình thức và nội dung hay che dấu giao dịch dân sự khác. Từ đó, bà đề nghị Tòa án cấp phúc hủy hoặc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về đường lối giải quyết vụ án: Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, được Văn phòng C1 chứng thực ngày 15/6/2019, giữa bà Huỳnh Thị Hồng S và ông Nguyễn Văn N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.094,5m², thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 44 và diện tích 1.794,5m² thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 44, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá 2.500.000.000 đồng. Bà S cho rằng đây là hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy việc ông Nguyễn Văn N cho ông Lâm Hoàng V vay tiền, chứng cứ mà bà S cung cấp là các giấy cam kết của ông Lâm Hoàng V về việc ông V có mượn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118, 119, tờ bản đồ số 44, xã X huyện T tỉnh Đồng Nai của bà S và giấy cam kết của ông Nguyễn Văn N đồng ý cho bà S chuộc lại 02 thửa đất trên, trong thời gian 03 tháng. Các giấy cam kết của ông Lâm Hoàng V về việc mượn giấy chứng nhận QSD đất của bà S và cam kết trả lại trong thời gian 01 tháng, cũng như cam kết sẽ trả tiền cho ông N để lấy sổ ra trả bà S,

nhưng các giấy cam kết này không có sự xác nhận của ông N và không được ông N thừa nhận. Ngoài ra, bà S còn cho biết bà không nhận số tiền 2.500.000.000 đồng mà người nhận là ông Lâm Hoàng V, mặc dù ông Lâm Hoàng V thừa nhận chính ông là người nhận số tiền này, tuy nhiên theo hình ảnh mà ông N cung cấp có trong hồ sơ vụ án thể hiện, bà S là người nhận tiền và kiểm đếm tiền tại Văn phòng C1. Ngày 05/8/2019, ông Nguyễn Văn N được Văn phòng Đ Chi nhánh huyện T cập nhật, sang tên tại trang tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo cam kết của ông N cho bà S được chuộc lại 02 thửa đất trong thời hạn 03 tháng. Tuy nhiên, hết thời hạn 03 tháng bà S không chuộc lại nên ngày 20/11/2019, ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Lê Đình T. Ngày 26/11/2019, ông Lê Đình T được Văn phòng Đ Chi nhánh huyện T cập nhật, sang tên tại trang tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn N và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Lê Đình T vô hiệu đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 44, có diện tích 2.505,3 m² do giả tạo của việc ông Lâm Hoàng V vay 2.500.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn N, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên giữa bà S với ông N và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N với ông T là hợp đồng hợp pháp, có công chứng chứng thực phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức, theo đúng quy định tại Điều 117 và khoản 2 Điều 118 BLDS. Do đó, cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Qua đó đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 04/10/2023, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng ông V chỉ là người làm chứng, nhưng cấp sơ thẩm đưa ông V tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng; Cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng C1 tham gia tố tụng là vi phạm.

Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai lại này không có căn cứ pháp luật, nên không đặt ra xem xét.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

Bà S khởi kiện và kháng cáo cho rằng việc bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông V với ông N. Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn N đối với thửa số 119, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.094,5 m² đất và thửa số 118, tờ bản đồ số 44 có diện tích 2.505,3 m² đất được Văn phòng C1 vào ngày 15/6/2019 là vô hiệu. Bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S và ông N vô hiệu, nên bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và ông Lê Đình T là vô hiệu. Đối với hợp đồng vay tiền giữa ông N với ông Lâm Hoàng V thì giữa ông N và ông V, hai bên sẽ tự xử lý với nhau theo quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ, các tài liệu mà các bên cung cấp thể hiện:

+ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông N:

Ngày 15/6/2019, bà Huỳnh Thị Hồng S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, được Văn phòng C1 chứng nhận cùng ngày. Theo đó, bà S chuyển nhượng cho ông N 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 44, có diện tích 2.505,3 m² và thửa đất số 119, tờ bản đồ số 44, có diện tích 2.094,5 m², cả 02 thửa đất trên đều được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/10/2018 và được Văn phòng Đ- Chi nhánh T cập nhật chỉnh lý biên động đứng tên bà Huỳnh Thị Hồng S (đổi chủ) cùng ngày 02/5/2019. Hai bên tiến hành ký kết hợp đồng và giao nhận tiền tại Văn phòng C1 và bà S là người trực tiếp nhận tiền, có hình ảnh ghi lại trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà S đã đọc lại nội dung, nhận tiền bán đất, ngồi đếm tiền tại văn phòng C1 (Bút lục 92, 93, 94), bà S đã thừa nhận có sự việc trên.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là sự thỏa thuận của bà S và ông N, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, có sự chứng kiến của Công chứng viên.

Như vậy, về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với các quy định tại các điều 167, 188 Luật đất đai; các điều 500, 501, 502 Bộ Luật dân sự. Việc ông N có lập bản cam kết về việc cho bà S chuộc lại tài sản là thiện chí của ông N, không phải là căn cứ để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, nên không có cơ sở xem xét.

Bà S căn cứ giấy cam kết do ông N lập ngày 15/6/2019, và giấy viết tay của ông V đề ngày 14/6/2019 và một giấy viết tay của ông V không đề ngày tháng năm (Bút lục 17, 18, 19, 20) để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông N là giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay là không có căn cứ, bởi lẽ bà S không có quan hệ vay mượn gì với ông N để che dấu. Đối với các giấy viết tay nêu trên của ông V chỉ thể hiện ông V có mượn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, ngoài ra không có nội dung nào liên quan đến việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S để cầm cố, vay mượn số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) của ông N.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S, ngày 05/8/2019, ông N được Văn phòng Đ- Chi nhánh T cập nhật, chỉnh lý biên động trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông N.

+ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T:

Sau khi đăng ký cập nhật, chỉnh lý sang tên, ngày 20/11/2019, ông Nguyễn Văn N ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Lê Đình T, được Văn phòng C1 chứng nhận. Ngày 26/11/2019, ông T được Văn phòng Đ- Chi nhánh T cập nhật, chỉnh lý biến động trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông T.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật về đất đai.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S nộp bản trình bày ý kiến cho rằng: Bà kết hôn với ông Nguyễn Hoàng T1 vào năm 1995 và có 03 người con là: Nguyễn Huỳnh Tri Q1; Nguyễn Huỳnh Bảo T2; Nguyễn Huỳnh Bảo N1. Năm 2015 ông T1 chết. Trong quá trình chung sống, ngoài những tài sản chung, chồng bà còn để lại một số tiền. Khi mua các thửa đất số 118 và 119 cùng tờ bản đồ 44, bà đã sử dụng số tiền này. Khi bà chuyển nhượng 02 thửa đất trên tự mình bà thực hiện, không hỏi ý kiến các con. Quá trình giải quyết án sơ thẩm đã không đưa các con bà tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con bà, nên bà đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 118, tờ bản đồ 44 bà S nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3; Thửa đất số 119, tờ bản đồ 44 bà S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Ngọc T5. Cả 02 thửa đất nhận chuyển nhượng trên đều được Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh T cập nhật, chỉnh lý sang tên cho bà S ngày 02/05/2019. Như vậy, bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên cá nhân đăng ký, không phải đất được nhà nước công nhận cho hộ gia đình, nên việc bà S yêu cầu đưa các con bà tham gia tố tụng là không có căn cứ.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S.

[5] Về án phí: Bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 398, 399, 400, 401, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[1] Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng S về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông

Nguyễn Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T, về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Huỳnh Thị Hồng S với ông Nguyễn Văn N được Văn phòng C1 vào ngày 15/6/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Lê Đình T, được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 20/11/2019 đối với thửa đất số 118, 119 cùng tờ bản đồ số 44, xã X, huyện T là vô hiệu.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Hồng S phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 51.200.000 đồng (bà S đã nộp xong).

[3] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Huỳnh Thị Hồng S, do bà S là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007630 ngày 10/9/2019 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002475 ngày 09/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

[4] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán.

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

Ngô Thanh Sỹ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Thanh Sỹ